



Schulbau GmbH
Bergisch Gladbach

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan

für die Jahre

2025-2029

1. Grundlegende Inhalte des Wirtschaftsplans

1.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Abrechnung abgeschlossener Leistungen und Projekte. Diese spiegeln nicht nur die wirtschaftliche Aktivität wieder, sondern korrelieren stark mit den Projektabschlüssen und der Bestandsveränderung. Spitzenwerte (z. B. 2026) entstehen durch Fertigstellungen großer Vorhaben. Umsatzerlöse erhält die SBGL nach Schlussrechnungslegung einzelner Projektleistungsstufen.

1.2 Bestandsveränderung (BV)

Die Bestandsveränderung (BV) zeigt die Differenz zwischen Anfangs- und Endbeständen unfertiger Leistungen. Sie ist ein Indikator für die Projektzyklen und beeinflusst direkt das Rohergebnis. Die BV schwankt im Planungszeitraum erheblich:

- **2025:** Positiver Betrag von +18,25 Mio. €, bedingt durch den Aufbau von Beständen durch die Initiierung neuer Projekte.
- **2026:** Ein hoher negativer Betrag von -8,02 Mio. €, da viele große Projekte fertiggestellt und abgerechnet werden.
- **2027:** Ein geringer positiver Betrag von +0,89 Mio. €, da sich der Bestandsaufbau und -abbau nahezu ausgleichen.
- **2028:** Ein moderater Anstieg auf +3,89 Mio. €, da wieder vermehrt Bestände aufgebaut werden.
- **2029:** Ein weiterer signifikanter Aufbau von +6,53 Mio. €, da neue Projekte initiiert werden.

Die BV ist somit stark projektphasenabhängig und reflektiert den Abschluss sowie die Initiierung von Vorhaben. Wir verweisen auf die Leistungsstufen der Projekte siehe Pkt 2.

1.3 Fremdleistungen

Fremdleistungen (Aufwendungen für bezogene Leistungen) beziehen sich auf externe Leistungen (Bau- sowie sonstige Dienstleistungen), die für die Umsetzung der Projekte in Anspruch genommen werden, etwa von Architekten, Ingenieuren oder Fachfirmen. Sie stellen den größten Einzelposten im Wirtschaftsplan dar und steigen signifikant in Jahren mit intensiver Projektumsetzung (z. B. 2026).

1.4 Rohergebnis

Das Rohergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen Umsatzerlösen, Fremdleistungen und Bestandsveränderung. Es zeigt die wirtschaftliche Wertschöpfung der Schulbau GmbH aus der operativen Geschäftstätigkeit.

1.5 Personalkosten

Die Personalkosten umfassen sämtliche Aufwendungen für das beschäftigte Personal, einschließlich Gehälter, Sozialversicherungsbeiträge und sonstiger Personalaufwendungen. Sie sind ein zentraler Bestandteil des Budgets und steigen im Planungszeitraum moderat an, was auf inflationsbedingte Anpassungen zurückzuführen ist. Ab 2025 beinhalten die Personalkosten eine Zusatzversorgung, die als betriebliche Altersvorsorge eingeführt wurde. Neben der Geschäftsführung sind 5 Architektinnen und Architekten angestellt. 3 in Vollzeit, 1 zu 75% und 1 zu 50% in Teilzeit. Assistenz der GF ebenfalls in Vollzeit.

Zusammensetzung der Personalkosten

Die Personalkosten setzen sich wie folgt zusammen:

1. **Gehälter und Löhne:** Regelmäßige Vergütung aller Mitarbeiter.
2. **Sozialversicherungsbeiträge:** Gesetzliche Arbeitgeberanteile zu Renten-, Kranken-, Arbeitslosen- und Pflegeversicherung.
3. **Zusatzversorgung:** Ab 2025 eingeführte und dann umgesetzte betriebliche Altersvorsorge zur langfristigen Mitarbeiterbindung.

1.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen (sbA)

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Kosten für den Overhead der Gesellschaft, wie z.B. Betriebsmittel, Versicherungen, Mietaufwendungen sowie diverse Sachkosten subsumiert. Dieser Posten ist im Wirtschaftsplan relativ konstant und zeigt eine nur leicht steigende Entwicklung, wobei die Gesamtaufwendungen zwischen **189.184 € (2025)** und **195.209 € (2029)** schwanken.

Zusammensetzung der sbA

Die sbA setzen sich aus folgenden Kategorien zusammen:

- 1. Büromiete, Reinigung, Strom:**
Diese Posten steigen kontinuierlich von **28.218 € (2025)** auf **38.354 € (2029)** und spiegeln Kosten für Bürobetrieb und Infrastruktur wider.
- 2. Telekom, IT und Software:**
Kosten für Kommunikation und digitale Infrastruktur und Softwarelizenzen sind mit jährlich etwa **75.000 € bis 78.000 €** relativ konstant.
- 3. Beratung:**
Beratungskosten, insbesondere für externe Unterstützung, machen den größten Anteil der sbA aus. Hier sind Lohn- und Finanzbuchhaltung **42.209,25 € (2025)** enthalten und juristische Beratungen **26.117,85 (2025)**.
- 4. Bewirtung:**
Geringe, aber konstante Kosten in Höhe von ca. **1.967 € jährlich**.
- 5. Büromaterial und Werbung:**
Stabil bei **720 € jährlich**, diese Position deckt Verbrauchsmaterialien und geringe Marketingkosten ab.
- 6. GmbH Gebühren/Kosten:**
Kosten für gesetzliche Anforderungen und typische GmbH-Gebühren steigen moderat von **9.500 € (2025)** auf **9.900 € (2029)**.
- 7. Sonstiges:**
Diese Kategorie umfasst diverse kleinere Ausgaben.

2. Erläuterung der Projektstufen im Wirtschaftsplan

Die Projekte der Schulbau GmbH sind im Wirtschaftsplan nach Stufen strukturiert, die dem Projektfortschritt sowie den Leistungsphasen (LPH) der HOAI entsprechen. Jede Stufe repräsentiert eine wichtige Phase in der Entwicklung und Umsetzung eines Projekts und wird in der Regel jahresübergreifend realisiert.

Stufe I: Bedarfsermittlung

In dieser Phase identifizieren wir den konkreten Bedarf für ein Bau- oder Sanierungsprojekt, gemeinsam mit unseren Auftraggebern.. Ziel ist es, die grundlegenden Anforderungen wie Kapazitätsbedarf, funktionale oder pädagogische Anforderungen und Budgetrahmen zu definieren.

Stufe II: Analog LPH 1–3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung)

Die zweite Stufe umfasst die planerische Vorbereitung des Projekts:

- **Grundlagenermittlung (LPH 1):** Sammeln der Anforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen.
- **Vorplanung (LPH 2):** Prüfung der Machbarkeit und erste Entwurfsansätze.

- **Entwurfsplanung (LPH 3):** Erstellung von konkreten Entwürfen und Abstimmung mit den Auftraggebern.

Das Ziel dieser Phase ist eine detaillierte Planung, die eine fundierte Kosten- und Zeitplanung ermöglicht.

Stufe III: Analog LPH 4–8 (Genehmigungsplanung bis Bauausführung)

In der dritten Phase erfolgt die operative Umsetzung des Projekts:

- **Genehmigungsplanung (LPH 4):** Einholung aller notwendigen Genehmigungen.
- **Ausführungsplanung (LPH 5):** Erstellung detaillierter Pläne für die Umsetzung.
- **Vergabe (LPH 6 und 7):** Ausschreibung und Vergabe der Bauaufträge.
- **Bauüberwachung (LPH 8):** Überwachung und Steuerung der Bauausführung.

Diese Phase ist kostenintensiv, da hier die Bauleistungen durch externe Partner erbracht werden.

Stufe IV: Analog LPH 9 (Objektbetreuung)

Die letzte Phase umfasst:

- **Abschluss und Dokumentation:** Fertigstellung und Übergabe der Bauwerke an die Auftraggeber.
- **Gewährleistungsüberwachung:** Sicherstellung der Funktionalität und Mängelbearbeitung während der Garantiezeit.

Die Schulbau GmbH verfolgt das Ziel, eine nachhaltige und wirtschaftlich effiziente Umsetzung von Schulbauprojekten zu gewährleisten. Die klare Strukturierung in die genannten Projektstufen stellt sicher, dass jedes Projekt:

- präzise geplant,
- transparent überwacht, und
- effizient abgeschlossen bzw. separat teilschlussgerechnet wird.

3. EBIT – Bedeutung und Anwendung im Wirtschaftsplan

EBIT steht für "**Earnings Before Interest and Taxes**", also **Gewinn vor Zinsen und Steuern**. Es ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die den operativen Erfolg eines Unternehmens unabhängig von seiner Finanzierungsstruktur (Zinsaufwendungen) und steuerlichen Belastungen (Steuern auf Einkommen und Ertrag) darstellt.

Das EBIT ist ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens, da es ausschließlich die operativen Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt. Es ermöglicht einen Vergleich mit anderen Unternehmen oder Projekten, unabhängig von deren Finanzierung oder Steuerbelastung.

4. Fazit und strategische Bedeutung der Erläuterungen

Die detaillierte Darstellung der Personalkosten, sonstigen Aufwendungen, Fremdleistungen, Umsatzerlöse, Bestandsveränderung und Rohergebnis verdeutlicht den strukturierten und planvollen Ansatz des Wirtschaftsplans.

- **Fremdleistungen** und **Umsatzerlöse** reflektieren die Umsetzung und Abrechnung der Projekte der Schulbau GmbH.
- **Bestandsveränderung** illustriert die Dynamik der Projektzyklen und deren Einfluss auf die wirtschaftliche Lage.
- **Personalkosten** und **sbA** sichern die administrative und operative Handlungsfähigkeit.
- **Projektstufen** schaffen Transparenz und Effizienz in der Projektentwicklung und -umsetzung.

Diese Elemente bilden zusammen die Grundlage für eine erfolgreiche Planung und Steuerung der Investitionsprojekte der Schulbau GmbH und deren wirtschaftliche Bewertung.

Der Wirtschaftsplan 2025–2029 reflektiert unsere strategische Ausrichtung, größere Bauprojekte fristgerecht und innerhalb des Budgets abzuschließen, während gleichzeitig ein Höchstmaß an Qualität und Funktionalität gewährleistet wird. Den auferlegten Pflichten zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes mit 5-Jahresplan kommt die SBGL hiermit nach.

Hinweis:

Projektübersichten zu Volumina und Laufzeitprognosen werden dem Aufsichtsrat vorgelegt.

aufgestellt:

05.12.2024



Sebastian Rotko
-Geschäftsführung-