

# JAHRESABSCHLUSS 2023

SBH | SCHULBAU HAMBURG

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

### 1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

#### 1.1 ÜBERBLICK GESCHÄFTSMODELL UND GESCHÄFTSVERLAUF

Der Landesbetrieb SBH|Schulbau Hamburg (SBH) wurde auf Basis der Drucksache 20/5317 mit Wirkung zum 1. Januar 2013 im Zuge der Entflechtung vom Sondervermögen Schulimmobilien gegründet. Infolge dieser Neuausrichtung des Schulbaus sind SBH und die GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH) in organisatorischer Gleichordnung unter teilweise gemeinsamer Geschäftsführung (Sprecherin) verbunden. Die beiden Unternehmen haben gemeinsame Zentralbereiche für Unternehmensservice, Finanzen und Zentrales Facility Management sowie gemeinsame Stabsfunktionen. Seit dem 1. Juli 2014 erfolgt der Austausch der Personalressourcen für diese Bereiche über eine Innen-GbR.

Basis der operativen Geschäftstätigkeit von SBH sind langfristige Dienstleistungsverträge mit dem Sondervermögen Schulimmobilien (SoV). SBH erbringt Bau- und Bewirtschaftungsleistungen, die im Wesentlichen – ausgenommen fest parametrisierter Preisanpassungsmechanismen – zu Festpreisen erbracht werden. Für die Bauleistungen erhält SBH Werklohnvergütungen, die als Leistungsentgelt I (LE I) bezeichnet werden. Die Bewirtschaftungsleistungen werden mit dem Leistungsentgelt II (LE II) vergütet. Insgesamt weist der bewirtschaftete Bestand eine Mietfläche von rd. Tm<sup>2</sup> 2.638 (Vorjahr: Tm<sup>2</sup> 2.584) auf.<sup>1</sup> Die Flächenveränderung setzt sich hierbei wie folgt zusammen:

Bestand 1.1.2023 in Tm <sup>2</sup>	Zubauten (inkl. Mobile Klassen) in Tm <sup>2</sup>	Abbruch in Tm <sup>2</sup>	Abmietung in Tm <sup>2</sup>	Bestand 31.12.2023 in Tm <sup>2</sup>
2.584	65	8	3	2.638

In 2023 wurde durch die Abnahme von 99 Projekten (Vorjahr: 126) aus dem Leistungsentgelt I ein Betrag von rd. Mio. € 339,4 (Vorjahr: Mio. € 244,0) ertragswirksam als Umsatzerlöse vereinnahmt. Die durchschnittliche Gebäudenzustandsklasse für das bewirtschaftete Immobilienportfolio verbesserte sich auf 2,53 (Vorjahr: 2,59).

Für die in 2021 übernommenen schulnahen Immobilien ist ein Sanierungsprogramm vorgesehen, welches voraussichtlich bis 2028 abgeschlossen sein wird.

Im Bereich der Bewirtschaftung übernimmt SBH die laufende Versorgung der Schulen mit Strom, Wärmeenergie, Wasser/Abwasser sowie die Durchführung der laufenden Reinigungs- und Betriebsdienstleistungen wie auch

der Instandhaltung/Wartung und Müllentsorgung. Das Leistungsentgelt II für SBH in 2023 betrug rd. Mio. € 237,2 (Vorjahr: Mio. € 226,4) und wurde im Einvernehmen der Akteure des Mieter-Vermieter-Modells (MVM) Schulbau abweichend von den regelmäßigen Indexierungsregularien vereinbart.

SBH erbringt darüber hinaus für das SoV Geschäftsbesorgungsleistungen, wie z. B. das Rechnungswesen oder die Immobilienverwaltung. Hierfür erhielt SBH in 2023 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 1,1 (Vorjahr: Mio. € 1,1).

SBH schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Ergebnis i. H. v. T€ 6.472 (Vorjahr: T€ 2.974) ab, dieses liegt um T€ 3.123 über der Planung. In Relation zum Geschäftsvolumen (Umsatz und Bestandsveränderung) entspricht die Abweichung 16,77 %.

#### 1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für SBH relevanten finanziellen Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis und der Umsatz.

Zu den wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren gehören Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterzahl und Fluktuation.

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmals im Frühjahr 2022 durchgeführt. Die nächste Kundenbefragung erfolgt im ersten Halbjahr 2024.

Der Personalbestand von SBH hat sich gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2022 bezüglich der Anzahl der Vollkräfte von 940,0 auf 938,2 reduziert. Die Zahl der Beschäftigten reduzierte sich von 1.038 auf 1.024. Aufgrund von familiären Auszeiten wie Mutterschutz, Elternzeit, familienbedingten Beurlaubungen und laufenden Verfahren bei der Nachbesetzung kann es zu vorübergehenden Reduzierungen des Personalbestandes kommen. Die Gesamtfluktuation betrug 2023 12,0 %. Die Altersabgänge werden sich hierbei angesichts der Altersstruktur der Beschäftigten in den nächsten Jahren auf konstant hohem Niveau bewegen. Es zeichnet sich die Tendenz ab, dass auch bei den niedrigeren Entgeltgruppen der Wettbewerb um Fachkräfte zunehmend intensiver wird. Die gesamten krankheitsbedingten Fehlzeiten lagen bei SBH mit einer Quote von 10,5 % in 2023 knapp unterhalb des Vorjahresniveaus (10,6 %).

Es besteht weiter ein hoher Personalgewinnungsbedarf. Da nicht ausreichend junge qualifizierte Fachkräfte akquiriert werden können, führt dies zu einem Mangel an Arbeitskräften und erhöht den Wettbewerb um qualifiziertes Personal. Die Personalgewinnung und die Bindung vorhandener Mitarbeiter werden sich in Zeiten des Fachkräftemangels durch die Kombination von Inflation und höheren Gehältern sowie monetär teilweise attraktiveren Arbeitsbedingungen der Wettbewerber noch schwieriger gestalten.

#### 1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2023 standen im Durchschnitt 1.031 Mitarbeiter (43 Beamte und 977 Arbeitnehmer) in einem Beschäftigungsverhältnis zu SBH. Im Jahresdurchschnitt waren elf Studenten im dualen Studium beschäftigt. Darüber hinaus wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

<sup>1</sup> Der ausgewiesene bewirtschaftete Flächenbestand umfasst die allgemeinbildenden und beruflichen Schulen sowie das 2021 übernommene Portfolio der schulnahen Immobilien (SNI) wie z. B. das Landesinstitut für Lehrerbildung, die Volkshochschule und die Freiluftschulen.

## 2. ERTRAGSLAGE

Die um das neutrale Ergebnis bereinigte Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	2023 in T€	2022 in T€	Veränderung in T€
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>583.979</b>	<b>475.690</b>	<b>108.289</b>
Bestandsveränderungen	123.689	86.659	37.030
Übrige Betriebserträge	51.568	40.975	10.593
<b>Gesamtleistung</b>	<b>759.236</b>	<b>603.324</b>	<b>155.912</b>
Materialaufwand	657.353	512.697	144.656
<b>Rohergebnis</b>	<b>101.883</b>	<b>90.627</b>	<b>11.256</b>
Personalaufwand	58.852	55.000	3.852
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.526	2.586	940
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	18.904	21.223	-2.319
Übriger Betriebsaufwand	10.244	8.958	1.286
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>91.526</b>	<b>87.767</b>	<b>3.759</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10.357</b>	<b>2.860</b>	<b>7.497</b>
Zinsergebnis	-4.624	-174	-4.450
Neutrales Ergebnis	739	288	451
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.472</b>	<b>2.974</b>	<b>3.498</b>

Die Abweichung zum Planergebnis resultiert überwiegend aus einem überplanmäßigen Ergebnisbeitrag aus dem Baubereich. Die außerordentliche Indexvereinbarung 2022 (rd. 10 %) sowie die unterjährige Indexierung der Baupreise 2023 (rd. 14,9 %) führen zu einer strukturell verbesserten Ertrags- erwartung im Projektportfolio und ermöglichen die Auflösung von Rückstellungen bzw. die Vornahme von Zuschreibungen von vormals defizitär bewerteten Projekten. Gestiegene Finanzierungs- und Gemeinkosten belasten wiederum das Ergebnis, da diese Kostensteigerungen in Abhängigkeit der jeweils zugrunde liegenden vertraglichen Regularien nicht vollumfänglich auf Auftraggeber umgelegt werden können.

Die Umsatzerlöse erreichen 2023 rd. T€ 583.979 und liegen um rd. T€ 108.289 über dem Vorjahreswert von T€ 475.690. Das Leistungsentgelt I liegt mit T€ 339.370 um T€ 9.899 über den Planansätzen und überschreitet auch den Vorjahreswert um T€ 95.414. Die Planüberschreitung resultiert aus verzögerten Übergaben des Vorjahres, die nunmehr 2023 abgerechnet wurden. Das geplante Neubauvolumen konnte aufgrund von markt- und pan-

demiebedingten Folgewirkungen und damit einhergehenden Übergabever- schiebungen ins Folgejahr nicht vollumfänglich realisiert werden.

Die übrigen Betriebserträge i. H. v. rd. T€ 51.568 (Vorjahr: rd. T€ 40.976) umfassen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen fertiger Baumaß- nahmen bzw. Zuschreibungen von vormals bilanzierten Wertberichtigungen sowie Zuschüsse und Kostenerstattungen.

Schwerpunkt der Aufwendungen ist der Materialaufwand und die darin enthaltenen bezogenen Leistungen mit einem Volumen von T€ 657.353 (Vor- jahr: T€ 512.697). Die Aufwendungen sind im Wesentlichen mit T€ 448.811 (Vorjahr: T€ 327.752) auf Bauleistungen, mit T€ 131.639 (Vorjahr: T€ 110.030) auf Bewirtschaftung und mit T€ 71.376 (Vorjahr: T€ 71.264) auf Instandhal- tung zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen mit rd. T€ 58.852 (Vorjahr: T€ 55.000) liegen oberhalb des Vorjahresniveaus. In den Personalaufwendungen 2023 ist die tariflich vereinbarte Inflationsausgleichsprämie i. H. v. T€ 1.711 berücksich- tigt.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf die Miete für Dienstgebäude T€ 1.829 (Vorjahr: T€ 1.857) und auf IT-Aufwand T€ 3.192 (Vorjahr: T€ 2.571).

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 739 (Vorjahr: T€ 288) resultiert in 2023 überwiegend aus Erträgen für Schadenersatz.

## 3. FINANZLAGE

Die Zahlungsfähigkeit von SBH war zu jeder Zeit gewährleistet.

SBH verfügt über eine angemessene Betriebsmittelkreditlinie bei der Kas- se.Hamburg (Finanzbehörde). Die Kassenkreditlinie gilt einheitlich für SBH und SoV und beträgt Mio. € 185.

#### 4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage von SBH stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	11.871	2,03	10.403	2,77
Umlaufvermögen	570.783	97,74	365.135	97,08
Rechnungs- abgrenzungsposten	1.322	0,23	579	0,15
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>583.976</b>	<b>100,00</b>	<b>376.117</b>	<b>100,00</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	50.931	8,72	44.459	11,82
Sonderposten	538	0,09	590	0,16
Rückstellungen	252.419	43,22	214.077	56,91
Verbindlichkeiten	279.281	47,83	116.980	31,11
Rechnungs- abgrenzungsposten	806	0,14	11	0,00
<b>Gesamtkapital</b>	<b>583.976</b>	<b>100,00</b>	<b>376.117</b>	<b>100,00</b>

Bezüglich der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.

Das Umlaufvermögen enthält mit T€ 274.331 (Vorjahr: T€ 193.325) unfertige Leistungen. Die Zunahme der unfertigen Leistungen resultiert aus einem marktinduziert deutlich gestiegenen Preisniveau sowie einem gleichzeitig im Rahmen der Haushaltsaufstellung für die Jahre 2024 ff. planerisch steigenden Bauvolumen.

Aufgrund des Jahresüberschusses i. H. v. T€ 6.472 beträgt das Eigenkapital nunmehr T€ 50.931.

Die Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 38.343 erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für fertige Bauprojekte. Ein detaillierter Ausweis ist dem Rückstellungsspiegel im Anhang zu entnehmen.

Im Geschäftsjahr 2023 tätigte das Sondervermögen Schulimmobilien keine Anzahlung für LE-I-Rechnungen an Schulbau Hamburg. Somit weist SBH zum Stichtag 31. Dezember 2023 Verbindlichkeiten aus Kassenkredit gegenüber der Finanzbehörde in Höhe von T€ 254.763 aus.

#### 5. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

SBH ist über den Unternehmensverbund mit GMH (Bildungsbau Hamburg) in ein Risikomanagement- und Compliancesystem eingegliedert. Der Landesbetrieb verfügt über geeignete Instrumentarien der Unternehmenssteuerung. Das vorhandene interne Kontrollsystem mit einem laufenden Planungs- und Überwachungssystem sowie Frühwarnindikatoren ermöglichen eine angemessene Vorausschau und Korruptionsprävention. Mit der Unternehmenssteuerung, der Internen Revision, der Compliance und dem Risikomanagement ist die Geschäftsführung in der Lage, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Maßnahmen präventiver oder korrektiver Art einzuleiten.

Die Bildungsbaugruppe ist zunehmend von externen Einflussfaktoren und politischen Entscheidungsprozessen abhängig. Die finanziellen Rahmenbedingungen der FHH für die Haushaltsjahre 2025/2026 ff. begründen eine deutlich angespannte Haushaltslage. Als Konzerntochter steht das Unternehmen somit zumindest mittelbar in Abhängigkeit von haushaltspolitischen Entwicklungen und damit verbundenen Rahmenvorgaben. Gleichzeitig steigt die Komplexität bei der Leistungserbringung. Das europäische Ziel, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen (European Green Deal), konkretisiert sich in kontinuierlichen Anpassungen und der Verschärfung gesetzlicher Anforderungen an die energetischen Baustandards, Sanierungsfahrplänen und -quoten sowie eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung. Auf Bundes- und Landesebene sind die Anforderungen teilweise noch anspruchsvoller konkretisiert als auf EU-Ebene. Für die öffentlichen Unternehmen der FHH hat der Senat das Ziel formuliert, bereits bis 2040 klimaneutral zu wirtschaften. Neben einer höheren Energieeffizienz der Gebäude (z. B. EG 40 für Neubauten) und einer zunehmenden Versorgung durch regenerative Energien (Fernwärme oder Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen) kommt der in den Gebäuden verbauten Energie (sog. graue Energie), dem Recycling von Baumaterialien sowie den durch die Lieferketten erzeugten Treibhausgas-Emissionen eine immer größere Bedeutung zu. Auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Dachbegrünung, Renaturierung von Schulhofflächen etc.) werden wichtiger.

Die konkreten Risiken von SBH sind leistungswirtschaftlich geprägt. Diese liegen in der Marktentwicklung, in den Lieferanten- und Kundenbeziehungen und den damit verbundenen Vertragsrisiken sowie der aktuellen Preisdynamik bei Bau und Bewirtschaftung. Daran anknüpfend stellt die Gewinnung von geeignetem, gut ausgebildetem und erfahrenem Fachpersonal eine Herausforderung dar.

Das Geschäftsjahr 2023 war von außergewöhnlich widrigen Marktbedingungen geprägt. Folgewirkungen der Corona-Pandemie, Inflation und die Energiekrise infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine begründen Risiken bei der Leistungserbringung sowie der Kostenentwicklung. Dies betrifft die Geschäftsfelder Bau und Bewirtschaftung in gleicher Weise.

Die im Rahmen der MVM-Modelle der FHH vereinbarte Pauschal- bzw. Festpreissystematik ist in Zeiten hoher Preisdynamik, bei einer gleichzeitig weitgehenden Risikoverteilung zu Lasten der Realisierungsträger, Ursache besonderer Kosten- und Terminrisiken. Besonders betroffen sind großvolumige, komplexe Bauprojekte mit langen Realisierungsphasen. Diesem Umstand trägt die FHH Rechnung, indem Anpassungen an das Marktumfeld auch außerhalb der vertraglichen Evaluationszeitpunkte umgesetzt wurden (sog. Interimsvereinbarungen). Am bislang erfolgreichen Pauschal- und

Festpreismodell wird im Konsens aller Akteure weiterhin festgehalten und ab 2025 eine Rückkehr zur bisherigen Vertragspraxis angestrebt. Terminrisiken und verzögerte Fertigstellungen resultieren häufig aus gestörten Marktbedingungen und liegen weitgehend außerhalb der Einflussosphäre von SBH, werden aber regelmäßig transparent an die Auftraggeber kommuniziert und gemeinsam bewertet.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungsleistungen wurden die Ergebnisrisiken aus der Preisentwicklung, insbesondere für die Medien Strom und Wärme, frühzeitig bei der FHH adressiert und im Jahresverlauf 2023 marktüblich vergütet. Die volatile Marktpreisentwicklung und gleichzeitige bundespolitische Maßnahmen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Effekte erschweren aktuell belastbare Kostenprognosen und Ergebnisauswirkungen signifikant.

Resultierend aus der weiterhin angespannten Marktlage im Baugewerbe und aktuellen geopolitischen Krisen ist davon auszugehen, dass weiterhin Störungen in der Leistungserbringung wahrscheinlich sind. Diese Entwicklung führt zu höheren Prognose-, Preis- und Kalkulationsrisiken. Ein Ausdruck dessen sind beispielsweise geschlossene Vereinbarungen mit Preisgleitklauseln mit Auftragnehmern sowie Interimsvereinbarungen zur bedarfsgerechten Vergütung der Leistungserbringung.

Bedingt durch die aktuellen Rahmenbedingungen sind operativ folgende Risiken zu nennen, die sich teilweise auch bedingen:

- Hohes Niveau der Einkaufspreise für Bau- und Bewirtschaftungsleistungen,
- teilweise mangelnde Verfügbarkeit an Auftragnehmern,
- gerichtliche und außergerichtliche Rechtsstreitigkeiten,
- Termin- und Nachtragsrisiken bei Bauprojekten sowie
- herausfordernder Baugrund, auch durch Zunahme der Nachverdichtungsbedarfe im Bestand.

Die angezeigten operativen Risiken treffen seit 2023 auf ein gestiegenes Zinsumfeld. Modellkonform liegen die Zwischenfinanzierung und die daraus resultierenden Zinsaufwendungen in der Risikosphäre der Immobiliendienstleister. Terminverzögerungen bei Bauprojekten und damit einhergehende verlängerte Phasen der Zwischenfinanzierung führen im aktuellen Zinsumfeld zu zusätzlichen Ergebnisrisiken.

Die vorgenannten Risiken werden im Rahmen des Projekt- und Nachtragsmanagements sowie übergeordnet im Unternehmenscontrolling gesteuert. Die vertraglichen Öffnungsklauseln eröffnen zudem Möglichkeiten der Nachverhandlung, sollten die Risiken nicht innerhalb der Wirtschaftsplanung ausgeglichen werden können.

Das bestehende Projekt- und Dienstleistungsportfolio im Geschäftsfeld von SBH ist grundsätzlich hinreichend diversifiziert, sodass Risiken, insbesondere aus dem Pauschalpreismodell im Projektportfolio, derzeit noch ausgesteuert werden können.

Die Haushalts- und Wirtschaftsplanung der Jahre 2025/2026 stellt weiterhin grundsätzlich eine ausreichende Ertragserwartung für das Unternehmen sicher. Bei einer klaren Fokussierung auf die Realisierung der erforderlichen Flächenbedarfe vor Sanierungsmaßnahmen im Bestand ist in der Mittelfristperspektive mit einem strukturell steigenden Investitionsvolumen zu rechnen.

Die aufgrund des Bevölkerungswachstums in Hamburg steigenden Schülerzahlen, bei begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, erfordern Nachverdichtungen in den innerstädtischen Bereichen sowie die Erschließung

neuer Flächen. Diese Entwicklung ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt, erhöht die Komplexität der Projektrealisierung und birgt vermehrt Kosten- und Terminrisiken. Zudem können Entscheidungen aus dem Schulentwicklungsprozess zu Termin- und Auftragsverschiebungen führen, die Auswirkungen auf die folgenden Jahresergebnisse entfalten können.

Der Fachkräftemangel gewinnt zunehmend an Bedeutung. Insbesondere in der mittelfristigen Perspektive birgt die Altersstruktur der Belegschaft im Kontext der gesamtgesellschaftlichen demografischen Entwicklung Risiken für die Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Geeignete, gut ausgebildete Fachkräfte zu gewinnen und damit entstehende Vakanzen zeitnah zu besetzen, wird zunehmend erschwert. Damit einhergehender Wissensverlust sowie Vertretungs- und Einarbeitungsbedarfe erschweren eine kontinuierlich gute Leistungserbringung zusätzlich.

Aufgrund der aktuellen externen Rahmenbedingungen bestehen geringe Chancen, dass sich eine im Portfolio günstigere Kostenentwicklung in Bau und Betrieb ergibt.

Die Digitalisierung und die im Unternehmen vorhandenen Systemstrukturen sind kontinuierlich an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Hierfür werden Investitionen in Software, in Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in deren Fortbildung getätigt, um notwendige Transformationsschritte vorzunehmen. Abhängigkeiten von SBH aus der Einbindung der Systemlandschaft in die Organisationsstrukturen, Regularien und Vertragspartner der FHH können diesen Prozess sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Die bisherige Kostensteuerungssoftware ConjectCM wurde durch das Produkt Coor abgelöst, die Bewirtschaftungssteuerung wird in 2024/2025 durch eine neue Anwendung weiterentwickelt und der Aufbau eines BI-basierten Berichtswesens steht im Fokus. Notwendiges Projektmanagement und IT-Know-how sowie Kapazitäten sind hierfür erforderlich und werden in den kommenden Jahren weiter aufgebaut.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung des Landesbetriebs wird in den nächsten Jahren weiterhin durch die Bau- und Bewirtschaftungsdienstleistungen an den staatlichen Schulen Hamburgs geprägt sein. Die aktuelle Prognose für 2024 sieht ein niedrigeres Umsatzerlösvolumen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 vor. Es wird erwartet, dass das Jahresergebnis 2024 positiv sein, aber signifikant unter dem Ergebnis 2023 liegen wird.

SBH geht davon aus, dass nach aktuellem Stand die bisherige Stabilität in der wirtschaftlichen Entwicklung beibehalten wird.

Basierend auf dem Schulentwicklungsplan (SEPL) der BSB und aktuellen Schülerzahlprognosen wird für Hamburg von weiter ansteigenden Schülerzahlen im mittelfristigen Planungszeitraum ausgegangen. Gegenwärtig verschärft sich die Situation durch die kurzfristig entstandenen Betreuungserfordernisse der aus der Ukraine geflüchteten Kinder. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen werden fortlaufend aktualisiert, in eine standortspezifische Bauplanung transformiert und als fortgeschriebene Investitionsplanung (Rahmenplan Schulbau) für die Immobiliendienstleister konsolidiert. Hiernach steigt das Neubausvolumen mittelfristig signifikant, um den zusätzlichen Flächenbedarfen Rechnung zu tragen. Die Sanierungsplanung der Bestandsimmobilien wurde aufgrund der eingeräumten Priorität der Flächenbereitstellung für die kommenden Jahre in relevantem Um-

fang gekürzt und in Folgejahren berücksichtigt. Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist wesentlich von den vorgenannten Risiken abhängig.

Für 2024 wird eine stabile Kundenzufriedenheit erwartet. Die nunmehr jahrelange kontinuierliche Bautätigkeit mindert die Akzeptanz für Baumaßnahmen, da diese zu Störungen im Schulbetrieb führen.

Es wird für 2024 prognostiziert, dass sich die Mitarbeiterzahl ungefähr auf dem Niveau von 2023 bewegt. Die Mitarbeiterfluktuation wird aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage voraussichtlich konstant bleiben

Hamburg, 28. März 2024

SBH | Schulbau Hamburg



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin

## BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
<b>A Anlagevermögen</b>		
I Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.535.026,80	1.728.993,75
2. Geleistete Anzahlungen	913.516,16	605.670,64
	<u>2.448.542,96</u>	<u>2.334.664,39</u>
II Sachanlagen		
1. Bauten für eigene Zwecke und grundstücksgleiche Rechte	6.662.775,71	5.400.193,49
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.470.572,69	2.357.579,10
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	288.610,13	310.587,51
	<u>9.421.958,53</u>	<u>8.068.360,10</u>
	<u>11.870.501,49</u>	<u>10.403.024,49</u>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I Vorräte		
Unfertige Leistungen	274.331.198,92	193.325.404,90
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.484,36	36.046,45
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	296.392.020,68	171.684.588,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	35.557,55	89.263,56
	<u>296.452.062,59</u>	<u>171.809.898,33</u>
	<u>570.783.261,51</u>	<u>365.135.303,23</u>
<b>C Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>1.322.135,16</u>	<u>578.910,74</u>
	<u>583.975.898,16</u>	<u>376.117.238,46</u>

PASSIVA	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
<b>A Eigenkapital</b>		
Bilanzgewinn	50.930.941,92	44.458.868,52
	<u>50.930.941,92</u>	<u>44.458.868,52</u>
<b>B Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<u>538.233,22</u>	<u>589.984,48</u>
<b>C Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	252.419.218,66	214.076.624,70
	<u>252.419.218,66</u>	<u>214.076.624,70</u>
<b>D Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	16.753.421,40	17.913.358,33
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.917.416,40	3.122.101,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	258.550.351,58	95.878.634,47
4. Sonstige Verbindlichkeiten	60.151,77	65.966,94
	<u>279.281.341,15</u>	<u>116.980.060,76</u>
<b>E Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>806.163,21</u>	<u>11.700,00</u>
	<u>583.975.898,16</u>	<u>376.117.238,46</u>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2023 BIS 31.12.2023

	2023 in €	2022 in €
1 Umsatzerlöse	583.979.474,64	475.689.589,95
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	123.689.310,30	86.658.858,24
3 Sonstige betriebliche Erträge	52.325.938,34	41.263.135,95
4 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	65.395.331,27	44.656.982,36
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	591.958.058,23	468.039.841,74
	657.353.389,50	512.696.824,10
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	45.197.063,28	42.634.148,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	13.655.101,44	12.365.392,80
	58.852.164,72	54.999.541,58
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.526.444,25	2.585.743,16
b) auf Vermögenswerte des Umlaufvermögens	18.903.833,21	21.222.613,12
	22.430.277,46	23.808.356,28
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.256.798,82	8.952.199,20
8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,90	1.703,94
9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.624.023,28	176.361,81
<b>10 Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.478.070,40</b>	<b>2.980.005,11</b>
11 Sonstige Steuern	5.997,00	6.202,20
<b>12 Jahresüberschuss</b>	<b>6.472.073,40</b>	<b>2.973.802,91</b>
13 Gewinnvortrag	44.458.868,52	41.485.065,61
<b>14 Bilanzgewinn</b>	<b>50.930.941,92</b>	<b>44.458.868,52</b>



## ANHANG

### A. RECHTSFORM

Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg  
Landesbetrieb nach § 106 Abs. 1 der LHO (Landeshaushaltsordnung)  
An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg

### B. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg ist als eigenständiger Dienstleister für Bau und Bewirtschaftung von Schulimmobilien tätig. Dieser erbringt seine Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die bewirtschaftete Mietfläche beläuft sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf rd. Tm<sup>2</sup> 2.638 (Vorjahr: Tm<sup>2</sup> 2.584). Die Freie und Hansestadt Hamburg haftet unbeschränkt für die Verbindlichkeiten des Landesbetriebes.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Bilanz ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB gegliedert (§ 266 HGB). Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Unter dem Posten Materialaufwand erfolgt der Ausweis der gesamten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Mit der Aufstellung der Bilanz, der GuV, des Anhangs, der Kapitalflussrechnung, des Lageberichts und der Abrechnung des Wirtschaftsplanes erfüllt der Landesbetrieb Schulbau Hamburg die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift zu § 106 LHO.

Maßgeblich für die Definition als verbundenes Unternehmen ist gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 106 LHO der Einbezug in den Konzern der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH).

Ansatz, Ausweis und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Aufsichtführende Behörde ist die Finanzbehörde Hamburg.  
Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### C. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### 1. ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine voraussichtliche dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben.

#### 2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die abrechenbaren unfertigen Leistungen werden mit bis zum Bilanzstichtag angefallenen Fremdleistungen, Materialaufwendungen sowie Eigenhonoraren bilanziert. Die Ermittlung der Eigenhonorare erfolgt auf der Grundlage der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Aufgrund der großen Anzahl von Projekten sowie der Steuerungskomplexität werden bei SBH die Eigenhonorare in Form einer prozentualen Pauschale ermittelt.

Die unfertigen Leistungen wurden in Einzelfällen um Abschreibungen gemindert, wenn der voraussichtliche Verkaufserlös die bisher aufgelaufenen und noch entstehenden Aufwendungen unterschreitet. Werden höhere Verluste als bisher aktivierte Herstellungskosten erwartet, werden entsprechende Drohverlustrückstellungen gebildet.

#### 3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Zur Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken werden die Forderungen um Einzelwertberichtigungen gemindert.

#### 4. AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als aktive Rechnungsabgrenzung wurden grundsätzlich Ausgaben vor dem Abschlussstichtag berücksichtigt, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen und die Beträge nicht geringfügig sind.

#### 5. EIGENKAPITAL

Eigenkapital ist die Ausstattung mit dauerhaftem Kapital, das nicht mit einer Rückzahlungsverpflichtung belastet ist. Der Dienstleister Schulbau Hamburg wurde bei Gründung zum 1. Januar 2013 mit keinem Eigenkapital ausgestattet.

#### 6. SONDERPOSTEN

Sonderposten sind Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen. Sie werden zum Nennwert in die Bilanz eingestellt. Schulbau Hamburg wendet durchgängig das Bruttoverfahren an. Das heißt, dass eine Passivierung in Höhe des Zuwendungsbetrages erfolgt und entsprechend der Nutzungsdauer des jeweiligen Anlagegutes aufgelöst wird.

#### 7. RÜCKSTELLUNGEN

Alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten sind in den Rückstellungen berücksichtigt. Die Bildung erfolgte in Höhe des Erfüllungsbetrages und nach sorgfältiger kaufmännischer Beurteilung.

Die Sabbatjahrverpflichtung wird versicherungsmathematisch durch die ABV – Aktuar- und Beratungsgesellschaft für betriebliche Versorgung mbH ermittelt. Hierbei werden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Der bei der Ermittlung der Sabbatjahrverpflichtungen zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 1,2 % p. a. (Vorjahr: 0,46 % p. a.). Weiterhin wird eine Gehaltsdynamik von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Ab dem Jahresabschluss 2014 werden keine Rückstellungen für Pensionen bei den Landesbetrieben gebildet, da der Kernhaushalt die Leistungs-

pfligt gegenüber den Versorgungsempfängerinnen und -empfängern zu erfüllen hat.

Die Rückstellungen betreffen überwiegend ausstehende Rechnungen für Bau- und Bewirtschaftungskosten, deren Ermittlung vor allem auf dem zum Bilanzstichtag geschätzten Bautenstand der unfertigen Leistungen sowie auf dem geschätzten Verbrauch bezogener Betriebskosten beruht. Außerdem werden Drohverlustrückstellungen gebildet.

## 8. VERBINDLICHKEITEN

Die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen Verbindlichkeiten werden zum Stichtag ermittelt und mit dem Erfüllungsbetrag in die Bilanz eingestellt.

Für langfristige Instandhaltungs- und Rückbauverpflichtungen werden Entgelte als erhaltene Anzahlungen vereinnahmt. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Zeitpunkt des Entgeltflusses und der Leistungserbringung zeitlich auseinanderfallen.

## 9. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag eingegangene Einzahlungen ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

### 1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### 1.1 ANLAGEVERMÖGEN

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens im Anlagenpiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

Im Jahr 2023 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung i. H. v. T€ 104 vorgenommen.

#### 1.2 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegenüber dem Kernhaushalt der FHH i. H. v. T€ 1.979 (Vorjahr: T€ 5.818) enthalten. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 294.268 (Vorjahr: T€ 171.545) gegenüber voll konsolidierten Unternehmen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit T€ 296.392 (Vorjahr: T€ 171.685) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

#### 1.3 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen von insgesamt T€ 252.419 (Vorjahr: T€ 214.077) im Rückstellungsspiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

## 1.4 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1–5 Jahre <sup>2</sup> in T€	ab 5 Jahre in T€
<b>Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>16.753</b>	0	16.753	0
Vorjahr	17.913	2.000	15.913	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.917</b>	3.917	0	0
Vorjahr	3.122	3.122	0	0
<b>Verbindlichkeiten ggü. verbund. Unternehmen, voll kons. im FHH-Konzern</b>	<b>258.006</b>	258.006	0	0
Vorjahr	95.155	95.155	0	0
<b>Verbindlichkeiten ggü. sonstigen verbund. Unternehmen</b>	<b>544</b>	544	0	0
Vorjahr	724	724	0	0
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>60</b>	60	0	0
Vorjahr	66	66	0	0
<b>Summe</b>	<b>279.281</b>	<b>262.528</b>	<b>16.753</b>	<b>0</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>116.980</b>	<b>101.067</b>	<b>15.913</b>	<b>0</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, voll konsolidiert im FHH-Konzern, sind sonstige Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 254.763 (Vorjahr: T€ 91.976), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. T€ 2.168 (Vorjahr: T€ 2.022) sowie noch nicht verwendete Investitionszuschüsse i. H. v. T€ 1.075 (Vorjahr: T€ 1.157) enthalten. In den Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. T€ 544 (Vorjahr: T€ 724) enthalten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, voll konsolidiert im FHH-Konzern, sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH i. H. v. T€ 256.579 (Vorjahr: T€ 93.919) enthalten. Das Kassenkonto Kasse.Hamburg ist mit einer Höhe von T€ 254.763 (Vorjahr T€ 91.976) Bestandteil dieser Position.

<sup>2</sup> Es handelt sich um Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1 UMSATZERLÖSE

	2023 in T€	2022 in T€
	<b>583.979</b>	<b>475.690</b>
davon Erlöse aus Bauleistungen/ Sanierungen	339.370	243.956
davon Erlöse Leistungsentgelt II	237.182	226.440
davon Kostenerstattungen durch Behörden und Sonstiges	6.370	4.236
davon Geschäftsbesorgung	1.058	1.058

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

### 2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 36.186 (Vorjahr: T€ 30.093) und aus Zuschreibungen im Vorratsvermögen i. H. v. T€ 6.303 (Vorjahr: T€ 4.102) enthalten. Weitere periodenfremde Erträge bestehen im Berichtsjahr i. H. v. T€ 758 (Vorjahr: T€ 288).

### 2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 4.776 (Vorjahr: T€ 4.417) enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Leasingverträgen, Dienstleistungsverträgen oder Mietverträgen entstehen dem Landesbetrieb SBH|Schulbau Hamburg künftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 12.723. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen 2024 bis 2029. Für das Geschäftsjahr 2024 wird die finanzielle Verpflichtung T€ 2.829 betragen. Darüber hinaus bestehen keine nennenswerten sonstigen finanziellen Verpflichtungen und keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

### 2. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2023 beschäftigte SBH folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2023 Beschäftigte	2023 Anteil in %	2022 Beschäftigte	2022 Anteil in %
Arbeitnehmer/innen	977		986	
davon Teilzeit	211	21,6	215	21,8
davon Frauen	280	28,7	292	29,6
Beamte/innen	43		42	
davon Teilzeit	10	23,3	11	26,2
davon Frauen	18	41,9	19	45,2
Student/innen im dualen Studium	11		10	
davon Frauen	5	45,5	4	40,0
Versorgungsempfänger/innen	421		421	
<b>SBH gesamt</b>	<b>1.031</b>		<b>1.038</b>	
davon Teilzeit	221	21,4	226	21,8
davon Frauen	303	29,4	315	30,3
Schwerbehindertenquote		15,4		16,0

In Teilbereichen erfolgt über die SBH-GMH-Innen-GbR ein Ressourcenaustausch. SBH erhält von der FHH einen Zuschuss für Versorgungszuschläge, sodass SBH durch die Versorgungsbezüge nicht belastet ist.

### 3. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Als Geschäftsführerin vom Landesbetrieb Schulbau Hamburg war für das Geschäftsjahr 2023 Frau Mandy Herrmann, Hamburg, bestellt.

Gemäß Nr. 1.6.3.3 der VV zu § 106 LHO ist § 285 Abs. 9 HGB (Angabe über Bezüge der Geschäftsführer) nicht anzuwenden.

### 4. VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus folgenden Mitgliedern, die keine Bezüge erhielten:

- Herrn Dr. Andreas Dressel, Senator und Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender,
- Herrn Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule und Berufsbildung), stellvertretender Vorsitzender,
- Herrn Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport),
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gümbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke),
- Frau Dr. Isabella Niklas (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH),
- Frau Dr. Barbara Jacobs (Finanzbehörde), bis 30. September 2023,
- Herrn Nils Grohmann (Finanzbehörde), ab 1. Oktober 2023,
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen),
- Herrn Thomas Weiße (Beschäftigtenvertreter SBH),
- Herrn Klaus Lüpnitz (Beschäftigtenvertreter SBH).

### 5. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit unterhält der Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg Geschäftsbeziehungen zu Behörden, Bezirksämtern, Landesbetrieben, Sondervermögen sowie öffentlichen Unternehmen der FHH. Hierbei handelt es sich um Geschäfte mit und zwischen mittel- und unmittelbar in 100 %igem Anteilsbesitz stehenden Unternehmen, die in den Konzernabschluss der FHH einbezogen sind.

Darüber hinaus steht der Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg auch in Geschäftsbeziehungen mit privaten Geschäftspartnern sowie Einheiten, die nicht in 100 %igem Anteilsbesitz der FHH stehen.

Gemäß den VV zu den §§ 61, 63 und 64 LHO haben grundsätzlich alle Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen zu erfolgen. In Einzelfällen können jedoch im staatlichen Interesse gemäß Vorgabe der Aufsicht führenden Behörde oder von Senat und Bürgerschaft aufgrund politischer Absichten und Zielsetzungen Leistungsbeziehungen zustande kommen, die nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Derartige Leistungen – hier z. B. insbesondere Überlassungen zur unentgeltlichen Nutzung, Überlassungen oder Veräußerungen unter Wert oder unentgeltliche Veräußerungen – sind regelhaft im Wege der Feststellung des Haushaltsplanes der FHH oder im Einzelfall durch gesonderte Drucksachen von Senat und Bürgerschaft zu genehmigen und im jeweiligen Haushaltsbeschluss zu veröffentlichen.

Bei SBH erfolgen, unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten möglichen Einschränkungen, alle Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen.

### 6. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2023 beträgt T€ 25.

### 7. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss 2023 i. H. v. T€ 6.472 wird in Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg auf neue Rechnung vorgetragen.

Hamburg, 28. März 2024

SBH | Schulbau Hamburg



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2023

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2023 in €	Zugang in €	Abgang in €	Umbuchung in €	Stand am 31.12.2023 in €	Stand am 1.1.2023 in €	Zugang in €	Umbuchung in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2023 in €	Stand am 31.12.2023 in €	Stand am 31.12.2022 in €
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1 Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.253.514,07	305.761,25	0,00	0,00	4.559.275,32	2.524.520,32	499.728,20	0,00	0,00	3.024.248,52	1.535.026,80	1.728.993,75
2 Geleistete Anzahlungen	605.670,64	313.045,52	-5.200,00	0,00	913.516,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	913.516,16	605.670,64
	<b>4.859.184,71</b>	<b>618.806,77</b>	<b>-5.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.472.791,48</b>	<b>2.524.520,32</b>	<b>499.728,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.024.248,52</b>	<b>2.448.542,96</b>	<b>2.334.664,39</b>
<b>II Sachanlagen</b>												
1 Bauten für eigene Zwecke und grundstücksgleiche Rechte												
1.1 Kaufcontainer	2.284.850,16	0,00	0,00	0,00	2.284.850,16	1.849.868,30	162.986,99	0,00	0,00	2.012.855,29	271.994,87	434.981,86
1.2 Grundstücke und Außenanlagen	2.038.422,49	31.781,66	0,00	0,00	2.070.204,15	1.001.041,98	193.156,67	0,00	0,00	1.194.198,65	876.005,50	1.037.380,51
1.3 Sonstige bauliche Maßnahmen	7.132.723,26	3.495.046,82	0,00	0,00	10.627.770,08	3.204.892,14	1.908.102,60	0,00	0,00	5.112.994,74	5.514.775,34	3.927.831,12
	<b>11.455.995,91</b>	<b>3.526.828,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.982.824,39</b>	<b>6.055.802,42</b>	<b>2.264.246,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.320.048,68</b>	<b>6.662.775,71</b>	<b>5.400.193,49</b>
2 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung												
2.1 Technische Anlagen	1.053.466,64	87.225,97	0,00	162.787,71	1.303.480,32	388.596,56	101.734,80	0,00	0,00	490.331,36	813.148,96	664.870,08
2.2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.142.840,52	348.573,80	0,00	0,00	4.491.414,32	2.450.131,50	383.859,09	0,00	0,00	2.833.990,59	1.657.423,73	1.692.709,02
2.3 Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	172.522,34	-172.522,34	0,00	0,00	0,00	172.522,34	0,00	-172.522,34	0,00	0,00	0,00
	<b>5.196.307,16</b>	<b>608.322,11</b>	<b>-172.522,34</b>	<b>162.787,71</b>	<b>5.794.894,64</b>	<b>2.838.728,06</b>	<b>658.116,23</b>	<b>0,00</b>	<b>-172.522,34</b>	<b>3.324.321,95</b>	<b>2.470.572,69</b>	<b>2.357.579,10</b>
3 Anlagen im Bau	310.587,51	302.634,79	-57.470,90	-162.787,71	392.963,69	0,00	104.353,56	0,00	0,00	104.353,56	288.610,13	310.587,51
	<b>16.962.890,58</b>	<b>4.437.785,38</b>	<b>-229.993,24</b>	<b>0,00</b>	<b>21.170.682,72</b>	<b>8.894.530,48</b>	<b>3.026.716,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-172.522,34</b>	<b>11.748.724,19</b>	<b>9.421.958,53</b>	<b>8.068.360,10</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>21.822.075,29</b>	<b>5.056.592,15</b>	<b>-235.193,24</b>	<b>0,00</b>	<b>26.643.474,20</b>	<b>11.419.050,80</b>	<b>3.526.444,25</b>	<b>0,00</b>	<b>-172.522,34</b>	<b>14.772.972,71</b>	<b>11.870.501,49</b>	<b>10.403.024,49</b>

## RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2023

	<b>Stand 1.1.2023</b> in €	<b>Verbrauch</b> in €	<b>Auflösung</b> in €	<b>Umbuchung</b> in €	<b>Zuführung</b> in €	<b>Stand 31.12.2023</b> in €
Rückstellungen für Resturlaub und Überstunden	3.835.716,18	3.835.716,18	0,00	0,00	3.732.598,46	3.732.598,46
Rückstellungen Inflationsausgleich	0,00	0,00	0,00	0,00	1.711.496,17	1.711.496,17
Rückstellungen Sabbat	162.183,00	118.954,00	0,00	0,00	5.588,00	48.817,00
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, unfertige Erzeugnisse	28.433.576,09	27.347.708,02	271.089,26	-58.050,95	88.840.455,16	89.597.183,02
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, fertige Erzeugnisse	97.011.189,82	50.267.501,86	13.380.094,72	58.050,95	80.754.423,90	114.176.068,09
Rückstellungen Instandhaltung nach Prüfverordnung	780.000,00	770.595,53	9.404,47	0,00	1.020.000,00	1.020.000,00
Rückstellungen Bewirtschaftung	14.383.000,00	13.790.525,82	592.474,18	0,00	17.790.000,00	17.790.000,00
Rückstellungen geplante Instandhaltung	9.444.499,52	7.505.583,77	1.874.396,42	0,00	8.214.665,83	8.279.185,16
Rückstellungen kleine Instandhaltung	1.390.000,00	1.375.956,31	14.043,69	0,00	1.560.000,00	1.560.000,00
Rückstellungen Verwaltung	207.511,50	151.874,78	30.636,72	0,00	427.027,72	452.027,72
	26.205.011,02	23.594.536,21	2.520.955,48	0,00	29.011.693,55	29.101.212,88
Rückstellungen Prozesskosten	1.179.209,21	2.011,91	776.391,31	0,00	70.759,13	471.565,12
Rückstellungen Drohverlust	57.249.739,38	30.082.403,33	19.237.103,35	0,00	5.650.045,22	13.580.277,92
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>214.076.624,70</b>	<b>135.248.831,51</b>	<b>36.185.634,12</b>	<b>0,00</b>	<b>209.777.059,59</b>	<b>252.419.218,66</b>

## JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2023 BIS ZUM 31.12.2023

### BERICHT DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat hat die Tätigkeit des Landesbetriebs 2023 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Verwaltungsrat schriftlich und mündlich in vier Verwaltungsratssitzungen berichtet.

Schwerpunkt der Beratungen war die Entwicklung des Geschäftsverlaufes.

Nach der Beauftragung durch den Verwaltungsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht 2023 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren die Analyse der Prozesse der Jahresabschlusserstellung, die Realisation der Umsatzerlöse, Ansatz und Bewertung der unfertigen Leistungen, Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen, insbesondere bezüglich der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und drohende Verluste. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 12. Juni 2024 haben die Mitglieder des Verwaltungsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2023 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 beraten.

Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses geprüft und erhebt keine Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG.

Der Verwaltungsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, im Juni 2024

Der Verwaltungsrat



Dr. Andreas Dressel  
Vorsitzender



# IMPRESSUM

## JAHRESABSCHLUSS 2023 SBH | SCHULBAU HAMBURG

HERAUSGEBER	SBH   Schulbau Hamburg GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg <a href="http://www.schulbau.hamburg">www.schulbau.hamburg</a> <a href="http://www.gmh-hamburg.de">www.gmh-hamburg.de</a>
GESTALTUNG	Maßarbeit Kommunikation für Umwelt & Gesellschaft, Hamburg
KOORDINATION	Nadine Lammers, Stefan Nowicki, Laura Wallowy SBH   Schulbau Hamburg und GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH
VERANTWORTLICH	Stefan Nowicki