Schulbau GmbH
Bergisch Gladbach

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan

für die Jahre

2027–2031

1. Grundlegende Inhalte des Wirtschaftsplans

1.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Schlussrechnung abgeschlossener Leistungen und Projektstufen. Sie hängen daher nicht allein vom Baufortschritt, sondern wesentlich vom Zeitpunkt des jeweiligen Stufenabschlusses und der Rechnungslegung gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach ab. Im Planungszeitraum schwanken sie entsprechend stark.

Geplant sind rund 23,16 Mio. € (2027), 16,23 Mio. € (2028), 18,45 Mio. € (2029), 5,16 Mio. € (2030) und 8,50 Mio. € (2031). Für 2026 sind nachrichtlich rund 48,74 Mio. € ausgewiesen. Der hohe Wert 2026 geht wesentlich auf die Abrechnung der dort fertiggestellten großen Vorhaben zurück.

1.2 Bestandsveränderung

Die Bestandsveränderung (BV) beschreibt den Zu- bzw. Abbau der unfertigen Leistungen zwischen Jahresanfang und Jahresende. Sie ist von der zeitlichen Abfolge der Projektstufen abhängig und beeinflusst das Rohergebnis unmittelbar. Der Wirtschaftsplan enthält folgende Entwicklung:

- **2027:** +1,67 Mio. €; moderater Aufbau laufender Projektleistungen.
- **2028:** +3,47 Mio. €; weiterer Aufbau in neu begonnenen und fortgeführten Maßnahmen.
- **2029:** +13,95 Mio. €; deutlicher Bestandszuwachs durch größere Projektumsetzungen.
- **2030:** +30,00 Mio. €; erheblicher Aufbau bei gleichzeitig geringen Schlussrechnungen.
- **2031:** +41,23 Mio. €; nochmals stark steigende unfertige Leistungen aus den angesetzten großen Bauprojekten.

Für 2026 ist nachrichtlich ein Bestandsabbau um 11,13 Mio. € vorgesehen. Ein hoher positiver Bestandsaufbau ist dabei nicht mit liquiden Mitteln oder einem entsprechend hohen Jahresergebnis gleichzusetzen. Wir verweisen auf die Projektstufen (Punkt 2).

1.3 Fremdleistungen

Fremdleistungen umfassen die beauftragten Planungs-, Ingenieur-, Bau- und sonstigen Projektleistungen externer Partner. Als größter Aufwandsposten verlaufen sie analog zur Bauaktivität. Vorgesehen sind 23,21 Mio. € (2027), 18,66 Mio. € (2028), 31,06 Mio. € (2029), 35,25 Mio. € (2030) und 48,91 Mio. € (2031). Die Zunahme ab 2029 ist wesentlich durch die geplante bauliche Umsetzung umfangreicher Schulbau- und Sanierungsmaßnahmen geprägt.

1.4 Rohergebnis

Das Rohergebnis ergibt sich aus Umsatzerlösen zuzüglich bzw. abzüglich der Bestandsveränderung und abzüglich der Fremdleistungen. Es bildet die aus Projektleistungen erzielte Deckung für die eigenen Personal- und Sachkosten ab. Für 2027 werden 1,62 Mio. €, für 2028 1,03 Mio. € und für 2029 1,34 Mio. € geplant. 2030 fällt das Rohergebnis mit –84,8 T€ negativ aus; 2031 werden 817,3 T€ angesetzt.

1.5 Personalkosten

Die Personalkosten umfassen Gehälter und Löhne, Arbeitgeberanteile sowie weitere Personalaufwendungen einschließlich der betrieblichen Altersvorsorge. Sie steigen von rund 837 T€ im Jahr 2027 auf 939 T€ im Jahr 2031. Ausgehend von den Lohnabrechnungen Juli 2026 sieht die Planung grundsätzlich jährliche lineare Gehaltsanpassungen vor.

In der Kalkulation ist ab 2027 zusätzlich eine Projektassistenz vorgesehen. Gegenüber dem für 2026 nachrichtlich errechneten Aufwand von 750 T€ liegt der Ansatz für 2027 daher höher; der Anstieg ist nicht allein auf die allgemeine Gehaltsanpassung zurückzuführen.

Zusammensetzung der Personalkosten:

1. Gehälter und Löhne einschließlich geplanter Stellenanteile.
2. Sozialversicherungsbeiträge und sonstige Arbeitgeberaufwendungen.
3. Betriebliche Altersvorsorge.

1.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (sbA) dienen der Finanzierung der eigenen Verwaltungs- und Arbeitsinfrastruktur. In der Ergebnisübersicht steigen sie von 217,4 T€ (2027) auf 232,1 T€ (2031). Gegenüber 2026 (258,1 T€) ist zunächst ein geringerer Aufwand vorgesehen, vor allem infolge eines reduzierten Beratungsansatzes.

Zusammensetzung der sbA gemäß Detailkalkulation:

- **Büromiete, Reinigung, Strom:** 26,1 T€ (2027) bis 34,1 T€ (2031).
- **Telekommunikation, IT und Software:** rund 65,9 T€ (2027) bis 70,9 T€ (2031); laufende digitale Infrastruktur und Lizenzkosten.
- **Beratung:** rund 62,0 T€ (2027) bis 63,3 T€ (2031); deutlich unter dem nachrichtlichen 2026er Ansatz von 120,9 T€.
- **GmbH-Gebühren und Kosten:** rund 25,7 T€ (2027), im weiteren Verlauf nahezu konstant.
- **Weitere Aufwendungen:** Bewirtung, Büromaterial, Werbung, Fahrzeug- und Reisekosten sowie übrige Verwaltungskosten.

2. Erläuterung der Projektstufen im Wirtschaftsplan

Die Projekte der SBGL sind in separat beauftragte und abrechenbare Projektstufen gegliedert. Diese orientieren sich an den Leistungsphasen der HOAI; für die Leistungsphase 0 findet beim Eigentümer / Auftraggeber eine grds. Projektentwicklung statt.
Ziel: Entwicklungsbeschluss durch Politik

Stufe I: Bedarfsermittlung / Leistungsphase 0
Identifizierung und Abstimmung der Bedarfe sowie Prüfung wesentlicher Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen.
Ziel: Grundsatzbeschluss durch Politik

Stufe II: Leistungsphasen 1–3
Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung; Schaffung einer belastbaren Grundlage für Kosten, Termine und politische Entscheidungen.
Ziel: Maßnahmenbeschluss durch Politik

Stufe III: Leistungsphasen 4–8
Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vergabe und Bauausführung einschließlich Bauüberwachung; regelmäßig die ausgabenintensivste Stufe. Sie endet in der Regel mit der Nutzung des Gebäudes und einer mangelfreien Abnahme.

Stufe IV: Leistungsphase 9
Objektbetreuung, Gewährleistungsüberwachung und Mängelbearbeitung nach Fertigstellung.

3. EBIT – Bedeutung und Anwendung im Wirtschaftsplan

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) beschreibt das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern; EBITDA stellt zusätzlich auf das Ergebnis vor Abschreibungen ab. Beide Kennzahlen werden zur Einordnung der wirtschaftlichen Entwicklung verwendet. Das EBIT beträgt nach der Planung 550 T€ (2027), –65 T€ (2028), 217 T€ (2029), –1.237 T€ (2030) und –368 T€ (2031).

Die entsprechenden Jahresergebnisse nach Steuern betragen +374 T€ (2027), –65 T€ (2028), +183 T€ (2029), –1.237 T€ (2030) und –368 T€ (2031). Insbesondere die Fehlbeträge 2030 und 2031 zeigen einen planerisch nicht vollständig gedeckten Eigenaufwand der Gesellschaft. Die Kalkulation ist daher mit Blick auf Projektstufenabschlüsse, Eigenleistungsansätze und die künftige Kostenabdeckung fortzuschreiben; aus der Bestandsveränderung allein lässt sich keine Ergebnisdeckung ableiten.

4. Fazit und strategische Bedeutung

Die detaillierte Planung macht die Eigenheiten eines projektstufenbezogenen Geschäftsmodells sichtbar:

- Umsatzerlöse und Fremdleistungen bilden die zeitliche Umsetzung und Abrechnung der übertragenen Projektstufen ab.
- Bestandsveränderungen erklären den überjährigen Leistungserstellungsprozess und die Verschiebung von mitunter deutlich späteren Umsatzerlösen.
- Personal- und Sachkosten sichern die kontinuierliche Handlungsfähigkeit, müssen aber dauerhaft aus den eigenen Leistungsentgelten gedeckt werden.
- Projektstufen ermöglichen transparente Beauftragungen, eindeutige Abschlusszeitpunkte und nachvollziehbare Schlussrechnungen.

Der Wirtschaftsplan 2027–2031 erfüllt die Aufgabe einer mehrjährigen Orientierung. Aufgrund der starken Abhängigkeit von kommunalen Aufträgen, Projektreife, Beschlusslagen und Abrechnungszeitpunkten bedarf er regelmäßiger Fortschreibung. Ein besonderer Steuerungsbedarf besteht hinsichtlich der für 2030 und 2031 ausgewiesenen Jahresfehlbeträge.

aufgestellt: 04.11.2026

Sebastian Rolko
–Geschäftsführung–