Märkische Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 der Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts

(Barrierefreie Version – Die Inhalte des Dokumentes wurden zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit optimiert. Das Original ist auf https://www.lsfb.berlin/ veröffentlicht.)

Inhaltsverzeichnis

1 A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG 3

2 B. FESTSTELLUNGEN ZU DEN GRUNDLAGEN DES JAHRESABSCHLUSSES 5

3 C. BESCHEINIGUNG 6

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2025 7

Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 9

Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025 10

Anlage 4 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2025 15

Anlage 5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 18

Anlage 6 Entsprechenserklärung (BCGK) 27

Anlage 7 Erläuterungen zu den Posten der Bilanz 28

Anlage 8 Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen 36

Anlage 9 Allgemeine Auftragsbedingungen 37

1 A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Der Vorstand der

Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin,
Anstalt des öffentlichen Rechts,
- nachfolgend auch "LSFB" oder "Landesanstalt" genannt -

hat uns beauftragt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften zu erstellen.

Die LSFB ist als Anstalt öffentlichen Rechts nach § 13 Abs. 4 des LSFB-Errichtungsgesetzes prüfungspflichtig.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise der Gesellschaft, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Darüber hinausgehende Prüfungshandlungen, wie sie üblicherweise nach den berufsständischen Regelungen im Rahmen von gesetzlichen oder freiwilligen Jahresabschlussprüfungen durchzuführen sind, waren nicht Gegenstand der Beauftragung. Der uns erteilte Auftrag erstreckte sich auch nicht auf die Durchführung von Unterschlagungsprüfungen und anderen Prüfungen mit besonderen Zielsetzungen.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes der Gesellschaft war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrages.

Bei der Auftragsdurchführung haben wir die vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, (IDW) im IDW S7 niedergelegten Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen beachtet. Demnach umfasst die Erstellung des Jahresabschlusses diejenigen Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf der Grundlage der Buchführung, des Inventars sowie der durch den Vorstand der Landesanstalt erteilten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung sowie erforderlichenfalls einen Anhang zu erstellen. Bestehende Gestaltungswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen haben wir nach den Vorgaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft ausgeübt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, die Bestimmungen des LSFB-Gründungsgesetzes und der vorliegenden Satzung der LSFB sowie die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Der von uns erstellte Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, ist als Anlage 1 bis 3 beigefügt. Der Anlagenspiegel ist ebenfalls als Anlage 4 beigefügt.

Die Erstellung und die Beurteilung des als Anlage 5 beigefügten Lageberichtes des Vorstandes war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zu Jahresabschlusserstellung.

Auftragsgemäß haben wir zusätzlich einen Erläuterungsteil erstellt, der diesem Bericht beigefügt ist. Der Erläuterungsteil enthält Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

Unsere Arbeiten haben wir in den Monaten Januar bis März 2026 in unserem Büro in Essen durchgeführt.

Vom Vorstand der Gesellschaft sind uns alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise vollständig und bereitwillig erbracht worden. Der Vorstand hat uns darüber hinaus die berufsübliche Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form erteilt, die wir zu unseren Arbeitspapieren genommen haben. Darin wird insbesondere versichert, dass in der Buchführung alle buchungspflichtigen Vorgänge und in dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften” nach dem Stand vom 1. Januar 2024 maßgebend.

Der vorliegende Erstellungsbericht richtet sich an die Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin AöR.

2 B. FESTSTELLUNGEN ZU DEN GRUNDLAGEN DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen Rechnung getragen.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

3 C. BESCHEINIGUNG

An die Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin AöR, Berlin

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang (Anlage 3) – der **Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin AöR**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Landesanstalt.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Essen, den 26. März 2026

Märkische Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Hans-Henning Schäfer
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



Jeannine Weiß
Steuerberaterin

Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

Tabelle 1 : Jahresabschlussbilanz 2025 - Aktiva - Angaben in Euro

	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
A. Anlagevermögen		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.603,00	6.691,00
2. Sachanlagen		
2.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	715.135,96	0,00
2.2 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.232,00	19.545,00
2.3 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	693.844,96
Summe Sachanlagen	733.367,96	713.389,96
Summe Anlagevermögen	**736.970,96**	**720.080,96**
B. Umlaufvermögen		
1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände - sonstige Vermögensgegenstände	9.120,44	35.901,60
2. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	453.753,91	824.430,82
Summe Umlaufvermögen	**462.874,35**	**860.332,42**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**2.670,98**	**0,00**
Summe Aktiva	**1.202.516,29**	**1.580.413,38**

Passiva

Tabelle 2: Jahresabschlussbilanz 2025 - Passiva - Angaben in Euro

Passiva	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
A. Eigenkapital		
1. Kapitalrücklage	3.307.459,61	2.564.459,61
2. Verlustvortrag	1.216.624,43	367.327,88
3. Jahresfehlbetrag	1.470.826,83	849.296,55
Summe Eigenkapitel	**620.008,35**	**1.347.835,18**
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	82.084,59	47.418,00
Summe Rückstellungen	**82.084,59**	**47.418,00**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten • davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 450.643,13 (Vorjahr: 0,00)	450.643,13	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen • davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 37.738,32 (Vorjahr: 174.509,39)	37.738,32	174.509,39
3. sonstige Verbindlichkeiten • davon aus Steuern 8.579,47 (Vorjahr: 7.641,55) • davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.462,43 (Vorjahr: 3.009,26) • davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 12.041,90 (Vorjahr: 10.650,81)	12.041,90	10.650,81
Summe Verbindlichkeiten	**500.423,35**	**185.160,20**
Summe Passiva	**1.202.516,29**	**1.580.413,38**

Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

Tabelle 3: Gewinn- und Verlustrechnung – Angaben in Euro

Gewinn- und Verlustrechnung	2025	2024
1. Sonstige betriebliche Erträge	**7.410,41**	**5.140,79**
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	484.040,34	406810,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	103.204,53	77835,12
• davon für Altersversorgung 7.668,22 (Vorjahr: 4.170.,57)		
Summe Personalaufwand	**587.244,87**	**484.645,41**
3. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.040,38	19.276,37
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**881.308,86**	**353.950,17**
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**0,00**	**4.665,00**
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**643,13**	**0,00**
7. Steuern vom Einkommen und vom ertrag	**0,00**	**1.230,39**
8. Ergebnis nach Steuern	**-1.470.826,83**	**-849.296,55**
9. Jahresfehlbetrag	**1.470.826,83**	**849.296,55**

Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin AöR hat ihren Sitz in Berlin und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter der Nummer HRA 60934 B eingetragen.

Die LSFB ist mit dem Gesetz über die Errichtung einer Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin (LSFB-Errichtungsgesetz – LSFBG), das am Tag nach der Verkündung und dementsprechend am 27.05.2021 in Kraft getreten ist, errichtet worden.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde entsprechend § 13 Abs. 3 des LSFB-Errichtungsgesetzes gemäß den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung und erfolgte unter der Annahme der Fortführung des Geschäftsbetriebs.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - sofern es der Abnutzung unterliegt - um planmäßige Abschreibungen vermindert. In die Ermittlung der Herstellungskosten werden neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten angemessene Teile der Gemeinkosten sowie der Wertverzehr des Anlagevermögens einbezogen. Fremdkapitalkosten werden nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von bis zu 800,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und in den Abgang gestellt.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt mit den Anschaffungskosten bzw. zum Nominalwert unter der Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips.

Die Bewertung der **flüssigen Mittel** erfolgt zum Nennwert.

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag dar-stellen, werden durch aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt.

Die Posten des **Eigenkapitals** sind mit dem Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Mit den Verträgen vom 5. Dezember 2024 wurde das Grundstück Fredersdorf inklusive einer Erweiterungsfläche für 688 T€ erworben. Der Besitzübergang erfolgt zum 01.01.2025.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen die Buchführungskosten sowie die steuerliche Beratung für die Jahre 2024 und 2025.

Rückstellungen für Personalkosten betreffen die Tantieme und Leistungszulagen für das Jahr 2025.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt 500.423,35 € (Vorjahr: 185.160,20 €).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit mit einer Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr beträgt 3.462,43 € (Vorjahr: 3.009,26 €) sowie für Verbindlichkeiten aus Steuern 8.579,47 € (Vorjahr: 7.641,55 €).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen i.H.v. 2.561,06 €, die dem Jahr 2024 zuzuordnen sind, enthalten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grunderwerbsteuer für den Grundstückserwerb des Objekts Fredersdorf in Höhe von 21 T€.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtung aus laufenden Miet- und Leasingverträgen (Mietvertrag Büroräume) in geschäftsüblichem Umfang.

4. Sonstige Angaben

Gewährträgerversammlung:

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 waren gem. § 12 LSFBG vom Senat folgende Senatorinnen und Senatoren in der Gewährträgerversammlung (gem. Senatsbeschluss vom 13. Juni 2023 bzw. 25. Juni 2024):

- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Senatorin Ute Bonde (Vorsitz).
- Senatsverwaltung für Finanzen: Senator Stefan Evers (stellv. Vorsitz)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe: Senatorin Franziska Giffey und
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Senator Christian Gaebler

Aufsichtsrat:

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 waren durch die Gewährträgerversammlung folgende Vertreter in den Aufsichtsrat bestellt:

- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: AbtL Dr. Imke Steinmeyer (Vorsitz)
- Senatsverwaltung für Finanzen: RefL Jan Schubert (stellv. Vorsitz)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe: RefL Irina Pankow
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: RefL Jens Kreibich
- Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung: AbtL Margrit Zauner

Zum 01. September 2025 hat Herr Guido Schötz (Referatsleiter SenMVKU) den Vorsitz des Aufsichtsrats übernommen und vertritt die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt. Er tritt damit die Nachfolge von Fr. Dr. Steinmeyer an.

Vorstand:

Mit dem Beschluss der Gewährträgerversammlung vom 28.06.2022 ist Herr Andreas Hiller seit dem 01.02.2023 als hauptamtlicher Vorstand bestellt. Mit dem Beschluss der Gewährträgerversammlung vom 24.07.2025 wurde die Bestellung von Herr Andreas Hiller als hauptamtlicher Vorstand mit Wirkung zum 31.01.2026 um weitere drei Jahre verlängert.

Beirat:

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 8. September 2023 den Beirat der LSFB gewählt. Der Beirat besteht aus folgenden Mitgliedern:

auf Vorschlag der Fraktion der CDU:

- Herr Matthias Brauner (Vorsitz), Geschäftsstellenleiter beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V
- Herr Abg. Christopher Förster
- Herr Abg. Johannes Kraft
- Herr Sascha Schwarz, Rechtsanwalt

auf Vorschlag der Fraktion der SPD:

- Herr Abg. Sven Heinemann
- Herr Robert Seifert, Vorsitzender EVG Berlin

auf Vorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

- Frau Abg. Oda Hassepaß
- Herr Harald Moritz, Rentner, bis 2021 Mitglied des Abgeordnetenhauses, früher verkehrspolitischer Sprecher

auf Vorschlag der Fraktion Die Linke:

- Herr Abg. Kristian Ronneburg
- Herr Alexander James Lovell, Gewerkschaftssekretär EVG

Bezüge:

Im Geschäftsjahr 2025 haben der Vorstand und die anderen Organmitglieder folgende Bezüge erhalten:

Vorstand Herr Hiller:

- Fixgehalt brutto: 108.000,00 € (Vorjahr: 107.250,00 €)
- Variables Gehalt brutto: 11.916,67 € (Vorjahr: 9.579,15 €)

Sitzungsentgelt für Aufsichtsratssitzungen:

- Aufsichtsratsvorsitzende Frau Dr. Steinmeyer: 400 € (Vorjahr: 600 €)
- Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Herr Schubert: 800 € (Vorjahr: 1.000 €)
- Aufsichtsratsmitglied Frau Margrit Zauner: 800 € (Vorjahr: 1.000 €)
- Aufsichtsratsmitglied Herr Kreibich: 800 € (Vorjahr: 1.000 €)

Die folgenden Aufsichtsratsmitglieder haben auf die Sitzungsentgelte verzichtet

- Aufsichtsratsvorsitzender (ab 1. September 2025) Herr Guido Schötz 400 €
- Aufsichtsratsmitglied Frau Pankow: 600 € (Vorjahr: 400 €)

Prüfungshonorare

Das Abschlussprüferhonorar von insgesamt T€ 14 (Vorjahr: T€ 14) entfällt auf Leistungen des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses. Diese Aufwendungen sind in den Rückstellungen entsprechend berücksichtigt.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 5 (Vorjahr: 6) Mitarbeitende ohne Vorstand.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, das Ergebnis des Geschäftsjahres auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 18. März 2026

gez. Andreas Hiller, Vorstand

Anlage 4 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2025

Tabelle 4: Anlagenspiegel zum 31.12.2025 - Anschaffungs- und Herstellkosten

Anlagevermögen [in Euro]	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.266,69				9.266,69
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	9.266,69	-	-	-	9.266,69
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	21.291,00		693.844,96	715.135,96
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.627,81	4.639,38			44.267,19
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	693.844,96			693.844,96-	0,00
Summe Sachanlagen	733.472,77	25.930,38	-	0,00	759.403,15
Summe Anlagevermögen	742.739,46	25.930,38		0,00	768.669,84

Tabelle 5: Anlagenspiegel zum 31.12.2025 - Abschreibungen

Anlagevermögen [in Euro]	Stand (kum.) 01.01.2025	Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Stand (kum.) 31.12.2025	Zuschreibung Geschäftsjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.575,69	3.088,00			5.663,69	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.575,69	3.088,00			5.663,69	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00				0,00	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.082,81	5.952,38			26.035,19	
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00				0,00	
Summe Sachanlagen	20.082,81	5.952,38			26.035,19	
Summe Anlagevermögen	22.658,50	9.040,38			31.698,88	

Tabelle 6: Anlagenspiegel zum 31.12.2025 - Buchwerte

Anlagevermögen [in Euro]	31.12.2025	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.603,00	6.691,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**3.603,00**	**6.691,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	715.135,96	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.232,00	19.545,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	693.844,96
Summe Sachanlagen	**733.367,96**	**713.389,96**
Summe Anlagevermögen	**736.970,96**	**720.080,96**

Anlage 5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Grundlagen des Unternehmens

Allgemein

Die Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin (LSFB) wurde vom Land Berlin mit dem Errichtungsgesetz vom 17. Mai 2021 als Anstalt öffentlichen Rechts gegründet und ist unter der Nummer HRA 60934 B im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Am 25. Juni 2022 ist die Satzung der LSFB in Kraft getreten. Die Satzung wurde mit Wirkung zum 16. Februar 2024 erweitert, um Videokonferenzen für die Gewährträgerversammlung zu ermöglichen.

Das Land Berlin ist alleiniger Gewährträger der Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin. Für die Fachaufsicht ist die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zuständig. Der hauptamtliche Vorstand Andreas Hiller ist seit dem 1. Februar 2023 aktiv. Mit dem Beschluss der Gewährträgerversammlung vom 24.07.2025 wurde die Bestellung von Herr Andreas Hiller als hauptamtlicher Vorstand mit Wirkung zum 31.01.2026 um weitere drei Jahre verlängert.

Aufgabe der Landesanstalt ist die Beschaffung, Finanzierung, Verwaltung und Nutzungsüberlassung von Schienenfahrzeugen, die künftig für den Schienenpersonennahverkehr in Berlin und im Gebiet des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) ausschließlich im Rahmen der von den zuständigen Aufgabenträgern finanzierten S-Bahn-Verkehre eingesetzt werden. Darüber hinaus soll die Landesanstalt auch Grundstücke erwerben, die sie wiederum zur Nutzung an Unternehmen überlässt, die mit der Fahrzeuginstandhaltung beauftragt werden und die darauf Werkstattanlagen errichten.

Eine eigene aktive Betätigung im Schienenpersonennahverkehr oder in der Durchführung von Service- oder Werkstattleistungen für die Fahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Die Finanzierung des Kaufpreises für die Fahrzeuge und ggf. Werkstätten erfolgt teilweise aus dem der Landesanstalt aus Haushaltsmitteln des Landes Berlin zur Verfügung gestellten Eigenkapital und überwiegend durch Aufnahme langfristiger Kredite durch die Landesanstalt. Das Land Berlin garantiert während der Kreditlaufzeit mittelbar über die Gewährträgerhaftung die Zahlung des Kapitaldienstes. Die Refinanzierung erfolgt ab dem Betriebsstart in den Teilnetzen Nord-Süd und Stadtbahn mittels kostendeckender Entgelte im Rahmen der Nutzungsüberlassung an das oder die Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU). Bis

dahin erhält die Landesanstalt Zuführungen aus dem Berliner Landeshaushalt zur Deckung der laufenden Kosten.

Ziel ist es, durch die LSFB und die ihr offenstehenden günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt für das Land Berlin eine (kosten-)optimale Finanzierungslösung für Fahrzeuge und Werkstätten zu gestalten. Damit werden wesentliche Voraussetzungen für einen effizienten Wettbewerb für die Vergabe der Verkehrsverträge in den verschiedenen S-Bahn-Losen und für einen effizienten Bahnbetrieb im S-Bahnnetz Berlin geschaffen. Dabei geht es um die Fahrzeuge und deren Instandhaltung im Rahmen des aktuell laufenden Ausschreibungsverfahren SBSNS-II für die S-Bahn-Teilnetze Nord-Süd und Stadtbahn der Länder Berlin und Brandenburg.

Gleichzeitig setzt die LSFB gemäß der Errichtungsgesetzes eine kostendeckende Unternehmensführung um. Es wird keine Gewinnerzielung angestrebt.

Da die Landesanstalt bis zum Betriebsstart im Jahr 2031 planmäßig keine betriebskostendeckende Einnahmequelle hat, erhält sie bis dahin Mittel aus dem Haushalt des Landes Berlin oder nimmt entsprechende Betriebsmittelkredite auf. Die Aufnahme eventueller Betriebsmittelkredite wird durch entsprechende Kreditermächtigungen des Landes Berlin ermöglicht.

Mit einem fachlich breit aufgestellten Kernteam soll ein nachhaltiges Lieferantenmanagement im Rahmen der Fahrzeugherstellung und -instandhaltung sowie der Schnittstelle zu den EVU umgesetzt werden. Dieses Kernteam wird bei Bedarf temporär von externen Spezialisten unterstützt.

Seitens der Gewährträger wurde im Jahr 2024 ein Zielbild verabschiedet, welches als Leitlinie für das Geschäft im Jahr 2025 diente.

Nachhaltigkeit

Der Anspruch nachhaltigen Wirtschaftens ist für die LSFB ein strategisches Ziel, das in Abstimmung mit dem Land Berlin als 100% kommunalem Eigentümer in finanz- und fachpolitischen Zielbildern fixiert ist. Die nachhaltige Unternehmensführung ist somit Teil der aktuellen als auch mittel- und längerfristiger Unternehmensplanung der LSFB und fokussiert auf die wirtschaftliche, ökologische und soziale Verantwortung gleichermaßen.

Die LSFB erstellte für das Berichtsjahr erstmalig einen Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Dieser ist dem Lagebericht als Anhang beigefügt.

Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 wurden nach mehrmaligen Verschiebungen die finalen Angebote im Ausschreibungsverfahren SBSNS-II von interessierten Bieterinnen abgegeben und von der Vergabestelle ausgewertet. Vor der Zuschlagserteilung wurden die unterlegenen Bieterinnen informiert. Eine Bieterin hat daraufhin ein Nachprüfungsverfahren bei der Vergabekammer des Landes Berlin beantragt, welches in 2025 nicht abgeschlossen wurde. In der Folge wurde die Bindefrist der finalen Angebote im SBSNS-II-Ausschreibungsverfahren und damit der voraussichtliche Zeitpunkt des rechtskräftigen Zuschlages in das Jahr 2026 verschoben.

Politisch wurde sich klar zu der laufenden S-Bahnausschreibung bzw. dessen Abschluss und damit zur dringenden Erneuerung des Berliner S-Bahn-Fuhrparks in den Richtlinien zur Regierungspolitik 2023-2026 von CDU und SPD bekannt. Gleichzeitig wurden mit dem Doppelhaushalt 2026/2027 die nötigen finanziellen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der laufenden Ausschreibung verabschiedet. Zur Deckung der laufenden Kosten der LSFB bis zum Betriebsstart im Jahr 2031 sind Zuwendungen für 2026 und 2027 enthalten. Außerdem sind Mittel für die ersten Fahrzeug- und Werkstattanzahlungen und eine milliardenschwere Verpflichtungsermächtigung für den Verkehrsvertrag von 2031 bis 2044 sowie die darüber hinausgehenden Instandhaltungsverträge enthalten.

Im Jahr 2025 wurde der Leitzins der Europäischen Zentralbank von 3,15% auf 2,15% reduziert[1]. Diese Entwicklung, sofern zukünftig gleichbleibend, hat eine positive Auswirkung auf die zukünftigen Finanzierungskosten und wurde dementsprechend im neuen Wirtschaftsplan für 2026 berücksichtigt.

Am 29.10.2024 wurden die Beteiligungshinweise des Landes Berlin aktualisiert. Am 08.11.2025 erfolgte eine redaktionelle Konkretisierung. Die gemeinsame Entsprechenserklärung des Aufsichtsrates und des Vorstands zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) für das Geschäftsjahr 2025 ist dem Lagebericht als Anhang beigefügt

Geschäftsverlauf

Aufgrund von Verschiebungen im Ausschreibungsverfahren SBSNS-II wurden im Jahr 2025 noch nicht die eigentlichen Geschäftstätigkeiten der LSFB aufgenommen. Die Zeit wurde für den weiteren Aufbau der Landesanstalt, die Vorbereitung des technischen Controllings sowie

[1] www.bundesbank.de

der geplanten Finanzierungen genutzt. Im Jahr 2025 wurde außerdem eine weitere Stelle zur Unterstützung der Geschäftsführung insbesondere für die Berichterstattung und Koordinierung externer Stellen mit geeignetem Fachpersonal besetzt.

Das Geschäftsjahr 2025 wurde dafür genutzt, die Personale weiter einzuarbeiten und die Grundlagen für eine erfolgreiche Projektabwicklung (Begleitung der Fahrzeugbeschaffung und des Instandhaltungsaufbaus) zu schaffen. Parallel wurden die Buchhaltungs- und Controlling-Prozesse weiterentwickelt und die IT-Sicherheit optimiert. Abgerundet wurde dies durch eine erfolgreiche DSGVO-Zertifizierung. Hervorzuheben ist die Weiterentwicklung des Finanzierungskonzepts für die zukünftigen Fremdkapitalaufnahmen, welches in Zusammenarbeit mit erfahrenen externen Beraterinnen und Beratern im Finanz- und Bankenrechtsbereich und auf Basis von Gesprächen mit diversen sehr interessierten Finanzierungsinstitutionen erstellt wurde. Hervorzuheben ist außerdem die Zusammenarbeit mit den Senatsverwaltungen für Finanzen sowie Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt. In der Folge wurde eine Finanzierungsgarantie des Landes Berlin für die LSFB im Haushaltsgesetz 2026/2027 verankert. Diese soll es der LSFB ermöglichen, am Kapitalmarkt kommunalkreditähnliche Finanzierungskonditionen zu erhalten/realisieren.

Eine der Hauptaufgaben der LSFB ist die Überwachung des Entwicklungs- und Herstellungsprozesses der Werkstätten und Fahrzeuge. Zur Vorbereitung dieser Aufgabe wurde das komplexe Vertragswerk tiefer analysiert und entsprechend aufgearbeitet.

Die Zusammensetzung der GWTV hat sich nicht geändert. Die Senatorin für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Frau Ute Bonde, ist seit dem 25. Juni 2024 vorsitzendes Mitglied der Gewährträgerversammlung (GWTV) der Landesanstalt für Schienenfahrzeuge Berlin (LSFB).

Zum 1. September 2025 hat Herr Guido Schötz den Vorsitz des Aufsichtsrats übernommen und vertritt die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt. Er tritt damit die Nachfolge von Frau Dr. Imke Steinmeyer an. Die weitere Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich nicht geändert.

Die Zusammensetzung des Beirats hat sich nicht geändert.

Wirtschaftsbericht

Allgemein

Die Grundlage für das Geschäftsjahr 2025 ist der von der Gewährträgerversammlung bestätigte Wirtschaftsplan 2025, der jedoch von einem Zuschlag im Vergabeverfahren im Sommer 2025 ausging.

Der im Jahresabschluss dargestellte Jahresverlust entspricht ungefähr dem im Wirtschaftsplan 2025 erwarteten Wert. Hauptgründe dafür ist, dass ungeplante Mehrausgaben durch ungeplante Kosteneinsparungen kompensiert werden konnten. Zu nennen ist hier:

- Geplante Pachteinnahmen sind nicht eingetreten
- Ungeplante Kosten für eine steuerrechtliche Auskunft des Finanzamtes
- Deutlich geringere Fremdmittelkreditbedarfe
- Der ursprünglich geplante Ankauf eines Werkstattgrundstück erfolgte bereits im Jahr 2024

Ein wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die Personalzahl. Am 31.12.2025 waren bei der Landesanstalt ein Vorstand und fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestellt. Der Frauenanteil beträgt 40%.

Ergebnisse

Die Entwicklung der Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr wird im Jahresabschluss dargestellt. Diese sind jedoch aufgrund der Tatsache, dass die LSFB sich noch in der Aufbauphase befindet, nur bedingt vergleichbar und repräsentativ. Es werden gestiegene Personalkosten und Sachkosten aufgezeigt, welche den Aufbau der Landesanstalt verdeutlichen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Aufgrund der Verzögerung im SBSNS-II-Ausschreibungsverfahren und somit der Verschiebung des Projektstarts konnten die geplanten Pachteinnahmen nicht realisiert werden. Dies konnte jedoch durch geringere Ausgaben kompensiert werden.

Das Eigenkapital verringerte sich im Jahr 2025 aufgrund des Jahresfehlbetrags und der gestiegenen Verlustvorträge trotz der planmäßigen Zuführung des Landes Berlin in Höhe von 743 Tsd. Euro zur Deckung laufender Kosten. Die ist entspricht dem erwarteten Trend, da die LSFB hohe Investitionen vornimmt, die hauptschlich Fremdmittelfinanziert werden. Ein

positiver Trend wird gemäß Wirtschaftsplan erst in den 2060er Jahren erwartet. Die Kreditwürdigkeit der LSFB wird dadurch nicht negativ beeinflusst.

Im Dezember 2025 wurde ein Betriebsmittelkredits (BMK) zur Deckung der betrieblichen Ausgaben (insb. Lohnzahlungen, Miete) i.H.v. 450 Tsd. Euro aufgenommen. In Q1 2026 erhält die LSFB die nächste, gemäß DHH 2026/2027, geplante Zuführung zur Deckung der betrieblichen Ausgaben und zur endfälligen Tilgung des Betriebsmittelkredits.

Die Rückstellungen für das Jahr 2025 betreffen hauptsächlich Buchführungskosten und steuerliche Beratung für 2024 und 2025 sowie Tantieme und Leistungszulagen für das Jahr 2025 (Auszahlung in 2026 vorgesehen).

Der Vorstand ist mit der Geschäftslage zufrieden. Eine ausreichende Liquidität ist gegeben.

Chancen- und Risiken

Ziele und Methodik

Als ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung fungiert das Risikomanagementsystem der LSFB. Dieses regelt den bewussten Umgang mit Risiken, um ein erfolgreiches wirtschaftliches Agieren sicherzustellen. Hierbei werden bestehende wie auch zukünftigen Risiken systematisch analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Risiken abgeleitet.

Die Grundsätze, Methodik und Verantwortlichkeiten sind in der Geschäftsanweisung Risiko- & Chancenmanagement verbindlich für alle Mitarbeiter/innen der LSFB geregelt. Im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über Risiken und Chancen unterrichtet, wobei neue, relevante Risiken unmittelbar berichtet werden. Das Risikomanagement wird gleichermaßen für die Identifikation und Bewertung von Chancen, sowie der Ableitung von Maßnahmen zur Realisierung und Erhöhung von Chancen eingesetzt.

Chancen und Risiken

Aufgrund von Verschiebungen im Ausschreibungsverfahren SBSNS-II wurde der Zuschlag noch nicht erteilt. Einige Risiken hängen direkt von Entscheidungen des bezuschlagten Bieters ab, andere Risiken sind abhängig von der Zeitleiste der Projektabwicklung.

Das größte Risiko resultiert aktuell aus den bereits eingetretenen erneuten Verzögerungen der Vergabe sowie dem Risiko weiterer Verzögerungen. Das Risiko besteht im Kern in der

Absicherung der Liquidität der LSFB. Vorgesehene Haushaltsmittel für die Projektabwicklung werden aufgrund des noch nicht erteilten Zuschlags nicht wie geplant abgerufen und müssen für zukünftige Haushaltsaufstellungen erneut berücksichtigt werden. Des Weiteren verlängert sich die Dauer der Geschäftstätigkeit der LSFB bis zum Start der Haupteinnahmen (Überlassungsentgelte), welches in gesteigerten Betriebskosten resultiert. Begrenzt wird dieses Risiko durch die Fokussierung auf vorbereitende Tätigkeiten, deren Output generell nötig oder für die weitere Qualifizierung der Mitarbeitenden nötig sind.

Weiterhin im Fokus steht das Risiko für eventuelle Mehrkosten für die Finanzierung von Fahrzeugen und Werkstätten aufgrund der Verschiebungen in der SBSNS-II-Ausschreibung und der Finanzmarktentwicklung, was in höheren Überlassungsentgelten resultieren würde. Durch Marktbeobachtung und ggf. entsprechende Anpassung des Finanzierungskonzepts wird diesem entgegengesteuert.

Ein weiteres Risiko besteht aufgrund von Auslegungsmöglichkeiten im Fahrzeugkauf- bzw. Instandhaltungsvertrag, welches zu Nachforderungen in Form von Leistungsänderungen führen könnte. Grund dafür ist die hohe Komplexität des Vertragswerkes und der Technik von Schienenfahrzeugen. Um unbegründete Nachforderungen abzuwehren beziehungsweise den Schaden bei begründeten Nachforderungen zu begrenzen, baut die LSFB ein Vertrags- & Claim-Management auf. In diesem Rahmen konnte bereits die Chance realisiert werden, die Garantien des Landes Berlin für die LSFB zu erweitern. Dies ermöglicht günstigere kommunalkreditähnliche Finanzierungskonditionen.

Es besteht die Chance, dass durch eine Erweiterung der Garantien des Landes Berlin für die LSFB und durch entsprechende Finanzierungswettbewerbe die Finanzierungskonditionen für die LSFB auf dem Kapitalmarkt weiter verbessert werden können, um die Finanzierungskosten so gering wie möglich zu halten.

Fazit

Für die LSFB ergab sich im Geschäftsjahr 2025 weder durch Einzelrisiken noch durch aggregierte Risikopositionen eine Bestandsgefährdung.

Prognose

Die weitere Entwicklung ist hauptsächlich vom Verlauf des Vergabeverfahrens SBSNS-II abhängig. Bis zum Zuschlag, der perspektivisch im Jahre 2026 erfolgen soll, wird die LSFB nur zwingend nötige Verträge eingehen. Um einen erfolgreichen Projektstart zu sichern, werden bis dahin vorbereitende Maßnahmen getroffen. Unter anderem werden Projekttätigkeiten vorgezogen, die eigentlich erst nach Zuschlag erfolgen müssten, soweit dies zweckmäßig ist. Mit Unterstützung von externen Beraterinnen und Beratern im Bereich Finanzierung und Bankenrecht werden Standardvertragsentwürfe zur Aufnahme Fremdkapitalkrediten vorbereitet. Darüber hinaus bringt sich die LSFB mit Ihrer Expertise in aktuelle fahrzeugtechnische Fragestellungen ein und berät den VBB bzw. SenMVKU als SPNV-Aufgabenträger hierzu.

Die Geschäftsführung wird im Jahr 2026 zusammen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt sowie für Finanzen die Erweiterung der Kreditermächtigung für das Jahr 2026 eng begleiten.

Die Zuschlagserteilung für die Fahrzeugliefer- und Instandhaltungsverträge wird perspektivisch im Jahr 2026 stattfinden. Die LSFB wird danach anstelle der Länder Berlin und Brandenburg in diese Verträge eintreten und die darin vereinbarten Rechte und Pflichten übernehmen. Die ersten Hauptaufgaben sind neben dem möglichen Ankauf weiterer Werkstattgrundstücke, die Umsetzung der Umsatzsteuerfinanzierungen und die Abstimmungen bzgl. der technischen Anforderungen an die Fahrzeuge und Werkstätten sowie der Projektpläne.

Die Unterzeichnung der Finanzierungsverträge wird erst nach Unterzeichnung der Fahrzeugliefer- und Instandhaltungsverträge erfolgen. Eine Prognose der Entwicklung der Finanzierungskosten ist aufgrund der bisherigen starken Schwankungen kaum möglich. Aus diesem Grund wird die LSFB die Entwicklung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank genau beobachten, um einen optimalen Zeitpunkt für die Aufnahme von Fremdkapitalkrediten zu definieren.

Insgesamt erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2026 mindestens einen Jahresfehlbetrag in Höhe des Fehlbetrags aus 2025. Wenn der Projektstart wie geplant im dritten Quartal startet, wird der Fehlbetrag drei bis fünf Mal so hoch ausfallen. Da in diesem Fall externe Beratungskosten im Bereich technische Expertise und Umfangreiche Finanzierungen geplant sind.

Langfristig sind aufgrund der durch das Mandat begrenzten Umsatzerlöse und gleichzeitigen Finanzierungskosten über die Nutzungsdauer von 30 Jahren weiter hohe Verlustvorträge geplant. Diese müssen jedoch aufgrund der Gesellschaftsform der LSFB als Anstalt öffentlichen Rechts nicht ausgeglichen werden. Zu Ende der Nutzungszeit der Fahrzeuge und Werkstätten wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Berlin, den 18.03.2026



Andreas Hiller - Vorstand

Anlage 6 Entsprechenserklärung (BCGK)

Gemeinsame Entsprechenserklärung des Aufsichtsrates und des Vorstands der Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin (LSFB) zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) für das Geschäftsjahr 2025

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin (LSFB) messen den Grundsätzen einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Sie erklären, dass den Vorgaben und Empfehlungen zum Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung der Beteiligungshinweise vom 29.10.2024 bzw. vom 08.11.2025 mit folgender Abweichung entsprochen wurde.

- ID 3 - Für den Vorstand ist keine Nachfolgeplanung festgelegt.
- ID 12 + ID 28 - Derzeit besteht kein Erfordernis für eine separate Geschäftsanweisung. Entsprechende Re-gelungen sind im Anstaltsgesetz bzw. der Satzung formuliert und im Falle von Zustimmungsvorbehalten durch einen separaten Beschluss weiter konkretisiert.
- ID 22 - Die LSFB besitzt weniger als 10 Vollzeitstellen und hat keine komplexen Strukturen bzw. Prozesse. Daher wurde bisher keine interne Revisionsstelle gebildet. Die beschriebenen Prüfungen werden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung unabhängig durch eine externe Prüfungsgesellschaft vorgenommen.
- ID 69 + ID 70 - Die Bildung von separaten Fach- oder Prüfausschüssen ist derzeit aufgrund der geringen Größe und des sehr eingeschränkten Tätigkeitsfeldes der LSFB nicht nötig.
- ID 89 - Die Zwischen-/Quartalsberichte werden im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats, in dem ausschließlich Vertreter/innen aus den dem Gesellschafter zugehörigen Senatsverwaltungen sitzen, besprochen. Anschließend werden sie an die GWTV versendet, wenn ohnehin ein Versand von Sitzungsunterlagen bzw. anstaltsbezogener Mitteilungen an die GWTV anstehen. Vorerst wird diese Vorgehensweise als ausreichend betrachtet.

Berlin, den 03.02.2026

gez._____
Guido Schötz, Aufsichtsratsvorsitzender

gez._____
Andreas Hiller, Vorstand

Anlage 7 Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aktiva

A Anlagevermögen

1. **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die Summe der **immateriellen Vermögensgegenstände** (entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten) beläuft sich zum 31.12.2025 auf 3.603,00 € (Vorjahr 6.691,00 €).

Tabelle 7: Immaterielle Vermögensgegenstände, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Entgeltlich erworbene EDV-Software	3.603,00	6.691,00
Summe	3.603,00	6.691,00

2. **Sachanlagen**

2.1 Die Summe von **Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 715.135,96 € (Vorjahr 0,00 €).

Tabelle 8: Sachanlagen/Grundstücke, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Grundstück Fredersdorf	715.135,96	0,00
Summe	715.135,96	0,00

Mit Urkunden UVZ-Nr. W241/2023 vom 29. März 2023 und W994/2024 sowie UVZ-Nr. W995/2024 jeweils vom 5. Dezember 2024 wurde das Grundstück Fredersdorf für rund T€ 688 erworben. Der Besitzübergang erfolgte mit vollständiger Kaufpreiszahlung am 12. Dezember 2024, frühestens jedoch zum 1. Januar 2025.

2.2 Die Summe **anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 18.232,00 € (Vorjahr 19.545,00 €).

Tabelle 9: Sachanlagen/Ausstattung, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Büroeinrichtung	13.629,00	13.157,00
Geschäftsausstattung	4.603,00	6.388,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0	0
Summe	18.232,00	19.545,00

2.3 Die Summe für **geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 0,00 € (Vorjahr 693.844,96 €).

Mit Vertrag UVZ-Nr. W 241/2023 vom 29. März 2023 wurde ein aufschiebend bedingter Grundstückskauf für das Objekt Fredersdorf, Berlin abgeschlossen. Mit den Urkunden UVZ-Nr. W 994/2024 und 995/2024 vom 5. Dezember 2024 wurde das Grundstück Fredersdorf inklusive einer Erweiterungsfläche für T€ 688 erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. Januar 2025. Mit dem Erwerb des Eigentums wurden die geleisteten Anzahlungen in die Sachanlagen (Grundstücke) umgebucht.

B Umlaufvermögen

1. Die Summe für **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 9.120,44 € (Vorjahr 35.901,60 €).

Tabelle 10: Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Vorsteuer in Folgejahr abziehbar	4.630,12	27.312,88
Umsatzsteuer	4.490,32	8.578,01
Debitorischer Kreditor	0	10,71
Summe	9.120,44	35.901,60

2. Die Summe für **Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 453.753,91 € (Vorjahr 824.430,82 €).

Tabelle 11: Kassenbestand u. Guthaben, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Berliner Sparkasse #191104523	453.753,91	824.430,82
Summe	453.753,91	824.430,82

Die Summe des **Umlaufvermögens** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 462.874,35 € (Vorjahr 860.332,42 €).

C Rechnungsabgrenzungsposten

Die Summe für **Rechnungsabgrenzungsposten** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 2.670,98 € (Vorjahr 0,00 €).

Tabelle 12: Rechnungsabgrenzungsposten, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.670,98	0,00
Summe	2.670,98	0,00

Summe Aktiva

Die Summe der **Aktiva** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 1.202.516,29 € (Vorjahr 1.580.413,38€).

Passiva

A Eigenkapital

1. Die Summe der **Kapitalrücklage** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 3.307.459,61 € (Vorjahr 2.564.459,61 €).

Tabelle 13: Kapitalrücklage, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Rücklage Betriebskosten	2.563.000,00	1.820.000,00
Rücklage Grundstücke	744.459,61	744.459,61
Summe	3.307.459,61	2.564.459,61

2. Die Summe des **Verlustvortrags** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 1.216.624,43 € (Vorjahr 367.327,88€).

3. Die Summe der **Jahresfehlbetrags** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 1.470.826,83 € (Vorjahr 849.296,55 €).

Die Summe des **Eigenkapitals** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 620.008,35 € (Vorjahr 1.347.835,18 €).

B Rückstellungen

Die Summe der **sonstigen Rückstellungen** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 82.084,59 € (Vorjahr 47.418,00 €).

Tabelle 14: sonstigen Rückstellungen, Angaben in Euro

Position	Stand 01.01.25	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.25
Sonstige Rückstellungen	7.200,00	0,00		25.680,00	32.880,00
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	17.500,00	14.000,00	0,00	21.650,00	25.150,00
Rückstellungen für Personalkosten	22.718,00	22.570,73	147,27	24.054,59	24.054,59
Summe	47.418,00	36.570,73	147,27	71.384,59	82.084,59

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Buchführungskosten sowie steuerliche Beratung für die Jahre 2024 und 2025. Rückstellungen für Personalkosten betreffen die Tantieme und Leistungszulagen für das Jahr 2025.

C Verbindlichkeiten

1. Die Summe der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 450.643,13 € (Vorjahr 0,00 €).

Tabelle 15: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Landesbank Hessen-Thüringen	450.000,00	0,00
Zinsverbindlichkeit Landesbank Hessen-Thüringen	643,13	0,00
Summe	450.643,13	0,00

Für den Zeitraum vom 10. Dezember 2025 bis 10. März 2026 wurde ein Aktiv Termingeld durch die Landesbank Hessen-Thüringen begeben. Die Ausleihung wird mit einem Zinssatz in Höhe von 2,45% verzinst. Bis zum Bilanzstichtag entstanden Zinsen in Höhe von 643,13 €.

2. Die Summe der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 37.738,32 € (Vorjahr 174.509,39 €).

3. Die Summe der **sonstigen Verbindlichkeiten** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 12.041,90 € (Vorjahr 10.650,81 €).

Tabelle 16: sonstigen Verbindlichkeiten, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer Dezember 2025	8.579,47	7.641,55
Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	3.462,43	3.009,26
Summe	12.041,90	10.650,81

Summe Passiva

Die Summe der **Passiva** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 1.202.516,29 € (Vorjahr 1.580.413,38 €).

Gewinn – und Verlustrechnung

1. Die Summe der **sonstigen betrieblichen Erträge** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 7.410,41 € (Vorjahr 5.140,79 €).

Tabelle 17: sonstigen Verbindlichkeiten, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz	7.263,14	3.907,07
Erträge Auflösung von Rückstellungen	147,27	0,00
Periodenfremde Erträge	0,00	1.233,72
Summe	7.410,41	5.140,79

2. Die **Personalaufwand** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 587.244,87 € (Vorjahr 484.645,41 €).

Tabelle 18: Personalaufwand, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
a) Löhne und Gehälter	484.040,34	406.810,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	103.204,53	77.835,12
Summe	587.244,87	484.645,41

3. Die Summe der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 9.040,38 € (Vorjahr 19.276,37 €).

Tabelle 19: Abschreibungen, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.255,38	3.868,98
Abschreibung immaterielle Vermögensgegenstände	3.088,00	2.575,69
Sofortabschreibung GWG	697,00	12.831,70
Summe	9.040,38	19.276,37

4. Die Summe der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 881.308,86 € (Vorjahr 353.950,17 €).

Tabelle 20: sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Rechts- und Beratungskosten	632.323,44	243.190,47
Sonstige Abgaben	120.721,00	0,00
Miete	46.849,45	46.953,21
Abschluss- und Prüfungskosten	24.825,52	17.500,00
Buchführungskosten	12.077,27	10.607,50
Aufwendungen für Lizenzen, Konzessionen	10.127,14	2.869,94
Fortbildungskosten	6.264,00	2.242,68
Reinigung	4.101,36	3.339,54
Aufsichtsratsvergütungen	2.800,00	4.600,00
Wartungskosten für Hard- und Software	2.771,62	6.544,31
Versicherungen	2.669,43	1.323,32
Periodenfremde Aufwendungen	2.561,06	0,00
Zeitschriften, Bücher, Fachliteratur	2.028,51	281,21
Reisekosten Arbeitnehmer, Fahrtkosten	1.648,51	1.595,62
Telefon	1.549,19	1.581,08
Werbekosten Mitarbeiter	1.399,00	1.399,00
Bürobedarf	1.394,75	2.095,58
Internetkosten	960,90	961,39
Reparatur und Instandhaltung von BGA	936,21	0,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	905,25	617,50
Reisekosten Arbeitnehmer Übernachtungsaufwand	722,36	298,02
Beiträge	464,64	265,92
Gas, Strom, Wasser	412,96	340,93
Sonstiger Betriebsbedarf	297,08	1.809,10
Bewirtungskosten	241,68	0,00
Reisekosten Arbeitnehmer Verpflegungsmehraufwand	239,74	102,76

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Interne Verpflegungskosten	16,79	342,66
Sonstige	0,00	3.088,43
Rechts- und Beratungskosten	632.323,44	243.190,47
Sonstige Abgaben	120.721,00	0,00
Summe	881.308,86	353.950,17

5. Die Summe der **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 0,00 € (Vorjahr 4.665,00 €).

6. Die Summe der **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 643,13 € (Vorjahr 0,00 €).

Tabelle 21: sonstigen Verbindlichkeiten, Angaben in Euro

Position	Stand 31.12.25	Stand 31.12.24
Zinsen Landesbank Hessen-Thüringen	643,13	0,00
Summe	643,13	0,00

7. Die Summe der **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beläuft sich zum 31.12.2025 auf 0,00 € (Vorjahr 1.230,39 €).

8. **Ergebnis nach Steuern** beträgt zum 31.12.2025 den Wert -1.470.826,83 € (Vorjahr -849.296,55 €).

9. Der **Jahresfehlbetrag** beträgt zum 31.12.2025 den Wert 1.470.826,83 € (Vorjahr 849.296,55 €).

Anlage 8 Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Firma: Landesanstalt Schienenfahrzeuge Berlin

Unternehmensform: Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz: Berlin

Handelsregister: Berlin (Charlottenburg), HRA 60934 B

Gegenstand des Unternehmens: Beschaffung und Nutzungsüberlassung von Schienenfahrzeugen für den Schienenpersonennahverkehr in Berlin und im Gebiet des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg (VBB), die ausschließlich im Rahmen der von den zuständigen Aufgabenträgern finanzierten S-Bahn-Verkehre eingesetzt und den Eisenbahnverkehrsunternehmen beigestellt werden; Sicherstellung des Werterhalts der in ihrem Eigentum befindlichen Schienenfahrzeuge zur Gewährleistung der Möglichkeit der Nutzungsüberlassung über die gesamte Lebensdauer der Schienenfahrzeuge; Finanzierung der Fahrzeugbeschaffung, insbesondere über Kredite, die die Landesanstalt im eigenen Namen aufnimmt; technisches und kaufmännisches Controlling der in ihrem Eigentum stehenden Fahrzeuge; Nutzungsüberlassung von Grundstücken für die Errichtung erforderlicher Serviceeinrichtungen, wie Werkstattanlagen und Abstellgleise einschließlich Vornahme etwaiger hierfür erforderlicher Vorbereitungsmaßnahmen, wie Flächenerschließung; Übernahme bestehender Werkstattanlage und -grundstücke und deren Nutzungsüberlassung an Betreiber.

Geschäftsjahr: 1. Januar 2025 - 31. Dezember 2025

Satzung: Vom 10. April 2022 (in Kraft getreten am 25. Juni 2022), Änderungsfassung vom 7. Februar 2024 (in Kraft getreten am 16. Februar 2024).

Zuständiges Finanzamt: Berlin für Körperschaften III

Steuernummer: 29/667/00067

Anlage 9 Allgemeine Auftragsbedingungen

An dieser Stelle wird auf die allgemeingültigen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnern, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 gemäß dem Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) verwiesen.