JAHRESABSCHLUSS 2025

SBH | SCHULBAU HAMBURG

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 ÜBERBLICK GESCHÄFTSMODELL UND GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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. In Folge 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 Stabsfunktionen. Vom 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2025 erfolgte 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 parametrisierte 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.

1.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSJAHRES

Die wirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin durch volatile Marktbedingungen, ein erhöhtes Zinsniveau sowie anhaltende Preisunsicherheiten im Bau- und Energiesektor geprägt. Dies betrifft insbesondere die Preisentwicklung bei den Medien Strom und Wärme. Zwar ist zuletzt eine leichte Reduktion der Energiekosten zu verzeichnen, das Preisniveau liegt jedoch weiterhin auf einem hohen Stand. Die hieraus resultierenden Ergebnisrisiken wurden frühzeitig adressiert und im fortgeschriebenen Dienstleistungsvertrag bewertet und vergütet. Gleichwohl erschweren die weiterhin volatile Marktpreisentwicklung sowie bundespolitische Entlastungsmaßnahmen belastbare Prognosen der Kosten- und Ergebnisauswirkungen, wenngleich eine zunehmende Verstetigung der Preisentwicklung risikomindernd wirkt. Gleichzeitig führen die angespannte Haushaltslage der FHH sowie die Abhängigkeit von politischen und regulatorischen Vorgaben zu erhöhten Steuerungsanforderungen.

1.3 GESCHÄFTSVERLAUF UND SCHWERPUNKTE DER LEISTUNGSERBRINGUNG

Insgesamt weist der bewirtschaftete Bestand eine Mietfläche von rd. Tm² 2.704 (Vorjahr: Tm² 2.666) auf. Die Flächenveränderung setzt sich hierbei wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2025	Zubauten (inkl. Mobile Klassen) 2025	Abbruch 2025	An-/Abmietung 2025	Bestand 31.12.2025
2.666 Tm²	49 Tm²	12 Tm²	1 Tm²	2.704 Tm²

Im Jahr 2025 wurde durch die Abnahme von 104 Projekten (Vorjahr: 110) aus dem Leistungsentgelt I (Bauleistungen) ein Betrag von rd. Mio. € 350,3 (Vorjahr: Mio. € 297,9) ertragswirksam als Umsatzerlöse vereinnahmt. Die durchschnittliche Gebäudezustandsklasse für das bewirtschaftete Immobilienportfolio verbesserte sich auf 2,44 (Vorjahr: 2,48).

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 im Jahr 2025 betrug rd. Mio. € 272,1 (Vorjahr: Mio. € 263,4) und wurde auf Basis der geltenden Dienstleistungsvereinbarungen abgerechnet. Ergänzend wurde für die Mobile Klassenraumanlage (MOKL) am Campus HafenCity mit dem Sondervermögen ein Verlustausgleich vereinbart. Die Erstattung der entstehenden Mehrkosten erfolgt über das Leistungsentgelt II. Hintergrund ist die besondere Größe und Komplexität der Anlage, deren Aufwendungen aktuell deutlich über den ursprünglich kalkulierten Pauschalpreisen liegen. Diese Mehrkosten werden im Rahmen der Dienstleistungsentgelte für Bewirtschaftung und Instandhaltung berücksichtigt.

SBH erbringt darüber hinaus für das SoV Geschäftsbesorgungsleistungen, wie z. B. das Rechnungswesen oder die Immobilienverwaltung. Hierfür erhielt SBH im Jahr 2025 ein Entgelt in Höhe von Mio. € 1,1 (Vorjahr: Mio. € 1,1).

SBH schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem negativen Ergebnis i. H. v. T€ 3.418 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 2.899) ab, dieses liegt um T€ 3.938 unter der Planung. Ursächlich ist ein geringerer Deckungsbeitrag (LE I) sowie geringere bilanzierte Eigenleistungen aus der Bautätigkeit. Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit wird im Wesentlichen durch das Zusammenspiel von Abrechnungsvolumina (Umsatzerlöse), der Kostenentwicklung in den Bauprojekten sowie der bewerteten eigenen Leistungsbringung bestimmt. Im Geschäftsjahr 2025 ergab sich die Entwicklung aus der kombinierten Wirkung dieser Faktoren: Die Umsatzerlöse blieben unter den Planwerten, übertrafen jedoch das Vorjahresniveau. Die eigene Leistungsbringung lag unter den Erwartungen. Den maßgeblichen Einfluss auf den Deckungsbeitrag hatte die Kostenentwicklung in den bewertungsrelevanten Bauprojekten, die insgesamt belastend wirkte.

1.4 LEISTUNGSINDIKATOREN

Die zentralen finanziellen Leistungsindikatoren von SBH sind Umsatz und Jahresergebnis – sie bilden den Maßstab für operative Effizienz, wirtschaftliche Stabilität und die Umsetzung strategischer Ziele und liefern damit die entscheidenden Steuerungsgrößen für das Management unter den aktuellen Marktbedingungen.

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

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Schulleitungen war mit 80 bis 90 Prozent sehr ausgeprägt. Die letzte Befragung zeigte, dass das Kundenbindungslevel mit einem Wert von 47 Punkten (2022: 54 Punkten) über die Unternehmensgruppe GMH / SBH hinweg weitgehend stabil geblieben ist. Dem zugrunde liegenden Kennwert liegt keine fest definierte Maximalpunktzahl zugrunde; er ist nach oben und unten offen und dient ausschließlich als indikative Messgröße zur Abbildung von Veränderungen im Zeitverlauf. Die nächste Kundenbefragung erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026, es wird mit einer mindestens gleichbleibenden Kundenzufriedenheit gerechnet.

Der Personalbestand von SBH bewegt sich zum 31.12.2025 mit 953,7 Vollkräften gegenüber 956,3 Vollkräften zum 31.12.2024 leicht unter Vorjahresniveau. Die Anzahl der Beschäftigten zeigt ebenfalls einen leichten Rückgang und betrug 1.029 (2024: 1.034).

Aufgrund von familiären Auszeiten wie Mutterschutz, Elternzeit, familienbedingten Beurlaubungen und laufenden Verfahren in der Nachbesetzung kann es zu vorübergehenden Reduzierungen des Personalbestandes kommen. Diese Zusatzfluktuation betrug im Jahr 2025 1,1 %. Die Grundfluktuation, die alle Personalfälle umfasst, die dauerhaft ausscheiden, betrug 6,5 %. Insgesamt ist damit die Fluktuation gegenüber dem Vorjahr gesunken, Altersabgänge werden sich hierbei angesichts der Altersstruktur der Beschäftigten in den nächsten Jahren aber auf konstant hohem Niveau bewegen. Die gesamten krankheitsbedingten Fehlzeiten lagen bei SBH mit einer Quote von 10,9 % im Jahr 2025 knapp oberhalb des Vorjahresniveaus (10,7 %).

Es besteht weiter ein großer Personalgewinnungsbedarf, der sich in den vergangenen beiden Jahren auf hohem Niveau stabilisiert hat. Insgesamt ist die Situation hinsichtlich der Verfügbarkeit qualitativ gut geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten jedoch gerade in technisch geprägten Berufsfeldern weiterhin angespannt.

1.5 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2025 standen im Durchschnitt 1.025 Mitarbeitende (33 Beamtinnen und Beamte und 980 Arbeitnehmer/innen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu SBH. Im Jahresdurchschnitt waren zwölf Duale Studierende beschäftigt. Darüber hinaus wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

2. LAGE DER GESELLSCHAFT

SBH hat das Geschäftsjahr 2025 negativ abweichend zur Planung und zum Vorjahresergebnis mit einem Ergebnis i. H. v. rund T€ –3.418 abgeschlossen.

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	**637.292**	**568.166**	**69.127**
Bestandsveränderungen	4.953	120.653	–115.700
Übrige Betriebserträge	33.211	37.880	–4.669
Gesamtleistung	**675.456**	**726.699**	**–51.243**
Materialaufwand	588.085	626.447	–38.361
Rohergebnis	**87.371**	**100.252**	**–12.881**
Personalaufwand	64.524	59.288	5.236
Planmäßige Abschreibungen	5.336	3.936	1.400
Abschreibungen Umlaufvermögen	10.126	18.194	–8.068
Übriger Betriebsaufwand	11.976	11.337	639
Betriebsaufwand	**91.961**	**92.755**	**–794**
Betriebsergebnis	**–4.590**	**7.497**	**–12.086**
Zinsergebnis	–4.013	–3.540	–473
Neutrales Ergebnis	5.185	–1.058	6.243
Jahresergebnis	**–3.418**	**2.899**	**–6.317**

Die Abweichung zum Planergebnis (T€ 520) resultiert überwiegend aus einem gesunkenen Ergebnisbeitrag im Bereich Bau (T€ –5.235) sowie aus erhöhten Herrichtungskosten für mobile pädagogische Klassenräume, wobei insbesondere fehlende Umsätze aus Bauleistungen den primären negativen Effekt verursachen. Aus der Bewirtschaftung und Instandhaltung (T€ –778) ergibt sich lediglich ein leichter negativer Beitrag, bedingt durch höhere Aufwendungen. Dem Rohergebnis stehen positive Ergebnisbeiträge aus den GuV-Positionen Kosten, Zinsen, Abschreibungen und Steuern in Höhe von T€ +1.563 gegenüber.

Die Umsatzerlöse erreichen im Jahr 2025 rd. T€ 637.292 und liegen um rd. T€ 69.127 über dem Vorjahreswert von T€ 568.166. Das Leistungsentgelt I liegt mit T€ 350.302 um T€ 40.673 unter den Planansätzen und überschreitet

den Vorjahreswert um T€ 52.376. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 104 Projekte mit dem Eigentümer abgerechnet. Die Abweichung gegenüber der Planung resultiert aus Verschiebungen zwischen den Wirtschaftsplanpositionen Sanierungs- und Neubau sowie aus zeitlichen Verlagerungen von Projekten. Eine volatile Umsatzentwicklung beim Leistungsentgelt I ist durch das große Projektportfolio und einer rollierenden Investitionsplanung teilweise modellbedingt.

Die Vergütung der Bewirtschaftungsleistungen (Leistungsentgelt II) liegt mit rd. T€ 4.202 annähernd auf Planniveau und berücksichtigt Erträge aus der Kostenerstattung für mobile Klassenraumanlage am Campus HafenCity i. H. v. rd. T€ 1.681. Gegenüber dem Vorjahr lagen die Leistungsentgelte II – bedingt durch Flächenzuwächse, unterschiedliche Preisentwicklungen sowie Zuschüsse für Gebäudeautomatisierung – auf einem höheren Niveau.

Die übrigen Betriebserträge i. H. v. rd. T€ 33.211 (Vorjahr: rd. T€ 37.880) umfassen insbesondere Auflösungen von Rückstellungen für nachlaufende Rechnungen für fertige Baumaßnahmen und für drohende Verluste bzw. Zuschreibungen von vormals bilanzierten Wertberichtigungen sowie Zuschüsse und Kostenerstattungen.

Schwerpunkt der Aufwendungen liegt primär in den Materialaufwendungen und die darin enthaltenen bezogenen Leistungen mit einem Volumen von T€ 588.085 (Vorjahr: T€ 626.447). Die Aufwendungen entfallen im Wesentlichen mit T€ 354.792 (Vorjahr: T€ 410.000) auf Bauleistungen und sind aufgrund von Verschiebungen im Projektverlauf analog zur Umsatzentwicklung in das Folgejahr verlagert, einschließlich der Zuführung zur Drohverlustrückstellung von T€ 1.627 (Vorjahr: T€ 8.854). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung beliefen sich auf T€ 140.185 (Vorjahr: T€ 134.217) und sind insbesondere auf gestiegene Kosten für Reinigung, die Pflege der Außenanlagen sowie erhöhte Wartungskosten zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 84.684 (Vorjahr: T€ 75.022). Die zum Vorjahr gestiegenen Aufwendungen resultieren aus Preissteigerungen, dem Ausbau der Gebäudeautomation sowie ungeplanten Maßnahmen zur Beseitigung von Schadensereignissen.

Die Personalaufwendungen belaufen sich auf rund T€ 64.524 (Vorjahr: T€ 59.288) und liegen damit hauptsächlich aufgrund von Tariferhöhungen über dem Vorjahresniveau.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf die Miete für Dienstgebäude T€ 1.914 (Vorjahr: T€ 1.982) und auf IT-Aufwand T€ 3.715 (Vorjahr: T€ 3.051).

Das neutrale Ergebnis von T€ 5.185 (Vorjahr: negativ T€ 1.058) resultiert im Jahr 2025 vorrangig aus Erträgen aus Schadensersatz i. H. v. T€ 5.316. Dem stehen hauptsächlich mit T€ 146 Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen gegenüber.

2.2 FINANZLAGE

Die Zahlungsfähigkeit von SBH war zu jeder Zeit gewährleistet.

SBH verfügt über eine angemessene Betriebsmittelkreditlinie bei der Kasse.Hamburg (Finanzbehörde). Die Kassenkreditlinie gilt einheitlich für SBH und SoV und beträgt Mio. € 300.

Darüber hinaus wird auf die Kapitalflussrechnung (Anlage 4) verwiesen.

2.3 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage von SBH stellt sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
VERMÖGENSSTRUKTUR	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	17.197	4,20	15.375	3,22
Umlaufvermögen	389.137	95,00	459.978	96,30
Rechnungsabgrenzungsposten	3.280	0,80	2.309	0,48
Gesamtvermögen	**409.614**	**100,00**	**477.662**	**100,00**

	31.12.2025		31.12.2024	
KAPITALSTRUKTUR	T€	%	T€	%
Eigenkapital	50.413	12,31	53.830	11,27
Sonderposten	197	0,05	452	0,09
Rückstellungen	141.923	34,65	219.587	45,98
Verbindlichkeiten	214.746	52,42	201.835	42,25
Rechnungsabgrenzungsposten	2.336	0,57	1.958	0,41
Gesamtkapital	**409.614**	**100,00**	**477.662**	**100,00**

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

Das Umlaufvermögen enthält unfertige Leistungen in Höhe von T€ 374.922 (Vorjahr: T€ 380.660). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf eine geringere Leistungserbringung, höhere Umsatzerlöse und damit einhergehende höhere Bestandsminderungen sowie geringere Wertberichtigungsbedarfe im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Die Abnahme der Forderungen gegen das Sondervermögen ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass zum Stichtag bereits ein höherer Anteil an Baurechnungen (Leistungsentgelt I) durch das SoV geprüft und beglichen war. Aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von T€ 3.418 beträgt das Eigenkapital nunmehr T€ 50.413.

Die Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 77.665 verringert. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für unfertige Bauprojekte. Ein detaillierter Ausweis ist dem Rückstellungsspiegel im Anhang zu entnehmen.

SBH weist zum Stichtag 31. Dezember 2025 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten gegenüber der Behörde für Finanzen und Bezirke in Höhe von T€ 194.069 aus.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die SBH ist über den Unternehmensverbund mit GMH in das bestehende Risiko-, Compliance- und Steuerungssystem der Bildungsbaugruppe eingebunden. Durch integrierte Planungs-, Kontroll- und Frühwarnsysteme ist die Geschäftsführung in der Lage, wesentliche Risiken frühzeitig zu identifizieren und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

3.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit den Klimazielen der EU (Klimaneutralität bis 2050) und der Zielsetzung der FHH (Klimaneutralität bis 2040) steigen die Anforderungen an energetische Standards, nachhaltige Baustoffe, Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie an Maßnahmen zur Klimaanpassung deutlich. Hieraus ergeben sich sowohl zusätzliche Kosten- und Komplexitätsrisiken als auch Chancen durch Innovation und nachhaltige Portfolioentwicklung.

Aus dem Nahost-Krieg werden steigende Energiepreise erwartet, die sich vor allem bei den Kosten der Bauwirtschaft mittelfristig belastend auswirken. Zudem wird sich bei ausgewählten Lieferleistungen der in den vergangenen Jahren beobachtete Trend zu Preissteigerungen voraussichtlich verstärken. Die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden; kriegsbedingt besteht aktuell außergewöhnlich hohe Planungsunsicherheit.

Das Zinsniveau hat sich gegenüber der Niedrigzinsphase strukturell erhöht. Bauzeitverzögerungen führen daher zu spürbaren Mehrbelastungen aus Zwischenfinanzierungen, die modellkonform in der Risikosphäre von SBH liegen, jedoch durch abgestimmte Liquiditätssteuerung (Anzahlungsvereinbarungen) innerhalb des MVM-Schulbaus minimierte werden konnten.

3.2 LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE UND OPERATIVE RISIKEN

Die Risikolage ist im Wesentlichen leistungswirtschaftlich geprägt. Zentrale Einflussfaktoren sind die Preisentwicklung bei Bau- und Bewirtschaftungsleistungen, Vertrags- und Nachtragsrisiken sowie Terminverschiebungen in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Das bestehende Pauschal- und Festpreismodell führt insbesondere bei großvolumigen Projekten mit langen Realisierungszeiträumen zu erhöhten Ergebnis- und Terminrisiken, wenngleich marktbedingte Anpassungen im Berichtsjahr teilweise kompensierend wirkten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen ergeben sich operativ mehrere, teilweisese miteinander verbundene Risiken. Diese betreffen insbesondere Termin- und Nachtragsrisiken bei Bauprojekten, Risiken im Zusammenhang mit Mängelbeseitigungen nach VOB-Abnahmen sowie dem Auslaufen von Gewährleistungsfristen und eine potenziell unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Auftragsnehmer.

Weitere Risikofelder ergeben sich aus der Projektentwicklung und Baureifmachung neuer Grundstücke sowie aus anspruchsvollen Baugrundverhältnissen (z. B. Kampfmittel, kontaminierte Böden).

Darüber hinaus bestehen Risiken hinsichtlich der Ziel- und Budgeterreichung bei der Instandhaltung durch Schadensereignisse sowie bei der Bewirtschaftung aus Kalkulationsunsicherheiten infolge unzureichender Kalkulationsprämissen bzw. einem dynamischen, schwer zu antizipierendem Marktumfeld.

Ergänzend sind Risiken aus der Ablauf- und Prozessorganisation, insbesondere im Hinblick auf Schnittstellenkomplexität, Standardisierungsgrad und Durchlaufzeiten, sowie im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensausrichtung im technischen Strukturwandel, insbesondere im Kontext von Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz, zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich zudem aus Abhängigkeiten von externen IT-Dienstleistern und deren Leistungsqualität.

Die im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells vereinbarte Pauschal- und Festpreissystematik führt in Phasen erhöhter Marktvolatilität zu einer asymmetrischen Risikoverteilung zulasten der Realisierungsträger. Insbesondere großvolumige Projekte mit langen Realisierungszeiträumen unterliegen erhöhten Kosten-, Termin- und Finanzierungsrisiken.

Aufgrund der strukturellen Größe des Projektportfolios ist die Risikodiversifikation innerhalb eines Geschäftsjahres gewahrt.

Die Steuerung erfolgt über ein engmaschiges Projekt-, Nachtrags- und Kostencontrolling sowie über das zentrale Unternehmenscontrolling. Vertragsseitige Öffnungsklauseln ermöglichen im Bedarfsfall eine strukturierte Nachsteuerung.

3.3 STRATEGISCHE UND STRUKTURELLE RISIKEN

Die Abhängigkeit von haushaltspolitischen Rahmenbedingungen der FHH bleibt ein struktureller Risikofaktor. Gleichzeitig führt die hohe Investitionstätigkeit zu einer grundsätzlich stabilen Auslastung und Ertragserwartung.

Die prognostizierte Bevölkerungs- und Schülerzahlenentwicklung in Hamburg bis 2030 begründet zusätzliche pädagogische Flächenbedarfe durch Nachverdichtung im Bestand sowie die Entwicklung neuer Flächen. Die damit einhergehenden strukturell kleineren Baufelder und deren Erschließung erhöhen die planerische Komplexität und führen zu strukturell steigenden Kosten- und Terminrisiken. Entscheidungen aus Schulentwicklungsprozessen können zudem projektbezogene Verschiebungen mit entsprechenden Ergebniseffekten in Folgejahren auslösen.

Der zunehmende Fachkräftemangel sowie die demografische Struktur der Belegschaft stellen mittelfristig ein wesentliches Leistungs- und Wissensrisiko dar. Die Gewinnung und Bindung qualifizierter Mitarbeitender ist daher ein zentraler Erfolgsfaktor.

Trotz einer grundsätzlich diversifizierten Projekt- und Dienstleistungsstruktur führt die Kumulation aus regulatorischen Anforderungen, Marktrisiken und Finanzierungsbedingungen zu einem dauerhaft erhöhten Steuerungsaufwand.

3.4 CHANCEN

Chancen ergeben sich aus einer weiteren Marktstabilisierung im Baugewerbe sowie aus Effizienzgewinnen durch Standardisierung, serielle Bauweisen und die konsequente Digitalisierung von Planungs-, Steuerungs- und Bewirtschaftungsprozessen.

Das mittelfristig steigende Investitionsvolumen im Zuge zusätzlicher Flächenbedarfe bietet die Grundlage für eine stabile Auslastung und nachhaltige Ertragsperspektive. Gleichzeitig eröffnen innovative Energiekonzepte, optimierte Lebenszyklusansätze und strategische Partnerschaften Potenziale zur strukturellen Kostenoptimierung und zur Erreichung der Klimaziele.

Mit dem hohen Investitionsvolumen und der klaren organisatorischen

Ausrichtung verfügt die SBH trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen über eine belastbare wirtschaftliche Basis für die weitere Unternehmensentwicklung.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit des Landesbetriebs SBH wird auch 2026 weiterhin von den Bau- und Bewirtschaftungsdienstleistungen an den staatlichen Schulen Hamburgs geprägt sein. Unter Berücksichtigung der aktuellen Markt- und Kostenentwicklungen wird für 2026 ein Umsatzerlös über dem Niveau von 2025 erwartet (Mio. € +49,4). Das Jahresergebnis wird sich voraussichtlich von Mio. € –3,4 im Jahr 2025 auf Mio. € +0,5 im Jahr 2026 verbessern und damit wieder positiv ausfallen.

Diese positive Entwicklung stützt sich insbesondere auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Bau- und Bewirtschaftungsleistungen sowie auf stabilisierende Effekte aus bestehenden Vertragsstrukturen. Gleichwohl bestehen weiterhin Unsicherheiten, die sich aus gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Spannungen, wie kriegerischen Konflikten oder Lieferkettenproblemen, ergeben können. Vor diesem Hintergrund wird die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens nach derzeitigem Stand als gesichert eingeschätzt, wobei die weitere Entwicklung von der globalen Lage und den Marktbedingungen abhängt.

Durch den Konflikt zwischen den USA und der Islamischen Republik Iran und den damit verbundenen Spannungen im gesamten Nahen Osten besteht gegenwärtig kriegsbedingt außergewöhnlich hohe Planungsunsicherheit. Bereits aktuell sind negative Effekte auf Energiepreise und Lieferketten zu beobachten. Für den Fall, dass der Nahost-Krieg anhält, ist eine Fortsetzung dieses Trends mit spürbaren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wahrscheinlich.

Auf Grundlage des Schulentwicklungsplans (SEPL) der Behörde für Schule und Berufsbildung Hamburg sowie aktueller Schülerzahlprognosen ist ein weiterer Anstieg der Schülerzahlen im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2030 zu erwarten. Die daraus resultierenden zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen werden kontinuierlich aktualisiert, in eine standortspezifische Bauplanung überführt und im Rahmenplan Schulbau konsolidiert. Das Neubauvolumen wird mittelfristig signifikant steigen, um die zusätzlichen Flächenbedarfe zu decken. Die Realisierung dieser Maßnahmen bleibt jedoch abhängig von den beschriebenen Leistungs-, Kosten- und Terminrisiken.

Weitere Potenziale birgt die initiierte Geschäftsfelderweiterung und Profilierung von SBH als zentraler Immobiliendienstleister für Wohnangebote für Auszubildende in Hamburg sowie als Baudienstleister von Kindertagesstätten auf Schulgrundstücken. Erste Projekte werden derzeit pilotiert, die strukturelle Ressourcenbereitstellung erfolgt im Rahmen der aktuellen Haushaltsplanung 2027/2028.

Die Mitarbeiterzahl wird 2026 voraussichtlich leicht auf rund 970 Vollzeitkräfte steigen. Die Fluktuation wird vor dem Hintergrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage weitgehend konstant eingeschätzt. Die personelle Entwicklung unterstützt die Umsetzung der steigenden Bau- und Bewirtschaftungsaufträge sowie die kontinuierliche Optimierung von Prozessen und digitalen Systemen.

Für 2026 wird eine mindestens stabile Kundenzufriedenheit erwartet.

Gleichzeitig kann die langjährige kontinuierliche Bautätigkeit und die eingeschränkten Instandhaltungsmittel die Akzeptanz neuer Maßnahmen begrenzen, da nicht alle Wünsche der Schulen erfüllt werden können und einzelne Maßnahmen den laufenden Schulbetrieb beeinträchtigen könnten.

SBH setzt auf eine strategische Fokussierung auf Effizienzsteigerungen, Prozessoptimierung und Digitalisierung aller Bau- und Bewirtschaftungsprozesse. Ziel ist es, Planungs- und Realisierungsrisiken zu reduzieren, die Leistungsfähigkeit zu sichern und die mittelfristige Investitions- und Projektplanung stabil umzusetzen.

Insgesamt wird erwartet, dass die operative und strategische Steuerung in Kombination mit einem kontinuierlich aktualisierten Investitionsrahmen eine stabile wirtschaftliche Entwicklung für 2026 gewährleistet und die Umsetzung der Wachstums- und Klimaziele der FHH unterstützt.

Hamburg, 27. März 2026

SBH | Schulbau Hamburg

Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	31.12.25 EUR	31.12.25 EUR	31.12.24 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	513.006,38		1.013.945,43
2. Geleistete Anzahlungen	3.303.836,46		2.168.360,89
		3.816.842,84	3.182.306,32
II. Sachanlagen			
1. Bauten für eigene Zwecke und grundstücksgleiche Rechte	10.869.835,54		9.514.868,20
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.438.188,45		2.542.111,12
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	72.284,84		135.551,42
		13.380.308,83	12.192.530,74
		17.197.151,67	**15.374.837,06**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	374.922.368,94		380.660.276,73
		374.922.368,94	380.660.276,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	61.571,52		293.149,76
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.001.389,66		78.994.561,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	152.137,41		30.351,22
		14.215.098,59	79.318.062,51
		389.137.467,53	**459.978.339,24**
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		**3.279.652,96**	**2.308.922,51**
		409.614.272,16	**477.662.098,81**

PASSIVA	31.12.25 EUR	31.12.25 EUR	31.12.24 EUR
A. Eigenkapital			
Bilanzgewinn		50.412.638,09	53.830.197,54
		50.412.638,09	**53.830.197,54**
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		**197.375,18**	**451.903,56**
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		141.922.543,00	219.587.456,32
		141.922.543,00	**219.587.456,32**
D. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15.905.035,24		19.827.480,78
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.439.967,16		4.274.640,06
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.271.246,24		177.672.897,72
4. Sonstige Verbindlichkeiten	129.455,33		59.605,07
		214.745.703,97	**201.834.623,63**
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		**2.336.011,92**	**1.957.917,76**
		409.614.272,16	**477.662.098,81**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025

	2025		2024
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		637.292.452,59	568.165.710,20
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.953.062,00	120.653.336,85
3. Sonstige betriebliche Erträge		38.542.363,79	38.207.451,19
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	61.044.612,72		60.387.889,51
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	527.040.149,36		566.058.820,98
		588.084.762,08	626.446.710,49
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	48.896.678,27		45.238.004,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	15.626.932,53		14.050.244,56
		64.523.610,80	59.288.249,02
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.335.649,88		3.936.485,02
b) auf Vermögenswerte des Umlaufvermögens	10.125.937,06		18.194.011,63
		15.461.586,94	22.130.496,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		12.116.562,18	12.716.352,37
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	30.562,67
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.012.970,33	3.570.130,76
10. Ergebnis nach Steuern		**–3.411.613,95**	**2.905.121,62**
11. Sonstige Steuern		5.945,50	5.866,00
12. Jahresverlust		**–3.417.559,45**	**2.899.255,62**
13. Gewinnvortrag		53.830.197,54	50.930.941,92
14. Bilanzgewinn		**50.412.638,09**	**53.830.197,54**

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 2025 auf rd. Tm² 2.704 (Vj. Tm² 2.666). 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 Behörde für Finanzen und Bezirke 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.

- Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen werden mit einer Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.
- Mobile Klassenräume werden über zehn Jahren abgeschrieben und Aufstellkosten für gemietete Klassenräume über die Mietlaufzeit abgeschrieben.
- Der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen Nutzungsdauern zwischen drei und dreizehn Jahren zugrunde.

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 beim 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 Zuschüsse und Zuführungen der öffentlichen Hand 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 Zuschussbetrages 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 einen Gutachter 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 1,85 % p. a. (Vorjahr: 0,46 % p. a.). Weiterhin wird eine Gehaltsdynamik von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Gemäß VV zu § 106 LHO sind Pensionsrückstellungen nach § 249 HGB nicht zu bilanzieren, da die SBH durch den Kernhaushalt von allen Versorgungsverpflichtungen freigehalten wird.

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. Soweit erforderlich werden Drohverlustrückstellungen für Verträge gebildet, bei denen handelsrechtliche Verluste aufgrund nicht kostendeckender Veräußerungserlöse die aktivierten Herstellungskosten am Bilanzstichtag übersteigen.

8. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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 Anlagenspiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

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 in Höhe von T€ 3.206 (Vorjahr: T€ 790) enthalten. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von T€ 10.796 (Vorjahr: T€ 78.058) gegenüber vollkonsolidierten Unternehmen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit T€ 14.001 (Vorjahr: T€ 78.995) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

1.3 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen von insgesamt T€ 141.923 (Vorjahr: T€ 219.587) im Rückstellungsspiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

1.4 VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	gesamt T€	bis 1 Jahr T€	1–5 Jahre*) T€	ab 5 Jahre*) T€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	**15.905**	0	15.905	0
Vorjahr	**19.827**	0	19.827	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2.440**	2.440	0	0
Vorjahr	**4.275**	4.275	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, voll konsolidiert im FHH-Konzern	**196.243**	196.243	0	0
Vorjahr	**177.493**	177.493	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen verbundenen Unternehmen	**28**	28	0	0
Vorjahr	**180**	180	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	**129**	129	0	0
Vorjahr	**60**	60	0	0
Summe	**214.746**	**198.841**	**15.905**	**0**
Vorjahr	**201.835**	**182.007**	**19.827**	**0**

*) Es handelt sich um Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, voll konsolidiert im FHH-Konzern, sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 196.243 (Vorjahr: T€ 177.493), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.683 (Vorjahr: T€ 3.092) sowie noch nicht verwendete Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 491 (Vorjahr: T€ 491) ent-

halten. In den Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 28 (Vorjahr: T€ 180) enthalten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, voll konsolidiert im FHH-Konzern, sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH in Höhe von T€ 195.527 (Vorjahr: T€ 175.190) enthalten. Das Kassenkonto Kasse.Hamburg ist mit einer Höhe von T€ 194.069 (Vorjahr T€ 173.910) Bestandteil dieser Position.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2025 T€	2024 T€
	637.292	**568.166**
davon Erlöse aus Bauleistungen/ Sanierungen	350.302	297.927
davon Erlöse Leistungsentgelt II	272.079	263.377
davon Kostenerstattungen d. Behörden u. Sonstiges	13.674	5.804
davon Geschäftsbesorgung	1.237	1.058

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 22.801 (Vorjahr: T€ 21.822) und aus Zuschreibungen im Vorratsvermögen in Höhe von T€ 2.786 (Vorjahr: T€ 8.512) enthalten. Weitere periodenfremde Erträge bestehen im Berichtsjahr in Höhe von T€ 5.332 (Vorjahr: T€ 327).

2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von T€ 4.848 (Vorjahr: T€ 4.729) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Leasingverträgen, Dienstleistungsverträgen oder Mietverträgen entstehen dem Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg künftig finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 12.232. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen 2026 bis 2029. Für das Geschäftsjahr 2026 wird die finanzielle Verpflichtung T€ 3.243 betragen. Darüber hinaus bestehen keine nennenswerten sonstigen finanziellen Verpflichtungen und keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

2. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2025 beträgt T€ 29.

3. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2025 beschäftigte SBH folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	Beschäftigte 2025	Anteil 2025	Beschäftigte 2024	Anteil 2024
Arbeitnehmer/innen	980		980	
davon Teilzeit	192	19,6 %	199	20,3 %
davon Frauen	264	27,0 %	269	27,4 %
Beamte/innen	33		36	
davon Teilzeit	5	15,2 %	6	16,7 %
davon Frauen	15	45,6 %	16	44,4 %
Studenten im dualen Studium	12		12	
davon Frauen	4	33,3 %	5	41,7 %
Versorgungs-empfänger/innen	424		388	
SBH gesamt	**1.025**		**1.028**	
davon Teilzeit	197	19,2 %	205	19,9 %
davon Frauen	283	27,6 %	290	28,2 %
Schwerbehinder-tenquote		14,0 %		15,3 %

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.

4. GESCHÄFTSFÜHRER

Als Geschäftsführerin vom Landesbetrieb Schulbau Hamburg war für das Geschäftsjahr 2025 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.

5. VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator und Präses der Behörde für Finanzen und Bezirke (BFB) (Vorsitzender),
- Herr Staatsrat Rainer Schulz Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung (BSFB), bis 30.06.2025,
- Frau Katharina von Fintel, Staatsrätin, Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung (BSFB) (stellv. Vorsitzende), ab 30.06.2025,
- Herr Christoph Holstein, Staatsrat, Behörde für Inneres und Sport (BIS),
- Frau Dr. Eva Gümbel, Staatsrätin, Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG),
- Frau Dr. Isabella Niklas, Geschäftsführerin, Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV),
- Frau Susanne Metz, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, bis 28.10.2025,
- Frau Brigitte Scholz, Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), ab 28.10.2025,
- Herr Nils Grohmann, Abteilungsleiter, Behörde für Finanzen und Bezirke (BFB),
- Herr Thomas Weiße, SBH (Beschäftigtenvertreter),
- Herr Klaus Lüpnitz, SBH (Beschäftigtenvertreter).

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten keine Vergütung vom Landesbetrieb.

6. 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 im 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.

Beim 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 2025 beträgt T€ 29.

7. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Jahresverlust 2025 in Höhe von € 3.417.559,45 wird in Abstimmung mit der Behörde für Finanzen und Bezirke Hamburg auf neue Rechnung vorgetragen.

8. NACHTRAGSBERICHT

Durch den Konflikt zwischen den USA und der Islamischen Republik Iran und den damit verbundenen Spannungen im gesamten Nahen Osten besteht gegenwärtig kriegsbedingt hohe Planungsunsicherheit. Bereits aktuell sind negative Effekte auf Energiepreise und Lieferketten zu beobachten. Für den Fall, dass der Nahost-Krieg anhält, ist eine Fortsetzung dieses Trends mit spürbaren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wahrscheinlich.

Hamburg, 31. März 2026

SBH | Schulbau Hamburg

Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2025

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLKOSTEN					ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Stand am 01.01.25	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand am 31.12.25	Stand am 01.01.25	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand am 31.12.25	Stand am 31.12.25	Stand am 31.12.24
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.559.275,32 €	– €	– €	– €	4.559.275,32 €	3.545.329,89 €	500.939,05 €	– €	– €	4.046.268,94 €	513.006,38 €	1.013.945,43 €
2. Geleistete Anzahlungen	2.168.360,89 €	1.135.475,57 €	– €	– €	3.303.836,46 €	– €	– €	– €	– €	– €	3.303.836,46 €	2.168.360,89 €
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**6.727.636,21 €**	**1.135.475,57 €**	**– €**	**– €**	**7.863.111,78 €**	**3.545.329,89 €**	**500.939,05 €**	**– €**	**– €**	**4.046.268,94 €**	**3.816.842,84 €**	**3.182.306,32 €**
II. Sachanlagen												
1. Bauten für eigene Zwecke und grundstücksgleiche Rechte												
1.1 Kaufcontainer	2.284.850,16 €	– €	– €	– €	2.284.850,16 €	2.061.145,89 €	48.290,54 €	– €	– €	2.109.436,43 €	175.413,73 €	223.704,27 €
1.2 Grundstücke und Außenanlagen	2.073.978,71 €	24.126,85 €	– €	– €	2.098.105,56 €	1.379.833,20 €	161.118,41 €	– €	– €	1.540.951,61 €	557.153,95 €	694.145,51 €
1.3 Sonstige bauliche Maßnahmen	16.151.252,56 €	5.259.050,37 €	–1.935.168,34 €	94.358,22 €	19.569.492,81 €	7.554.234,14 €	3.813.159,15 €	– €	–1.935.168,34 €	9.432.224,95 €	10.137.267,86 €	8.597.018,42 €
Summe	20.510.081,43 €	5.283.177,22 €	–1.935.168,34 €	94.358,22 €	23.952.448,53 €	10.995.213,23 €	4.022.568,10 €	– €	–1.935.168,34 €	13.082.612,99 €	10.869.835,54 €	9.514.868,20 €
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung												
2.1 Technische Anlagen	1.368.707,61 €	– €	–376.155,28 €	– €	992.552,33 €	595.555,02 €	108.559,13 €	– €	–118.441,97 €	585.672,18 €	406.880,15 €	773.152,59 €
	4.386.983,72 €	654.034,21 €	–9.584,77 €	– €	5.031.433,16 €	2.791.103,35 €	382.196,11 €	– €	–8.827,49 €	3.164.471,97 €	1.866.961,19 €	1.595.880,37 €
	618.638,08 €	36.453,71 €	– €	– €	655.091,79 €	445.559,92 €	45.184,76 €	– €	– €	490.744,68 €	164.347,11 €	173.078,16 €
2.2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.005.621,80 €	690.487,92 €	–9.584,77 €	– €	5.686.524,95 €	3.236.663,27 €	427.380,87 €	– €	–8.827,49 €	3.655.216,65 €	2.031.308,30 €	1.768.958,53 €
2.3 Geringwertige Wirtschaftsgüter	– €	276.202,73 €	–276.202,73 €	– €	– €	– €	276.202,73 €	– €	–276.202,73 €	– €	– €	– €
Summe	6.374.329,41 €	966.690,65 €	–661.942,78 €	– €	6.679.077,28 €	3.832.218,29 €	812.142,73 €	– €	–403.472,19 €	4.240.888,83 €	2.438.188,45 €	2.542.111,12 €
3. Anlagen im Bau	239.904,98 €	31.091,64 €	– €	–94.358,22 €	176.638,40 €	104.353,56 €	– €	– €	– €	104.353,56 €	72.284,84 €	135.551,42 €
Summe	239.904,98 €	31.091,64 €	– €	–94.358,22 €	176.638,40 €	104.353,56 €	– €	– €	– €	104.353,56 €	72.284,84 €	135.551,42 €
Summe Sachanlagevermögen	**27.124.315,82 €**	**6.280.959,51 €**	**–2.597.111,12 €**	**– €**	**30.808.164,21 €**	**14.931.785,08 €**	**4.834.710,83 €**	**– €**	**–2.338.640,53 €**	**17.427.855,38 €**	**13.380.308,83 €**	**12.192.530,74 €**
Summe Anlagevermögen	**33.851.952,03 €**	**7.416.435,08 €**	**–2.597.111,12 €**	**– €**	**38.671.275,99 €**	**18.477.114,97 €**	**5.335.649,88 €**	**– €**	**-2.338.640,53 €**	**21.474.124,32 €**	**17.197.151,67 €**	**15.374.837,06 €**

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2025

	Stand 01.01.2025 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Umbuchung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
RS für Resturlaub und Überstunden	3.843.464,72	3.843.464,72	0,00	0,00	4.169.039,68	4.169.039,68
RS Sabbat	50.829,00	0,00	0,00	0,00	95.044,00	145.873,00
RS für ausstehende Rechnungen unfertige Erzeugnisse	93.122.153,51	87.449.013,86	270.202,44	–3.660.689,69	42.695.963,84	44.438.211,36
RS für ausstehende Rechnungen fertige Erzeugnisse	82.151.461,27	46.960.586,13	14.147.194,18	3.660.689,69	37.618.155,85	62.322.526,50
RS für ausstehende Rechnungen Instandhaltung nach Prüfverordnung	1.140.000,00	1.000.212,87	39.787,13	0,00	1.010.000,00	1.110.000,00
RS für ausstehende Rechnungen Bewirtschaftungen	16.320.000,00	15.365.062,32	954.937,68	0,00	15.490.000,00	15.490.000,00
RS für ausstehende Rechnungen planmäßige Instandhaltungen	8.805.801,67	7.281.223,48	1.524.578,20	0,00	6.985.248,89	6.985.248,88
RS für ausstehende Rechnungen kleine Instandhaltungen	1.800.000,00	1.775.039,26	24.960,74	0,00	1.870.000,00	1.870.000,00
RS für ausstehende Rechnungen Verwaltung	398.024,38	336.570,45	61.453,93	0,00	753.649,50	753.649,50
	28.463.826,05	25.758.108,38	2.605.717,68	0,00	26.108.898,39	26.208.898,38
RS Prozesskosten	993.101,91	69.034,55	66.038,65	0,00	253.533,00	1.111.561,71
RS Drohverlust	10.962.619,86	3.351.021,51	5.711.769,56	0,00	1.626.603,58	3.526.432,37
Summe sonstige Rückstellungen	**219.587.456,32**	**167.431.229,15**	**22.800.922,51**	**0,00**	**112.567.238,34**	**141.922.543,00**

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat hat die Tätigkeit des Landesbetriebs 2025 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 31.12.2025 und der Lagebericht 2025 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Pricewaterhouse-Coopers GmbH Deutschland (PwC) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren Ansatz und Bewertung der unfertigen Leistungen, Realisation der Umsatzerlöse sowie Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen. Zudem erfolgte die Prüfung der Personal- und Sachkostenverteilung der Innen-GbR zwischen der GMH und SBH.

In der Sitzung am 04.06.2026 haben die Mitglieder des Verwaltungsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2025 (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang), den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2025 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 PwC.

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

Hamburg, im Juni 2025

Der Verwaltungsrat

Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

IMPRESSUM

JAHRESABSCHLUSS 2025
SBH | SCHULBAU HAMBURG

HERAUSGEBER
SBH | Schulbau Hamburg
GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH
An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg
www.schulbau.hamburg
www.gmh-hamburg.de

GESTALTUNG
Maßarbeit Kommunikation für
Umwelt & Gesellschaft, Hamburg

KOORDINATION
Stefan Nowicki, Alina Scharnhorst
SBH | Schulbau Hamburg und
GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH

Hamburg | Finanzbehörde Schulbau Hamburg

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH