

2018



GESCHÄFTSBERICHT
2018

Herausgegeben von

SBH | SCHULBAU HAMBURG

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

INHALT

GRUSSWORTE 6

Dr. Andreas Dressel,
Finanzsenator
der Freien und Hansestadt Hamburg 6

Ewald Rowohlt und Mandy Herrmann,
Geschäftsführung
von SBH | Schulbau Hamburg
und GMH | Gebäudemanagement
Hamburg GmbH 8

BILDUNGSBAU IN HAMBURG 10

SBH | Schulbau Hamburg und
GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH 10

Gute Bildung ist menschlich.
Gutes Bauen auch. 12

Der Schulbau braucht
lernende Unternehmen. 18

SCHWERPUNKTTHEMA PERSONAL 22

Ralph von der Reith,
Personalleitung 22

Michelle Möhrke und Lutz Kedenburg,
Bewirtschaftung 24

Christian Scherer und Heiko Pecyna,
Energemanagement 28

Martha Zimmermann und Miriam Simon,
Einkauf und Vergabe 30

Amad Rahman,
Projektsteuerung Schule 32

Angela Klinge und Mike Geese,
Investitionscontrolling 36

Paul Krischke-Ramaswamy,
Infrastrukturmanagement 38

Frank Vollmer,
Projektsteuerung Hochschulbau 40

Franziska Bergmann und Gerald Weindel,
Entwicklung 44

JAHRESABSCHLUSS SBH | SCHULBAU HAMBURG 46

Lagebericht 48
Jahresabschluss 54
Bericht des Verwaltungsrates 70

JAHRESABSCHLUSS GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH 72

Lagebericht 74
Jahresabschluss 82
Bericht des Aufsichtsrates 98
Entsprechenserklärung nach
Hamburger Corporate Governance Kodex 100

Impressum 102



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Es gibt Themen, die Spaß machen, und es gibt Themen, bei denen eher die herausfordernden Aspekte betont sind. Der erste gemeinsame Geschäftsbericht von GMH und SBH fällt – in beide Kategorien. Ich freue mich, Ihnen den Bericht vorstellen zu dürfen, weil er dokumentiert, dass Hamburg im Bereich Bildungsbau eine Erfolgsgeschichte fortschreibt, die vor knapp zehn Jahren begann und sich in dieser Zeit zu einem echten Vorzeigemodell entwickelt hat. Das Interesse anderer Bundesländer am Hamburger Mieter-Vermieter-Modell ist ungebrochen.

Gleich neben der Freude steht der Stolz. GMH und SBH sind die kompetentesten Ansprechpartner für den Bildungsbau in Hamburg. Das spezialisierte Know-how, das die beiden Unternehmen aufgebaut haben, ist in dieser Bandbreite wohl einmalig. Und das Leistungsportfolio wächst kontinuierlich weiter: GMH ist inzwischen auch im ungleich komplexeren Hochschulbau engagiert. Zusätzlich »meistert« das Unternehmen Projekte, die für unsere Stadtgesellschaft große Bedeutung haben – etwa die Eisbahn und die Wasserlichtspiele in Planten un Blomen.

SBH UND GMH fungieren in Hamburg als ein ständig wachsender und intensiv vernetzter Wissensspeicher, sie bilden eine enorm wichtige und wertvolle Zukunfts-Ressource. Das wird uns helfen Fragen zu beantworten, die sich bereits heute abzeichnen: Werden wir morgen

vernetzte und mitdenkende Gebäude haben? Welche Möglichkeiten bieten digitale Technologien – und welche davon wollen wir nutzen? Übernimmt Schule neue Aufgaben und Funktionen?

EFFIZIENZ UND WIRTSCHAFTLICHKEIT spielen eine große Rolle bei SBH und GMH – dies zu sichern, ist meine Aufgabe als Finanzsenator Hamburgs und Aufsichts- und Verwaltungsratsvorsitzender der zwei Unternehmen. Aus diesem Blickwinkel finde ich es großartig, dass der Unternehmensverbund, der in Hamburg den Bildungsbau gestaltet, für kostenstabiles Bauen sorgt. Das ist in der gegenwärtigen Marktlage ein anspruchsvolles Unterfangen. Die Auftragsbücher in der Bauwirtschaft sind gut gefüllt. Das sorgt auf Seiten der zwei Realisierungsträger für starken Kostendruck. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen in Richtung ganzheitlich, also lebenszyklisch geplanter Gebäude. Die Zahl der in einem Projekt frühzeitig und effizient zu vernetzenden Kompetenzen nimmt zu. Und, nicht zuletzt, ist die Aufmerksamkeit für Schule in den Quartieren gewachsen, weil sie längst mehr ist als nur Lernort. Mit anderen Worten: Die Erwartungen sind – von allen Seiten – sehr hoch. GMH und SBH erfüllen sie seit Jahren mit beachtlicher Leistungsstärke.

Dr. Andreas Dressel
Finanzsenator der
Freien und Hansestadt Hamburg

»

**SBH UND GMH
FUNGIEREN ALS
EIN STÄNDIG
WACHSENDER
UND INTENSIV
VERNETZTER
WISSENSPEICHER,
SIE BILDEN EINE
ENORM WICHTIGE
UND WERTVOLLE
ZUKUNFTS-
RESSOURCE.**

»
**ES SIND VIELE
 INDIVIDUELLE
 STÄRKEN UND VIEL
 PERSÖNLICHES
 ENGAGEMENT
 NÖTIG, UM DIE
 ERFOLGE AUF DIE
 BEINE ZU STELLEN,
 AUF DIE WIR
 MITTLERWEILE
 ZURÜCKBLICKEN.**

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Wir haben in den vergangenen Jahren gemeinsam ein stattliches Pensum absolviert. Es ist kaum zehn Jahre her, dass wir den Hamburger Bildungsbau auf eine neue Basis gestellt haben. Noch kürzere Zeiträume sind verstrichen, seit der Landesbetrieb SBH|Schulbau Hamburg und GMH|Gebäudemanagement Hamburg GmbH als Verbund operieren und wir angefangen haben, den Hochschulbau als neue Kernkompetenz zu entwickeln. Rückblicke sind immer dann produktiv, wenn sie eine klare Perspektive für die Zukunft bereithalten. Deshalb macht uns dieser kurze Abriss enormen Mut. Und dass wir Ihnen nun den ersten Geschäftsbericht unseres Unternehmensverbunds präsentieren dürfen, ist uns, dem Geschäftsführungsteam, eine große persönliche Freude.

DAS ERKLÄRTE ZIEL, gute Räume für gute Bildung bereitzustellen, erreichen wir mit gesunder wirtschaftlicher Performance. Unser Investitionsvolumen ist hoch – und ein starker Impuls für den regionalen Mittelstand. Wir setzen unsere Bauprojekte auf stabilem Kostenniveau um. Dass uns dies kontinuierlich gelingt, liegt auch an den klugen und verlässlichen Partnern an unserer Seite. Dazu zählt zum Beispiel die Schulbehörde, die eine stetige Auftraggeberin ist. Die Notwendigkeit, das zu tun, was wir tun, reißt nicht ab. Das gibt Sicherheit, fordert aber auch ständig neue Ideen und Initiative. Wo übrigens die Finanzbehörde

als unser oberstes Aufsichtsgremium ins Spiel kommt. Der Bildungsbau in Hamburg profitiert stark davon, dass wir genau den Aktionsradius haben, der nötig ist, um effizient und zielführend zu arbeiten. Die Bauwirtschaft ist ein sehr dynamischer Wirtschaftssektor. Die mehr als rege Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren hat zu angespannten Marktverhältnissen geführt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit permanent hohem Leistungsdruck konfrontiert. Sie verdienen daher für die guten Ergebnisse umso mehr Respekt.

DIE ZWEI UNTERNEHMENSTEILE unseres Verbunds haben unterschiedliche Wurzeln. Aber aus den gemeinsamen Zielen erwächst zunehmend eine geteilte Arbeits- und Unternehmenskultur. Wenn Sie unsere Zentrale an der Stadthausbrücke besuchen, werden Sie feststellen, dass hier der gemeinsame Auftrag die unterschiedlichen Herkunftslinien bereits verwischt. Hier werden an Projekten neue Erfahrungen gewonnen – kooperativ und zusammen in einem Büro. SBH und GMH sind auf dem Weg zu einer einenden Corporate Identity durch eine Kultur des Teilens – Austausch stiftet Kooperation, Kooperation schafft geteilten Erfolg.

DAMIT SIND WIR DORT angekommen, wo eigentlich alles anfängt. Nämlich bei den Menschen, die bei GMH und SBH arbeiten. Mit den 2014 dazugekommenen

Hausmeisterinnen und Hausmeistern bzw. Betriebsmitarbeiterinnen und Betriebsmitarbeitern sind wir inzwischen über 1.200 Menschen, die den Bildungsbau in Hamburg verantworten und vorantreiben. Hinter dieser Zahl verbirgt sich genau die Vielfalt, die unsere Stärke ausmacht. Es sind viele Kompetenzen, viele individuelle Stärken und viel persönliches Engagement nötig, um die Erfolge auf die Beine zu stellen, auf die wir mittlerweile zurückblicken.

Für uns war das der Grund, diesen ersten gemeinsamen Geschäftsbericht den Menschen zu widmen, die unsere Ergebnisse erzielen. Wir wollen kurze Schlaglichter auf einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werfen, die in ganz unterschiedlichen Bereichen und Abteilungen unseres Verbunds arbeiten. Unser Erfolg hat mehr als 1.200 Gesichter. Ein paar von ihnen werden Sie, stellvertretend, kennenlernen.

Doppelspitze im
 Hamburger Bildungsbau:
 Mandy Herrmann
 und Ewald Rowohlt
 im Bildungszentrum
 Stübenhofer Weg.



Ewald Rowohlt
 Mandy Herrmann

Geschäftsführung von
 SBH|Schulbau Hamburg und
 GMH|Gebäudemanagement
 Hamburg GmbH



369

SCHULEN
betreuen wir an
451 Standorten
in ganz Hamburg,
davon 32 Berufs-
schulstandorte.

Die Stadtteilschule in Blankenese –
hier lernen Schülerinnen
und Schüler nach dem Leitsatz
»Gestalte deine Zukunft!«.

3.104

GEBÄUDE

mit rund 110.000 Räumen sind im Bestand.

GUTE BILDUNG IST MENSCHLICH. GUTES BAUEN AUCH.

Bauen ist eine hochkomplexe Angelegenheit: Es sind viele Menschen daran beteiligt, es gibt zahlreiche Interessen und Kompetenzen zu koordinieren, Bauen verursacht hohe Kosten. Dabei ist der Herstellungsprozess noch nicht einmal der größte Brocken. Die Bewirtschaftung einer Immobilie verschlingt oft ein Mehrfaches der Baukosten. Trotzdem führt am Bauen natürlich kein Weg vorbei.

Nirgendwo wird handfester am Morgen gearbeitet als beim Bauen. Was wir bauen, bestimmt entscheidend mit, wie wir in Zukunft leben wollen.

Das gilt vielleicht nirgends stärker als bei Bildungsbauten. Jugendliche verbringen hierzulande einen Großteil ihrer Zeit in Lern-Räumen. Kita-, Schul- und Hochschulgebäude sollen helfen, bestenfalls inspirieren, das zu lernen, was in Zukunft wichtig ist. Für eine Wissensgesellschaft wie unsere, ist Bildung die zentrale Ressource. Das Beste an ihr: Sie verbraucht sich nicht; im Gegenteil, sie lässt sich teilen, weitergeben, weiterentwickeln. Eine gute Zukunft ist aus guter Bildung gemacht.

Dafür die bestmöglichen Entwicklungsräume zu planen, zu bauen und zu betreiben, das ist das Ziel der Unternehmen SBH | Schulbau Hamburg und GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH.

NEUE PÄDAGOGISCHE Konzepte stellen neue Anforderungen an Schulgebäude. So haben ganztägige Betreuung und Inklusion zu erhöhten Raumbedarfen geführt. Kurse und Betreuungsangebote finden nachmittags, oft auch bis in die

Abendstunden statt. Dazu kommen Angebote des Vereinssports und Volkshochschulveranstaltungen. Mit anderen Worten: Schulen sind heute auch nach dem Unterricht intensiv genutzte Begegnungs- und Aufenthaltsorte. In ihnen finden ein reiches soziales Leben und vielfältige kreative Interaktion statt. Sie prägen auf ganz entscheidende Weise das Gesicht eines Quartiers.

Vor dem Hintergrund neuer Anforderungen an Schulgebäude ist außerdem die demografische Entwicklung von Bedeutung. Entgegen früheren Annahmen steigen Hamburgs Schülerzahlen.

Auch die Anforderungen an das »Kerngeschäft« von Schule werden in den kommenden Jahren also weiter wachsen.

DER HAMBURGER WEG VOM MODELL ZUM ERFOLG

Anfang der 2000er Jahre standen die Zeichen in Hamburgs Schulbau auf »Handlungsbedarf«: massiver Instandhaltungsstau, dazu komplizierte dezentrale Verantwortlichkeiten, die sich auf Bezirke, Schul- und Stadtentwicklungsbehörde, Landesbau und weitere Stellen verteilen. Die Prozesse im Schulbau waren entsprechend zeitraubend und erbrachten unbefriedigende Ergebnisse.

2007 nutzte der damalige Senat die positive Energie der Planungen für die Internationale Bauausstellung, die zwischen 2006 und 2013 auf der Elbinsel Wilhelmsburg stattfand, um in Hamburgs Süden ein Modell zu wagen. Die Idee: eine öffentlich-öffentliche Partnerschaft für den Schulbau.

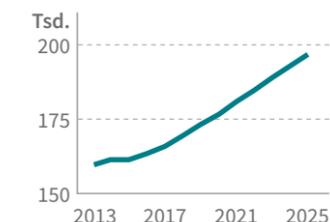
Mit dem Schulbau in Hamburgs Süden wurde die GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH beauftragt, die zu der Zeit noch als GWG Gewerbe GmbH firmierte und, zunächst als Unternehmen der SAGA, dann als Tochter der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), mittelbar im Besitz der Hansestadt ist. Das Konzept ging mit großem Erfolg auf – und zwar so stimmig, dass das Modell drei Jahre später auf ganz Hamburg übertragen wurde. Zuständig- und Verantwortlichkeiten lagen künftig zentral



Die Goldbekschule in Winterhude bietet offene Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.



32 berufsbildende Schulen in Hamburg – hier die neue BS 28 in der City Nord – betreuen SBH und GMH ebenfalls.



ENTWICKLUNG DER SCHÜLERZAHLEN

Auch für die Zukunft sind steigende Schülerzahlen prognostiziert.



Mensa der Schule Ratsmühlendamm: Mehr als 200 Kantinen sind in den vergangenen Jahren in Hamburgs Schulen entstanden.

an einer Stelle. Planungs- und Genehmigungsprozesse konnten dadurch erheblich beschleunigt werden. Schulbauprojekte werden seither am Markt unter strengen Wirtschaftlichkeitsstandards realisiert: transparente Kosten, nachhaltiger Mitteleinsatz, werterhaltender Betrieb. Projekte sind zudem möglichst auf Gewerkeebene zu vergeben, um den Mittelstand in der Region zu fördern. Durch die erfolgreiche Rekrutierung von Fachleuten für die Projektsteuerung, das Kostencontrolling, das Facility Management und weitere Spezialanforderungen steigerten sich die Bau- und Sanierungseffizienz deutlich.

2010 ÜBERFÜHRTE HAMBURG sämtliche Schulimmobilien – Gebäude und Grundstücke – in ein Sondervermögen »Schulimmobilien«. Der neue Eigentü-

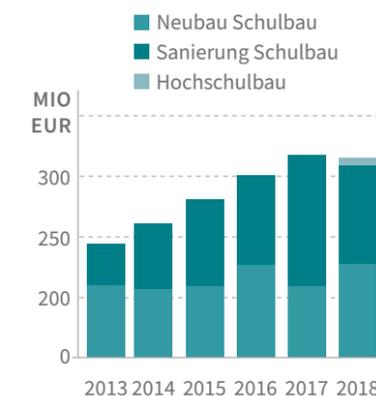
mer ist direkt der Hamburger Finanzbehörde unterstellt und vermietet die Gebäude an die Behörde für Schule und Berufsbildung. Dieses Mieter-Vermieter-Modell hat zwei ganz entscheidende Vorteile: Zum einen schärft es bei allen Beteiligten das Bewusstsein, dass Schulgebäude nicht vom Himmel fallen. Ihr Bau und Betrieb kosten Geld. Und dieses Geld soll so effizient wie möglich dem zugutekommen, was der Sinn von Schulgebäuden ist – nämlich gute Bildung zu gewährleisten. Zum anderen sorgt das Konzept dafür, dass Rollen und Funktionen klar definiert sind. Die Schulbehörde konzentriert sich auf optimale Bildungskonzepte, der Vermieter kümmert sich darum, für diese Konzepte die optimalen Gebäude zur Verfügung zu stellen.

Das Sondervermögen Schulimmobilien hat mit dem Bau und der Bewirt-

schaffung der Hamburger Schulen den 2012 eigens zu diesem Zweck gegründeten Landesbetrieb SBH|Schulbau Hamburg und das öffentliche Unternehmen GMH|Gebäudemanagement Hamburg GmbH beauftragt. Ihr Job ist es, alle Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu einem garantierten Festpreis durchzuführen und für den wirtschaftlichen Alltagsbetrieb der Gebäude zu sorgen. Die beiden Unternehmen haben dafür intern alle erforderlichen Kompetenzen aufgebaut. Sie beschäftigen Architekten, Bau-

ingenieure, Projektsteuerer, Schulhausmeister sowie viele weitere Spezialisten. Und hier liegt auch eine besondere Stärke des Hamburger Schulbau-Modells.

Alle Bau- und Sanierungsbedarfe an den rund 350 staatlichen allgemeinbildenden Schulen wurden 2012 in einem Rahmenplan Schulbau zusammengefasst, der Rahmenplan für die 46 berufsbildenden Schulen folgte kurze Zeit darauf. Mit diesen Plänen gab es erstmals ein verbindliches Planungsinstrument für ganz Hamburg.



INVESTITIONSVOLUMEN BILDUNGSBAU SBH / GMH

Bildungsbau auf hohem Investitionsniveau. 2018 kam der Hochschulbau hinzu.

MENSCHEN SIND UNSER STÄRKSTER ERFOLGSFAKTOR.

Es ist wichtig, einen Plan zu haben. Höchste Effizienz und nachhaltige Qualität sind ohne innovative Konzepte nicht zu haben. Gleichwohl stellen Pläne, Prozesse und Konzepte die angestrebte Effizienz und Qualität nicht her. Das tun Menschen. Menschen, die an ganz verschiedenen Stellen eines enorm komplexen Bauprozesses ihre Kompetenz und ihren Lösungswillen einbringen. Hamburgs Schulbau steht heute dort, wo er steht, weil Pädagogen, Behördenmitarbeiter, Bau- und Facility-Fachleute den Erfolg des Modells immer wieder zur gemeinsamen Sache machen.

379
MILLIONEN EURO
haben SBH und GMH
2018 in Bauvorhaben,
Sanierung und Instandhaltung der Hamburger
Schulen investiert.*

* Alle Werte brutto, für GMH abweichend zum nachstehenden Jahresabschluss.



2,88

**MILLIONEN
QUADRATMETER**

Gebäudefläche
bewirtschaften wir
gemeinsam.

Die Schule Zollenspieker
im Südosten Hamburgs
ist eine Grundschule mit
Vorschulklassen.

1.238

**MITARBEITERINNEN
UND MITARBEITER**

arbeiteten 2018 für uns,
davon 828 an den Schulen.*

*Beinhaltet die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von SSH Schulservice Hamburg, die im Jahresabschluss nicht berücksichtigt sind.

DER SCHULBAU BRAUCHT LERNENDE UNTERNEHMEN.

Am Anfang war – das Wort. Genauer gesagt die Zusage von 32 Schulen in Hamburgs Süden, an einem Modellversuch teilzunehmen, der die Modernisierung und Bewirtschaftung ihrer Gebäude auf neue Füße stellen sollte. In etwas mehr als zehn Jahren ist aus dem Pilotprojekt ein Unternehmensverbund gewachsen, der mit über 1.200 Fachleuten den Hamburger Bildungsbaubau entwickelt, plant, baut und betreibt.

Viel ist seither passiert, um Projekte effektiv zu verschlanken. Für Ausschreibungen wurden die Leistungsbeschreibungen für Bau und Bewirtschaftung

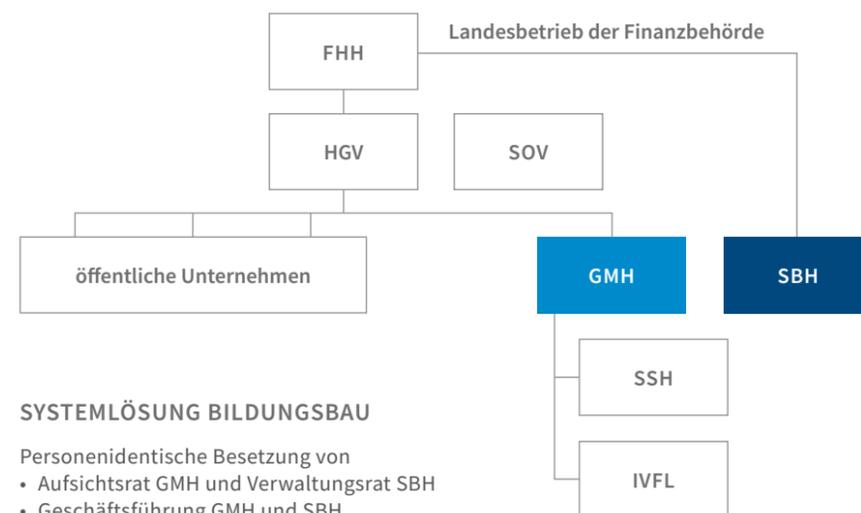
standardisiert. Das schafft Transparenz und erleichtert das Qualitätsmanagement. Zudem liefern die Leistungsbeschreibungen die Basis für die Pauschalpreise, zu denen Dienstleister beauftragt werden. Auch für eine schlüssige Instandhaltungsstrategie ist gesorgt. Dazu wurde der Gebäudebestand in Klassen unterteilt. Die Klassen 1 bis 6 bewerten die Gebäude, wie im Schulnotensystem, nach ihrem bautechnischen Zustand. Entsprechend der Einstufung sind z. B. die Pauschalwarmmieten definiert. Gleichzeitig wurden Anreizsysteme installiert, die die Nutzer

motivieren, möglichst schonend und nachhaltig mit Ressourcen umzugehen.

HAUPTAKTEURE SIND die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von SBH | Schulbau Hamburg und der GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH. Bei ihnen sind alle Kompetenzen versammelt, die ein Komplett-Dienstleister rund um Bildungsimmobilien braucht. Als Landesbetrieb bzw. öffentliches Unternehmen ist der Wettbewerb um die findigsten Köpfe auf dem Arbeitsmarkt oft hart. Aber SBH und GMH haben gute Argumente auf ihrer Seite, um sich als attraktive Arbeitgeber zu positionieren – an erster Stelle steht dabei die in hohem Maße sinnstiftende Aufgabe. Hinzu kommen sehr konkrete Pluspunkte wie eine fortschrittliche Haltung zu Fragen der Work-Life-Balance und ein ungemein reiches Weiterbildungsangebot.

GMH und SBH sind in den vergangenen Jahren buchstäblich mit und an ihren Aufgaben gewachsen. Auch das macht sie übrigens für die sogenannten High Potentials interessant. Lernen zwingt Menschen, wach und in Bewegung zu bleiben, eröffnet ihnen aber auch neue Spielräume für Gestaltung.

GMH hat die Eisbahn in Planten un Blomen grundlegend saniert.



SYSTEMLÖSUNG BILDUNGSBAU

- Personenidentische Besetzung von
- Aufsichtsrat GMH und Verwaltungsrat SBH
 - Geschäftsführung GMH und SBH



Im Neubau der Gyula-Trebitsch-Schule ist Platz für Tanz und Darstellendes Spiel – Fächer, die das Profil der Schule stärken.





Mehr als 560 Sporthallen bewirtschaften SBH/ GMH. Sie alle stehen auch dem Hamburger Vereinssport offen. Die moderne Drei-Feld-Halle der Schule Alsterredder gehört dazu.

Gerade hält die Digitalisierung die gesamte Baubranche ziemlich in Atem. Auch privatwirtschaftliche Unternehmen tun sich mit Veränderungen schwer – zumal, wenn sie Konzerngröße erreicht haben. Bei SBH und GMH bestimmt es dagegen ohnehin das tägliche Geschäft, dazuzulernen und übliche Prozesse zu hinterfragen, sich auf den Nutzen für Kunden zu fokussieren und von Anfang

an partnerschaftlich auf die Suche nach Lösungen zu machen.

SBH UND GMH haben in puncto Bildungsbau inzwischen eine starke Expertise erworben. Hamburg profitiert von diesem speziellen Know-how auch an anderen Stellen. So hat GMH für den Kommunalbau eine Vielzahl an Leistungen und Services entwickelt. Und eine

zunehmend bedeutendere Rolle spielt der Hochschulbau im Portfolio des Unternehmens. Zurzeit realisiert GMH die Bausteine des hoch anspruchsvollen Campus Bundesstraße. In enger Kooperation mit den Bezirken betreiben SBH und GMH mehr als 560 Sporthallen in Hamburg. Die Sportförderung ist Hamburg ein besonderes Anliegen. Deshalb stehen den Vereinen die Hallen kostenfrei zur Verfügung. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind sie in die Vorbereitungen und Planungen eingebunden.

STARKE STANDARDS, MEHR SPIELRAUM FÜR INDIVIDUALITÄT

Für die Projektierung eines Neubaus oder einer Sanierung wurden sinnvoll aufeinander bezogene Planungs- und Umsetzungsphasen entwickelt. Zu Beginn steht dabei immer die Einbeziehung der Gebäudenutzerinnen und -nutzer. Im Falle einer Schule sind das die Schulleitung und Vertreter von Lehrern, Schülern und Eltern; in anderen Fällen zum Beispiel die Vertreter von Vereinen oder von Jugend- und anderen Bezirkseinrichtungen. Die Anregungen und Ideen aus dieser »Phase 0« sind Grundlage für die weitere Planung. Es folgen dann Architekturwettbewerbe, Ausschreibungs-

management für die erforderlichen Bauleistungen und schließlich die Projektsteuerung während der Bauphase. Bereits frühzeitig wird auch das Objektmanagement involviert, um die optimale Bewirtschaftung des Gebäudes von vornherein in die Planung zu integrieren. Ziel ist ein Betrieb, der den gesamten Gebäude-Lebenszyklus im Blick hat. Nach Abschluss der Baumaßnahme stellen SBH respektive GMH die Rechnung an das Sondervermögen Schulimmobilien und die Schulbehörde mietet die Immobilie an.

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt auf der Hand: Nutzerinnen und Nutzer erhalten das Gebäude so, wie es ihren speziellen Anforderungen entspricht, ohne dass dieser hohe Grad an Individualisierung Geld kostet, das nicht budgetiert ist.

WER SIND DIE MENSCHEN, die den Hamburger Schulbau in den vergangenen rund zehn Jahren weiterentwickelt und zu einem Erfolgsmodell gemacht haben? Welche fachlichen Kompetenzen braucht es, wie viel persönliches Engagement sind dafür nötig? Wir wollen den ersten gemeinsamen Geschäftsbericht von SBH und GMH dazu nutzen, einen Blick hinter die Kulissen zu werfen. Dafür haben wir stellvertretend einige Menschen und ihre Arbeit porträtiert und gewähren einen Einblick, wie »gute Räume für gute Bildung« entstehen.

95,74

MILLIONEN EURO
haben SBH und GMH in
die Bewirtschaftung der
Gebäude gesteckt.*

*Alle Werte brutto, für GMH abweichend zum nachstehenden Jahresabschluss.

VIELFÄLTIG

»KREATIVER SEIN ALS ANDERE«

NAME Ralph von der Reith
POSITION Abteilungsleiter
 Personal
BEI SBH seit 2016

Als Personalleiter des Unternehmensverbunds aus SBH und GMH hat Ralph von der Reith eine vielschichtige Personal-landschaft zu pflegen. Gerade die große Bandbreite an Kompetenzen macht in der Summe den Erfolg des Hamburger Schulbaus aus.

Herr von der Reith, haben Sie es mit zwei Unternehmenskulturen zu tun?

Wir haben zwei Unternehmensteile und das Ziel ist, den Verbund noch weiter zusammenwachsen zu lassen. Das gehen wir ganz praktisch an: Die zentralen Bereiche an unserem Standort Stadthausbrücke etwa sind gemischt besetzt. Auf einer abstrakteren Ebene speist sich unsere gemeinsame Unternehmenskultur aus drei wichtigen Quellen: Bildungsbau ist eine sinnstiftende Arbeit, ob man bei SBH oder GMH angestellt ist, ist dabei nachrangig. Das Zweite ist, die Wertschätzung für den eigenen Beitrag zu erfahren. Und schließlich das Wohlbefinden am Arbeitsplatz.

Was ist gerade ein wichtiges Projekt in Ihrem Bereich?

Wir müssen uns weiterentwickeln in puncto Rekrutierung. Da haben wir jetzt

einen Meilenstein genommen, indem wir ein Extra-Team gebildet haben, das sich nur um die Themen Personalgewinnung, Personalbindung und Marketing kümmert. Das ist eine gute, agile Reaktion auf die Bedingungen des Marktes.

Was bieten Sie, um die guten Leute zu bekommen, die Sie brauchen?

Ganz klar: Die Aufgabe Bildungsbau wird von allen als sinnstiftend wahrgenommen. Auch die Anerkennung in der Öffentlichkeit ist groß. Die Verlässlichkeit des Arbeitsplatzes, das ist nach wie vor ein hohes Gut. Wir haben, was die Bezahlung angeht, eine gesicherte Perspektive der kontinuierlichen Steigerung. In puncto Work-Life-Balance und »Neues Arbeiten« ist der öffentliche Sektor weit vorne. Ein paar Beispiele: Seit Langem gibt es bei uns das Sabbatical. Wir etablieren flexible Arbeitszeitmodelle und ermöglichen individuelle Home-Office-Vereinbarungen. Die garantierte Rückkehr aus der Teilzeit in die Vollzeit wurde gerade öffentlich kontrovers diskutiert, bei uns ist sie seit Jahren Standard.

Ihre Vision für die Zukunft?

In der Ausgestaltung von Arbeit – Arbeitsräume, Arbeitszeit, Arbeitskultur – wird der öffentliche Sektor stark unterschätzt. Hier haben wir große Flexibilität. Die müssen wir nutzen. Wir werden kreativer sein müssen als andere. Und wir werden diejenigen sein müssen, die nicht nur versprechen, sondern halten. ─

»
 GEMEINSAME
 UNTERNEHMENS-
 KULTUR LEBEN:
 IN DEN ZENTRALEN
 BEREICHEN SITZEN
 MITARBEITERINNEN
 UND MITARBEITER
 VON SBH UND GMH
 IN EINEM RAUM,
 AM SELBEN TISCH,
 AN EINER AUFGABE.

Ralph von der Reith,
 vor der Sporthalle des
 Gymnasiums Eppendorf





»
SCHULE SPIELT IM
QUARTIER EINE
WICHTIGE ROLLE.

Michelle Möhrke und
Lutz Kedenburg, bei der
Photovoltaik-Anlage der
Schule Sterntalerstraße

KOOPERATIV

TEAMWORK MACHT SCHULE

NAME Lutz Kedenburg
POSITION Schulhausmeister
seit 1992 (bei der FHH)
BEI SBH seit 2014

NAME Michelle Möhrke
POSITION Objektmanagerin
BEI SBH seit 2011

ball in eine missliche Lage gebracht haben und unterstützt dort, wo während des Schulbetriebs Mensch und Gebäudetechnik aneinandergeraten. Die hat es nämlich an seinem Standort in sich. Von Geothermie über Solartechnik bis zur Entlüftungsanlage ist alles da. Die verschiedenen Anlagen jederzeit im Griff zu haben und optimal auszusteuern, kostet ebenfalls Zeit.

Mitten im Gespräch steht plötzlich eine Pfütze im Raum, respektive ihre Vorbotin. Eine Reinigungskraft berichtet aufgeregt von Wasser im Keller – die Waschmaschine, ob Herr Kedenburg mal kurz ... Wenig später dann, als die Waschmaschinen-Störung beseitigt ist, erzählt Lutz Kedenburg, dass solche spontanen Reparatureinsätze inzwischen eher die Ausnahme in seinem Arbeitsalltag seien. »Früher haben wir überwiegend handwerklich gearbeitet und eher selten im Büro. Heute ist das umgekehrt.« Der Hausmeister, sagt der Mann, der den Job seit mittlerweile 27 Jahren macht, sei heute Anlaufstelle für alle, die irgendwie mit der Schule zu tun haben. Handwerker, Paketzusteller, Caterer, Reinigungs- und Entsorgungsfirmen, Sportvereine, Nachbarn. »Selbst wenn das Bezirksamt hier in der Schule einen Wahlraum einrichten will, schreiben die mich an. Nicht die Schulleitung.«

Natürlich ist er außerdem Ansprechpartner der Schulleitung, er kümmert sich darum, wenn Kinder den Pausen-

SIND GRÖßERE Herausforderungen in Sicht, in der Instandhaltung oder Bewirtschaftung, tritt Michelle Möhrke auf den Plan. Als Objektmanagerin betreut sie in der Schulbauregion Mitte neun Standorte. Auch den von Lutz Kedenburg. Möhrke schätzt seine große Erfahrung – und kann ihm im Alltag viel freie Hand lassen. Das entlastet sie und sie kann sich intensiver darum kümmern, die Instandhaltungsplanung für ihre Schulen zu erstellen: »Welche baulichen Maßnahmen stehen an, was kosten die, brauche ich dafür die Unterstützung aus dem Baubereich?« Die Instandhaltung, erklärt Möhrke, sei dabei klar von der Sanierung zu unterscheiden. »Es gibt einen Rahmenplan, in dem steht, welche Schulen wann saniert werden sollen. Die Schulen, die darin nicht auftauchen, fallen in meine Obhut. Dafür gibt es ein Budget und ich muss sehen, dass ich damit meine Standorte in Schuss halte.« Natürlich ist auch dieser Topf begrenzt. Aber unter den Objektmanagerinnen und Objektmanagern in der Region kommt es des-

»
**BISHER HABEN
 WIR IMMER
 EINEN KONSENS
 FINDEN KÖNNEN –
 AUCH WENN
 JEDER ERST MAL
 VOR ALLEM
 DIE EIGENEN
 BELANGE SIEHT.**

halb »nicht zum Hauen und Stechen«, lacht Möhrke. »Wir priorisieren unsere Projekte selber, schon bevor wir in die Absprache gehen. Was ist Bausubstanz-erhalt und unbedingt notwendig und was kann man vielleicht noch schieben?«

NICHT ALLE WÜNSCHE und Ideen, die die Schulen an Michelle Möhrke heran-tragen, kann sie über ihren Instandhal-tungsplan umsetzen. Vom Objektma-nagement getroffene Entscheidungen in den Schulen zu vermitteln, verlange da-her schon »etwas Fingerspitzengefühl«. Zumal eine etwaige Unzufriedenheit in zwei Richtungen ausschlagen könne.

Manche Schulen hätten den Eindruck, »zu kurz zu kommen, andere fühlen sich als quasi Dauerbaustelle überfordert«. Da die Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer für das Objektmanagement wichtig ist, tut Möhrke, was in ihren Kräften steht, um den Schulen entgegenzukommen. »Lassen sich vielleicht zwei Baumaßnahmen tauschen, weil der Schule das eine Vorhaben wichtiger ist als das andere? Oder können wir ein Restbudget, das in der Instandhaltung nicht verbraucht wurde, in das Vorhaben umleiten, das sich die Schule wünscht?«

WEITER SO. UNBEDINGT.

Die Erfahrungen, die über die Jahre an den Standorten gemacht werden, sind eine wertvolle Ressource, um in Zukunft noch effizienter und kundenorientierter zu planen und zu Werke zu gehen. Gerade für die Objektmanagerin gibt es deshalb regelmäßig Termine, bei denen es um Austausch geht. Alle 14 Tage die Teamrunde des Objektmanagements, ebenfalls zweiwöchentlich die Regionalrunde, in der auch die Baumanager dabei sind.

Michelle Möhrke hat sichtlich Spaß an ihrem Job. Es freut sie, dass ihre Planung Früchte trägt und sich ihre Schulen weiterentwickeln. Und sie weiß, welche

Austausch ist das A und O: Michelle Möhrke und Lutz Kedenburg im Gespräch mit der Schulleiterin Svenja Otto.

Manchmal muss
 man der Schule
 aufs Dach steigen –
 Michelle Möhrke
 und Lutz Kedenburg
 sind das Team
 für die Schule
 Sterntalerstraße.



zentrale Rolle die Schulhausmeister da-bei spielen. Ein besonderes Anliegen ist ihr, die Hausmeister vor Ort ihre Wert-schätzung wissen und spüren zu lassen. »Es ist einfach toll, wenn ich sehe, wie sich ein Hausmeister mit seinem Stand-ort identifiziert und sich dort richtig reinhängt.« Ihr ist klar, dass der Haus-meister das Gesicht der Schule ist, nicht sie. Dem stimmt Lutz Kedenburg sofort zu. Er merke, so schmunzelt er, wenn ihn die Leute im Einkaufszentrum freundlich grüßen oder eher scheel ansehen. Das gelte dann ihm als Bindeglied zur Schu-le, nicht dem Mitbürger Lutz Kedenburg.

AUF DIE ZUKUNFT angesprochen, tut sich Lutz Kedenburg schwer. Das klinge vielleicht blöd, aber er habe alles, was er beruflich je wollte. Abwechslung prak-tisch jeden Tag, Veränderungen, die ihn zum Dazulernen bringen, Wertschät-zung seiner Arbeit – und vor allem das Leuchten in den Augen der Kinder, wenn er Bälle rettet, neue Spielzeuge montiert oder einfach ein aufmunterndes Wort hat. »Ich fühle mich hier wohl. Das ist meine Schule. Hier bleibe ich.«

Michelle Möhrke geht es ähnlich, aber sie wünscht sich, dass die politische Ziel-stellung beibehalten wird. Der Bedarf werde nicht irgendwann abgearbeitet sein. Man müsse »dranbleiben und die guten Ergebnisse weiterentwickeln. Die Aufgabe endet ja nicht – im Gegenteil, die Schülerzahlen wachsen.«

Ehrenamtliches Projekt: In seiner Freizeit baut Lutz Kedenburg mit Schülerinnen und Schülern Vogelhäuschen.





»
DIE ZUSAMMEN-
ARBEIT MIT
DEN ANDEREN
BEREICHEN
MOTIVIERT, AUCH
DEN EIGENEN
STANDPUNKT
IMMER WIEDER ZU
ÜBERPRÜFEN.

Christian Scherer (l.)
und Heiko Pecyna,
vor der Fassade der
Marie-Beschütz-Schule

EFFIZIENT

WIE SHERLOCK HOLMES UNTERWEGS

NAME Christian Scherer
POSITION Ingenieur
Energiemanagement
BEI GMH seit 2014

NAME Heiko Pecyna
POSITION Technischer Sachbearbei-
ter Energiemanagement
BEI SBH seit 2014
(seit 2002 als Schulhaus-
meister bei der FHH)

checken, ist unglaublich zeitintensiv.«
Trotzdem sei an den Projektstandorten
nach zwei Jahren im Durchschnitt eine
Betriebskostensparnis »zwischen fünf
und zehn Prozent erreicht« – allein durch
Steuerungsoptimierungen.

Das Projekt ist nur eine von vielen Auf-
gaben des Energiemanagements. Hier
laufen schulbauweit alle Stränge in
Sachen Energieverbräuche, -kosten und
-daten zusammen. »Wir sind Ansprech-
partner, sobald ein Gebäudebauteil oder
ein Gewerk mit Energieverbrauch zu tun
hat«, erklärt Scherer. Auch die Initiative
»Energie hoch 4« wird hier betreut. Sie
will einen ressourcenschonenden Schul-
alltag in den Köpfen verankern. Für er-
zielte Einsparungen oder engagierte Um-
weltarbeit erhalten die Schulen Prämien.

Heiko Pecyna arbeitet oft in Kellern,
staubigen Kriechgängen, halb verges-
senen Archiven. Sein Job: Betriebskos-
tenoptimierung. »Eine echte Sisyphus-
arbeit«, so Teamleiter Christian Scherer.

»Wir haben rund 80 Schulstandorte
mit auffällig erhöhten Betriebskosten
zusammengefasst«, erklärt Pecyna. Das
Ziel: Steigerung der Wärmeeffizienz.
Die Herausforderung: Anlagen-Archäo-
logie. Pecyna hat es mit Schulen zu
tun, bei denen Gebäude und Technik
immer wieder umgebaut oder erwei-
tert wurden und die oft auch den einen
oder anderen Betriebspersonalwechsel
erlebt haben. »Welches Gebäude gehört
zu welchem Heizkreis, wo wurde ge-
koppelt, was ist separat zu steuern? Die
Dokumentation zu ergänzen oder über-
haupt erst aufzubauen, Sollwerte zu er-
mitteln und im Praxisbetrieb gegenzu-

ALS ZENTRALER ANSPRECHPARTNER
habe das Energiemanagement heute »in
den Projekten einen guten Einfluss. Oft
nehmen wir eine Art Vermittlerrolle zwi-
schen Bau- und Objektmanagement ein.
In diesen Runden ist dann jeder ge-
willt, über seinen Tellerrand zu gucken,
um Lösungen zu finden, die für alle gut
sind.« Künftig möchte der Ingenieur
evaluieren, wie sich nach Übergabe und
Inbetriebnahme die sprichwörtlichen
Kinderkrankheiten vermeiden lassen.
»Was lässt sich verbessern und wie lei-
ten wir daraus bessere Standards für die
Zukunft ab.«

KORREKT

SPASS AN KOMPLEXITÄT

NAME Martha Zimmermann
POSITION Sachbearbeiterin für Vorprüfung und Einkaufsstrategie
BEI SBH seit 2017

NAME Miriam Simon
POSITION Referentin Einkauf und Vergabe
BEI GMH seit 2018

Für Nichteingeweihte versteckt sich das Vergaberecht hinter lauter Kürzeln: GWB, VgV, VOB, UVgO, HmbVgG. Es gibt Vergaberegeln auf EU-Ebene, Regeln des Bundes und der Länder. »Vergaberecht ist ein komplexes Thema. Das muss man mögen«, lacht Martha Zimmermann.

Bei Leistungen mit Schätzkosten ab 10.000 Euro kommt die Abteilung Einkauf und Vergabe ins Spiel. Gleichgültig, ob eine Planungs- oder Bauleistung, eine Liefer- oder Dienstleistung eingekauft werden soll. Martha Zimmermann stellt sicher, dass Ausschreibungsunterlagen den einschlägigen Regeln entsprechen, prüft, ob diese bedarfs- und marktgerecht sind und ob vereinbarte Fristen wie geplant eingehalten werden können.

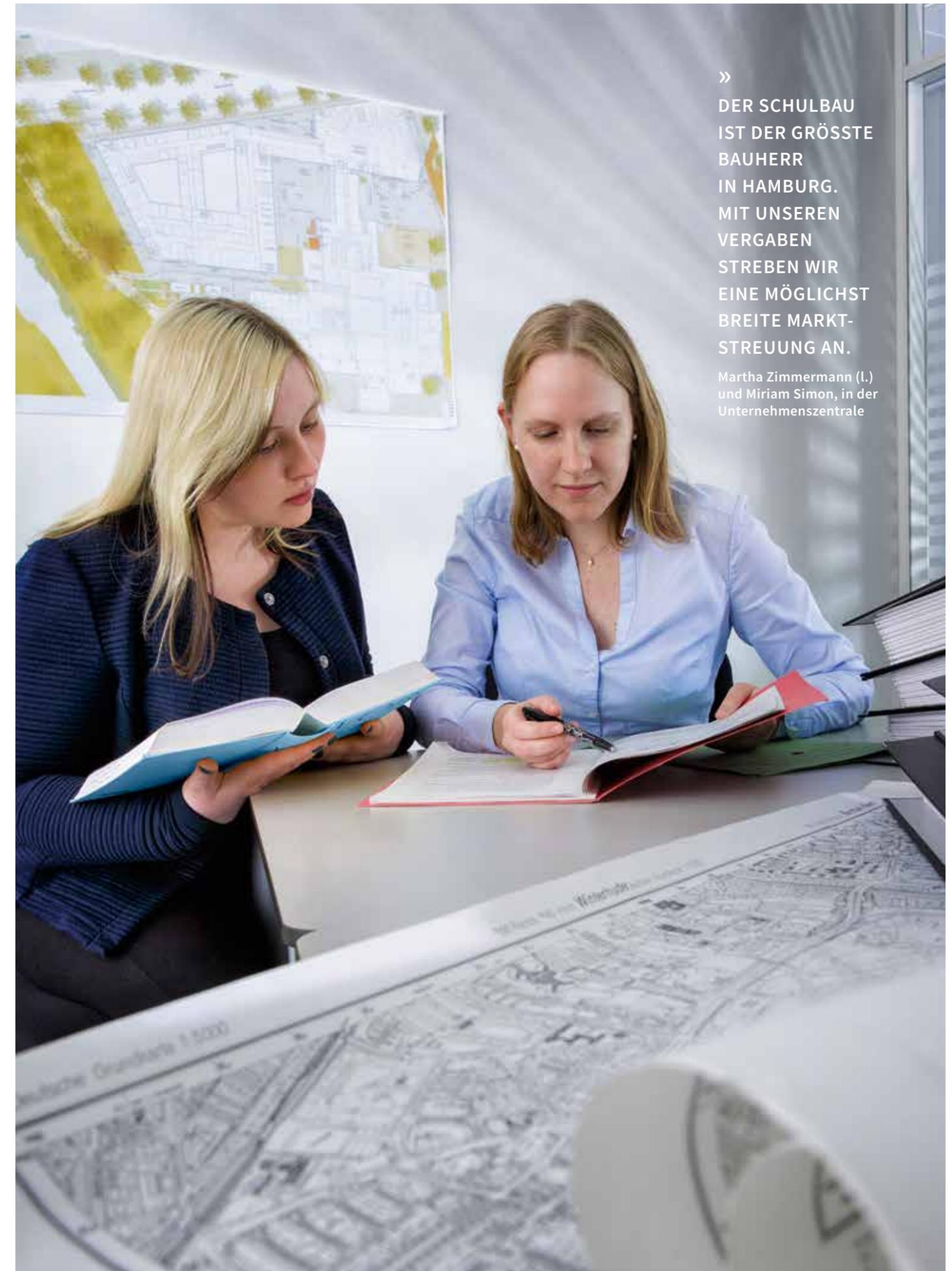
Für eingehende Angebote gelte das Prüfgebot natürlich genauso, ergänzt ihre Kollegin Miriam Simon. »Wir sind die Schnittstelle zwischen den Fachabteilungen und den Bietern und überneh-

men auch die gesamte Kommunikation im Vergabeprozess«, erläutert Simon.

EIN NOCH VERGLEICHSWEISE junger Meilenstein in Sachen Transparenz ist die elektronische Vergabe über ein Webportal, kurz eVergabe. Seit Oktober 2018 laufen alle EU-Vergaben und alle öffentlichen Ausschreibungen mit unbeschränktem Bieterkreis verpflichtend über die Plattform. Martha Zimmermann hat das Projekt als beratende Expertin begleitet. Auf das Ergebnis ist sie stolz. »Wir haben inzwischen gut 600 Verfahren über die eVergabe laufen lassen. Und es ist kein nennenswerter Unterschied im Angebotsverhalten zu merken.«

MIRIAM SIMONS BAUSTELLE in den zurückliegenden Monaten: der sogenannte TA-Pool, ein Rahmenvertrag mit 67 Einzelverträgen für Ingenieurleistungen aus dem Bereich Technische Anlagen. »Das erleichtert und beschleunigt die Arbeit unserer Fachabteilungen und Regionen. Der Vertrag verkürzt die Verfahrenszeit, wenn irgendwo ein TA-Fachplaner gebraucht wird, und es schafft für die beteiligten Planungsbüros mehr Verlässlichkeit und Klarheit«, erläutert Simon.

Am stärksten profitierten am Ende die Nutzerinnen und Nutzer. Schließlich gehe es darum, Schritt zu halten – sowohl bei Instandhaltung als auch bei neuen Anforderungen. Und das gelinge nun erheblich effizienter.



»
 DER SCHULBAU
 IST DER GRÖSSTE
 BAUHERR
 IN HAMBURG.
 MIT UNSEREN
 VERGABEN
 STREBEN WIR
 EINE MÖGLICHST
 BREITE MARKT-
 STREUUNG AN.

Martha Zimmermann (l.)
 und Miriam Simon, in der
 Unternehmenszentrale



» FÜR DIE ZUKÜNFTIGEN BEDARFE WERDEN OPTIMIERTE ABLÄUFE UND MATERIALIEN EINE GRÖßERE ROLLE SPIELEN. MIT DEM PROJEKT »HAMBURGER KLASSENHAUS« SIND WIR DA GUT AUFGESTELLT.

Amad Rahman, auf der Baustelle des Campus Steilshoop

VERANTWORTUNGSVOLL

»FÜR GELINGEN ZU SORGEN, IST ETWAS SCHÖNES«

NAME Amad Rahman
POSITION Teamleiter
 Projektsteuerung
BEI SBH seit 2010

etwas wie Kristallisationspunkte eines Quartiers; Plätze, an denen Öffentlichkeit und öffentliches Leben stattfinden.«

Erst aufgelaufen, dann abgesehen – und doch die perfekte Welle erwischt. Wenn Amad Rahman über den Stand des Projekts Campus Steilshoop erzählt, klopft er hin und wieder lachend auf Holz. Der Campus im Nordosten Hamburgs ist in vielerlei Hinsicht ein Spezialfall. Von der Größe, vom finanziellen Volumen, vom Projektverlauf her.

Amad Rahman ist Teamleiter Projektsteuerung in der Schulbauregion Wandsbek-Süd. Der Campus Steilshoop fällt in sein Ressort. Das Bauteam, lächelt Rahman, sei zurzeit »im Endspurt. Die Inbetriebnahme der Gebäude ist für den Schulstart nach den Sommerferien angesetzt, der Ausbau ist in vollem Gange.« Seit Projektbeginn werden dann acht Jahre vergangen sein. 2011 hatte man beschlossen, die bestehenden Schulgebäude aus den 1970er Jahren zu ersetzen. Die neue Grund- und Stadtteilschule sollte, und das ist schon die erste Besonderheit, durch ein Quartierszentrum mit Haus der Jugend, Öffentlicher Bücherhalle und weiteren kommunalen Einrichtungen ergänzt werden. Der Gedanke dahinter: »Schulen sind heute so

DER MIX AUS Schul- und Kommunalbau brachte für das Bauteam und die involvierten städtischen Institutionen neue Anforderungen mit sich. »Die Anzahl der Stakeholder«, erläutert Rahman, »ist hier erheblich größer und ihre Anliegen sind vielfältiger als bei unseren rein schulischen Projekten.« Bis heute finde alle zwei Wochen ein Abstimmungstreffen mit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern statt, um ihre Wünsche und Interessen aufzugreifen. »Das ist anspruchsvoll, aber integraler Bestandteil unseres Konzepts.«

ANSPRUCHSVOLL war auch die Startphase des Projekts, allerdings aus ganz anderen Gründen. Nachdem der Architekten-Wettbewerb entschieden war, kam es zu einem Dissens und schließlich zur Trennung vom Planungsbüro. In dieser Situation fiel die Entscheidung, das Vorhaben mit einem Generalunternehmer (GU) zu realisieren. Eine zentrale Anforderung dabei: Der GU sollte für die Umsetzung des Projekts in die Planungsverantwortung gehen und dabei vorhandenes Optimierungspotenzial ausschöpfen.

GU-Vergabe statt Vergabe auf Gewerkeebene, das ist vielleicht die gravie-



Der Ausbau läuft – Amad Rahman mit Projektsteuerer Thorsten Maier-Gerking (r.) und Bauleiter Jan Thorns (Otto Wulff) in einem der zukünftigen Klassenzimmer.

rendste Besonderheit des Projekts gegenüber anderen Schulbauvorhaben. Aber die Sache ging gut aus. »Wir haben in den zurückliegenden Monaten eine in der Sache harte, aber konstruktive und professionelle Zusammenarbeit erlebt«, resümiert Amad Rahman. Ein wesentlicher Faktor für die effiziente Kooperation dabei: »In puncto Schulbau verfügen wir über umfassende Erfahrung. Wir können gut definieren, was wir haben wollen und welche Qualität wir erwarten.« Die Kunst sei, so präzise zu formulieren, dass im Projektverlauf gebaut und nicht dauernd darüber gestritten werde, was eigentlich Vertragsgegenstand sei. »Das definierte Bausoll ist das A und O. In unserem Fall hatten wir durch die detaillierte Vorbereitung der Vergabe eine sehr vollständige Baubeschreibung und dadurch recht früh hohe Kostensicherheit.«

Eine erste Bewährungsprobe für die Zusammenarbeit ließ trotzdem nicht

lange auf sich warten. Als dem Generalunternehmer das Baufeld übergeben werden sollte, hatten Starkregenfälle die Baugrube massiv geflutet. An einen planmäßigen Beginn der Bauarbeiten war zunächst nicht zu denken.

GUTER AUSTAUSCH KANN EIN PROJEKT TRAGEN.

Professionalität bedeutet oft nichts anderes, als anzupacken und die Dinge wieder in die Spur zu bringen. Hier bestand die Lösung darin, eine Drainage zu installieren und ausgewaschenen Boden auszutauschen. Das kostete zunächst Zeit, aber die holte das Team wieder herein – und seither entwickelt sich der Campus Steilshoop planungsgemäß, zur wachsenden Zufriedenheit aller Beteiligten.

Wöchentlich setzen sich Auftragnehmer und Auftraggeber zusammen und besprechen den operativen Fortgang auf der Baustelle an der Gropiusstraße. Die Realisierung eines großen und anspruchsvollen Projekts wie diesem bindet erhebliche Ressourcen, auch personell. Es gibt viele Schnittstellen, und jeder Kompetenzbereich hat seine eigene Sicht auf die Baustelle und ihre Prozesse.

Dass trotzdem alle verträglich miteinander umgehen und lösungsorientiert zusammenarbeiten, versteht Amad Rahman als Teil seines Jobs. »Viel hängt einfach von den Menschen ab, die in einem solchen Projekt aufeinandertreffen. Gute Verständigung ist wichtig. Gu-

ter Austausch kann ein Projekt tragen. Es kommt darauf an, diesen Spirit zu erhalten und bis zum Projektende für das Vorhaben zu nutzen.« 95 Prozent seiner Zeit, so Rahman, Sorge ein Projektsteuerer dafür, dass »Dinge gemacht werden. Zur richtigen Zeit, in der gewollten Qualität und zu den geplanten Kosten.« Wenn alles gut laufe, habe man die restlichen fünf Prozent, um sich am Gelingen zu erfreuen. Das motiviere ihn.

JE NÄHER DER Übergabetermin für den Campus Steilshoop rückt, desto mehr freue Rahman sich darauf, »das Bauwerk bunt und lebendig werden zu sehen«. Als Teamleiter hat er allerdings noch eine Reihe weiterer Projekte zu betreuen. Auch solche, die noch gar nicht begonnen haben. Eine aktuell drängende Herausforderung: Hamburg wird in Zukunft mehr Schülerinnen und Schüler haben. Für sie muss rasch guter Schulraum her. Ein vielversprechender Weg sei dabei das Projekt »Hamburger Klassenhaus«. Eine optimierte Gebäudekonstruktion soll zukünftig eine Fertigstellung innerhalb von 16 Monaten erlauben – gerechnet vom Planungsbeginn bis zur Übergabe. Die Innenraumaufteilung des Gebäudes lasse sich flexibel an die Anforderungen der Nutzer anpassen – Klassenräume, offene Lernwelten, Bewegungsraum. »Ist noch ein bisschen Zukunftsmusik«, lächelt Rahman, »aber klingt gut.«

Im Herbst 2019 soll die Schule am See einziehen (dreizügig); auch auf dem Gelände: ein Quartierszentrum.



Die farbenfrohen Fassadenelemente sind aus Keramik, das runde Design des Architektenentwurfs ist bautechnisch eine Herausforderung.



MITTWOCHS IST ZAHLTAG

NAME Angela Klinge
POSITION Investitionscontrollerin
BEI GMH seit 2018

NAME Mike Geese
POSITION Investitionscontroller
BEI GMH seit 2018

Das Team Investitionscontrolling überwacht die Budgets aller investiven Schul- und Hochschulbauvorhaben in Hamburg. Dreh- und Angelpunkt bei den Controllern sind die sogenannten Freigaben. Erhält ein Vorhaben das Go für die folgende Projektphase, fließt die nächste Budgettranche. Jedes Projekt hat fünf Freigabestufen zu durchlaufen. Das Ziel dabei: maximal transparente Dokumentation über den Einsatz öffentlicher Gelder.

ALLE KOSTEN eines hochgradig verzweigten Bauprojekts zu verfolgen und als ebenso übersichtliche wie aussagekräftige Entscheidungsvorlage vorzubereiten, bedeutet enormen Aufwand. Angela Klinge und Mike Geese profitieren davon, dass im Hamburger Schulbau alle Kompetenzen unter einem Dach sitzen, sich absprechen und auf die Kostenziele gleichsam trainiert sind. »Der Architekt kennt die Richtwerte für sein Projekt und weiß, was er verbauen kann«, sagt Angela Klinge, und Mike Geese fügt hinzu: »Natürlich kommen in

den Gesprächen mit der Schulleitung, den Eltern- und Schülervertretern viele Ideen, wo man sagt, ja, es wäre schön, das so zu machen, aber unser Budget ist eben begrenzt. Und dann findet man zusammen auch gute Kompromisse.«

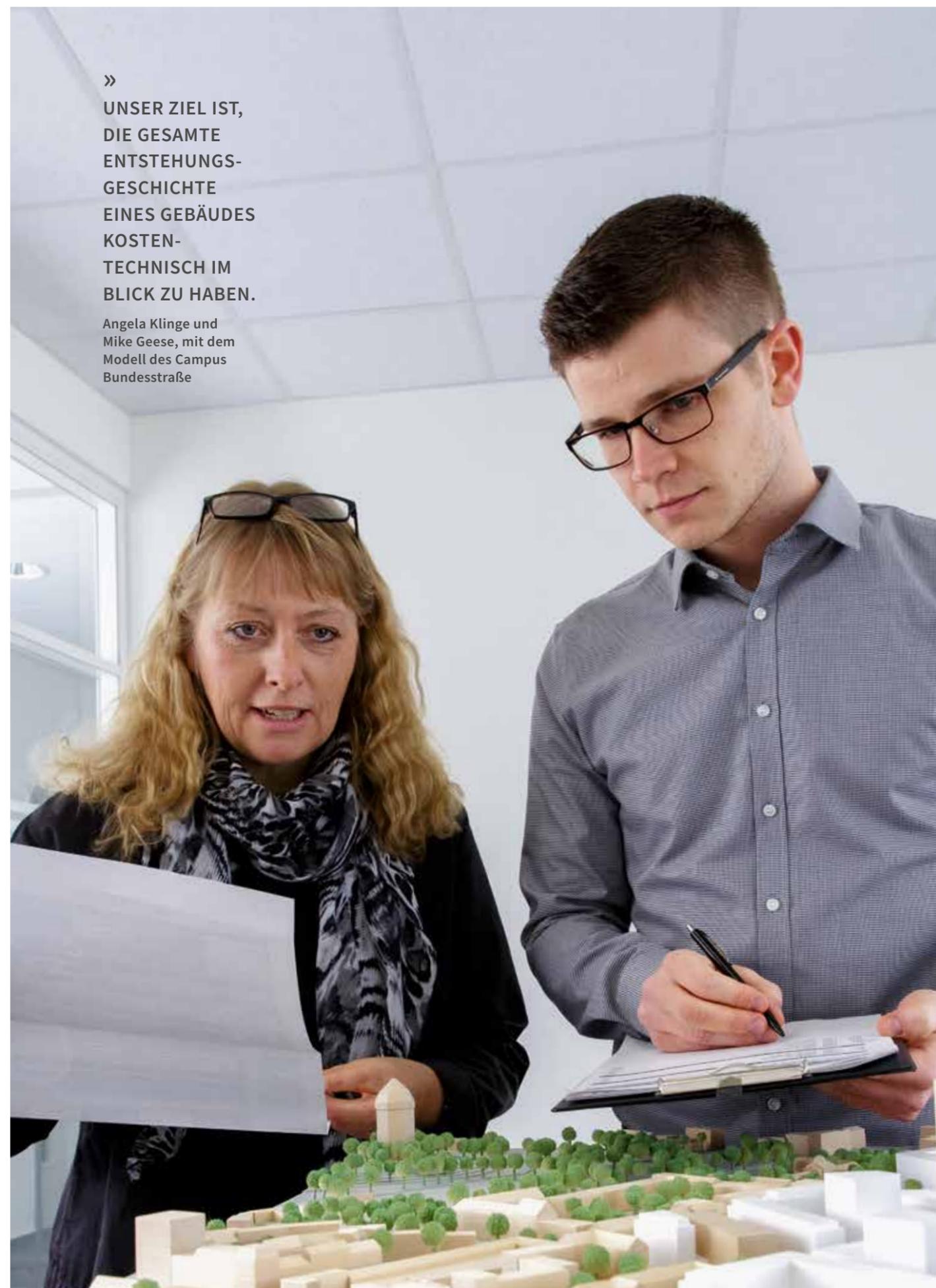
DER EHRGEIZ der beiden Investitionscontroller zielt auf reibungslose Freigaberunden. Immer mittwochs entscheidet sich, ob ein Projekt die nächste Stufe erreicht. Was dem Prozess insgesamt enorm helfe, so Angela Klinge, sei das gewachsene Know-how aus dem zurückliegenden Jahrzehnt. »Wir sehen, das hat gut funktioniert, da hatten wir Schwierigkeiten. Wir erkennen, wo später bei der Bewirtschaftung höhere Kosten entstehen, und können mit diesem Wissen zukünftige Gebäude besser bauen.«

Mike Geese ergänzt, dass die strikte Budgetkontrolle Vorteile für alle bringe: »Unser Anspruch ist ja, die Bedarfe unserer Nutzerinnen und Nutzer zur Richtschnur zu machen. Wenn wir unsere Budgets einhalten, erreichen wir dieses Ziel für mehr Menschen.« Am besten gefällt es Geese, dieses Gelingen am konkreten Projekt zu erleben. Die Gelegenheit, eine Baustelle zu besuchen, bietet sich den Controllern zwar eher selten, aber in den Freigaberunden bekomme man schon vieles mit, so Geese: »Es ist toll, wenn ein Objektmanager wortreich erzählt, dass Schüler und Lehrer ein Gebäude begeistert annehmen. So was bleibt hängen.«

ZUVERLÄSSIG

»
UNSER ZIEL IST,
DIE GESAMTE
ENTSTEHUNGS-
GESCHICHTE
EINES GEBÄUDES
KOSTEN-
TECHNISCH IM
BLICK ZU HABEN.

Angela Klinge und
Mike Geese, mit dem
Modell des Campus
Bundesstraße



»ÜBER DEN TELLERRAND GUCK ICH EH IMMER«

NAME Paul Krischke-Ramaswamy
POSITION Teamleiter
 Infrastrukturelles
 Facility Management
BEI SBH seit 2015

Es gibt bei SBH Menschen, die schon ihr ganzes Berufsleben dort arbeiten. Sie prägen das Unternehmen, weil sie ihm ein starkes Erfahrungs- und Wissens-Rückgrat geben. Aber auch als Neueinsteiger kann ich hier erfolgreich sein. SBH braucht diese Vielfalt, weil die Anforderungen im Schulbau so vielfältig sind.

MEIN NAME IST Paul Krischke-Ramaswamy. Ich bin 32 Jahre alt und seit wenigen Monaten Teamleiter im Infrastrukturellen Facility Management. Ich bin verantwortlich für alle Freianlagen an Hamburger Schulen: Sport- und Spielplätze, Rasenflächen, Bäume, Hecken, alles, was draußen ist und zur Schule gehört.

Studiert habe ich Forstwirtschaft und Erneuerbare Energien. Während des Studiums habe ich mir bei einer Hausverwaltung etwas dazuverdient. Die Firma wuchs binnen einiger Jahre kräftig. Und ich mit ihr. Schließlich standen eine Mitgeschäuführerschaft und Gesellschaf-

teranteile im Raum. Ich habe mir das gründlich überlegt – und Nein gesagt. Ich wollte mich nicht mit 27 für die nächsten zwei Jahrzehnte festlegen. Stattdessen wechselte ich zu SBH, als Objektmanager. Das war vor knapp vier Jahren. Mich hat gereizt, einerseits in diesen ganz eigenen Kosmos einer Schule integriert zu sein, im Team mit dem Hausmeister. Und andererseits Verantwortung zu tragen für mehrere Standorte. Sozusagen kleinere Einheiten, die sich mit anderen zu einem großen Zusammenhang verschränken.

ICH PROBIERE GERN NEUES AUS. Ich gucke, wo könnte für mich persönlich ein Gewinn liegen, was gibt es Interessantes zu lernen. So habe ich mich früh für eine stellvertretende Teamleitung gemeldet. Meine Vorgesetzten fanden meine Umtriebigkeit wohl gut, jedenfalls haben sie mir den Job angeboten. Und ich habe gemerkt, dass mir Teamleitung liegt. Als jetzt die Teamleitung für die Freianlagen ausgeschrieben war, habe ich mich sofort darum bemüht: Einerseits bleibe ich im Facility Management, andererseits ist es doch etwas völlig anderes.

Hier muss ich mich wieder komplett neu sortieren, ganz viel Neues lernen. Klar weiß ich, dass meine Förderer nun auch erwarten, dass ich liefere. Aber das ist okay, das ist gut so. Das spornt mich an und bringt mich weiter.

ERFOLGREICH



»
 IN MEINEM
 NEUEN UMFELD
 MUSS ICH
 MIR MEIN
 STANDING NOCH
 ERARBEITEN.
 DAS WILL
 ICH SCHAFFEN.

Paul Krischke-
 Ramaswamy,
 am Bildungszentrum
 Tor zur Welt



»
DAS TAGESGESCHÄFT
BESTEHT DARIN,
SICH GEMEINSAM
DEN PROBLEMEN
ZU STELLEN UND
LÖSUNGEN
ZU ENTWICKELN.

Frank Vollmer,
auf der Baustelle
des MIN-Forums

VISIONÄR

»DAS KANN EIN MAGNET WERDEN«

NAME Frank Vollmer
POSITION Teamleiter
Projektsteuerung
im Hochschulbau
BEI GMH seit 2019

Um eine Unternehmung nach vorn zu bringen, braucht es strategische Klugheit und entschlossenes Handeln. Die anstehenden Projekte im Hochschulbereich sind nicht einfach nur größer. Durch die heterogene Nutzerschaft sind sie ungleich komplexer, anspruchsvoller und kostenintensiver. Sie sind – Neuland.

Die GMH hat das Ziel, den Hochschulbau zu einer neuen Kernkompetenz heranwachsen zu lassen. Der Prozess ist in vollem Gange. Während die ersten Gebäude entstehen, entstehen mit ihnen die Teams, die die Zukunft des Hamburger Hochschulbaus gestalten wollen.

EINE ZENTRALE FIGUR in diesem Szenario ist Frank Vollmer, Architekt und verantwortlicher Projektsteuerer des MIN-Forums am Unicampus Bundesstraße. Erst seit vier Monaten ist er an Bord. Auf die Frage, ob er schon völlig angekommen sei, antwortet er ganz offen: »Im Projekt bin ich drin. In die speziellen Abläufe eines öffentlichen Unternehmens arbeite ich mich noch ein.« Seinen Job beschreibt Vollmer so: »Es geht, grob gesagt, um Kosten und Termine. Das MIN-Forum hat ein Volumen

von rund 160 Millionen Euro. Die Übergabe an den Nutzer ist für Anfang des Jahres 2023 geplant. Ich halte das Schiff auf Kurs. Und bevor es irgendwo aneckt, ist es meine Aufgabe, es wieder ins Fahrwasser zu bringen.«

Aktuell liegt die Baustelle im Plan. Erdarbeiten sind im Gange, die Baugrube soll durch Schlitzwände umschlossen werden. Zum Tagesgeschäft von Frank Vollmer gehört dann zum Beispiel auch dies: Es wurden Leitungen im Boden entdeckt, die an der Stelle nicht sein sollten – und die dem Schlitzbagger bzw. den einzubringenden Schlitzwänden im Weg sind. Es gelang, eine Firma zu beauftragen, die »jetzt draußen ist und die Leitungen verlegt. Dafür brauchen die Schlitzbaggerarbeiten starten auch heute, und wenn alles gut geht und der Bagger in vier Tagen an die Stelle kommt, dann ist die Firma dort gerade fertig und weg.« Ein »Optimalfall«, sagt Vollmer, oft laufe es nicht so glatt. Dann »müssen wir sehen, wie wir verlorene Zeit wieder aufholen. Ich bin es gewohnt, intensiv zu arbeiten.«

DIE DIGITALISIERUNG ihrer Prozesse ist etwas, das die Baubranche zurzeit stark beschäftigt. BIM ist in diesem Zusammenhang ein oft gehörtes Schlagwort. Es steht für Building Information Modeling und meint ein dreidimensionales Abbild des kompletten Gebäudeentwurfs. Sein digitaler Zwilling sozusagen. Vieles steckt hier noch in



Planungsgespräch auf der Baustelle: Frank Vollmer und Bauleiter Manfred Zetzmann von IGB Ingenieure.

den Kinderschuhen, weit entfernt von bewährten Standards. Aber auch GMH will in dem Bereich Erfahrungen sammeln. »Unser Planer für die Technische Gebäudeausstattung arbeitet bereits in ein 3D-Modell«, erklärt Vollmer. Und die Projektkommunikation – also E-Mails, Pläne, Checklisten, Protokolle und viele andere Dokumente, die für einen zügigen Projektfortschritt unerlässlich sind – liefern bereits auf einem Projektserver zusammen. »Auf den haben alle Fachplaner Zugriff«, so Vollmer.

Das tägliche, operative Geschäft finde aber nach wie vor draußen auf der Baustelle statt. »Das funktioniert über E-Mail und Telefon.« Da heiße es dann: »Du musst mal rauskommen und gucken«,

erläutert der Projektsteuerer schmunzelnd. »Und dann geht es darum, die Lage zu sondieren und gemeinsam die optimale Lösung zu entwickeln.« Zu den Ad-hoc-Zusammenkünften kommen regelmäßige Treffen. Alle 14 Tage versammeln sich sämtliche Planer, um »den aktuellen Stand auf den Tisch zu legen, zu besprechen, wo es hakt, Kollisionspunkte zu identifizieren und zu lösen.«

**ICH HABE MICH FÜR
DIESES PROJEKT UND
DEN HOCHSCHULBAU
ENTSCHIEDEN.
ICH BLEIBE.**

Erfahrungen sind ein wichtiges Gut, wenn man Neuland betritt. Das MIN-Forum ist das zweite große Projekt am Campus Bundesstraße. Beim »Haus der Erde« ist man schon weiter. Vollmer: »Mit dem Team vom Haus der Erde haben wir einen Austausch etabliert. Unter dem Motto »Voneinander lernen« treffen wir uns einmal im Monat. Die sagen uns, wie es bei ihnen gelaufen ist, dann gucken wir gemeinsam drauf und versuchen die Learnings bei uns im Projekt einzuspielen.«

Nach nur vier Monaten ist es für ein Fazit viel zu früh. Vielleicht so: Was motiviert Frank Vollmer? »Ich bin hier sehr freundlich empfangen worden, trotzdem gab es nach meinen vielen Jahren in der privaten Bauwirtschaft einige Anlaufschwierigkeiten. Aber das Projekt hat mich von Anfang an in seinen Bann gezogen. Ich habe mich für das Projekt und

den Hochschulbau entschieden. Ich bleibe.« Wobei für Vollmer »das Projekt« weit mehr umfasst als das MIN-Gebäude, das er gerade baut. »Was die Stadt hier mit dem Uni-Standort vorhat, das ist schon toll. Das mitzugestalten, reizt mich.«

IN SEINEM FOKUS zurzeit dabei: eine Mannschaft schmieden. »Hier entwickelt sich gerade ein junges Team. Junge Leute an die Aufgabe heranzuführen, das motiviert mich. Denen zu vermitteln, ja, das ist ein harter Job, aber man kann auch viel bewegen. Und das macht Spaß.« Das Team sei noch nicht komplett und es sei ihm klar, dass es nicht leicht werde, kluge Leute mit der richtigen Einstellung zu finden. Aber Vollmer vertraut darauf, dass die Besten am Ende gesehen werden, was er sah: »Die Entwicklung des Unicampus geht ja weiter. Noch Jahre und Jahrzehnte. Da werden weiter hochinteressante Sachen gebaut – das kann schon ein Magnet werden.«



Teambesprechung im Baucontainer mit den Kollegen Bediha Cavas und Martin Jakob.



Das MIN-Forum enthält kleine und große Hörsäle, Seminarräume, eine zentrale Mensa und eine Zentralbibliothek, außerdem Büros, Studienberatung und Rechnerbereiche.

GEBÄUDE MIT POTENZIAL BAUEN

NAME Franziska Bergmann
POSITION Managerin für Innovation und Entwicklung
BEI GMH seit 2018

NAME Gerald Weindel
POSITION Manager für Innovation und Entwicklung
BEI GMH seit 2019

Die Zukunft ist unsicheres Terrain. Sehr schwierig, darauf zu bauen. Trotzdem geht es genau darum. Zumindest für Franziska Bergmann und Gerald Weindel. Zusammen sind sie das Team Innovation und Entwicklung. Ihr Job: die Zukunft des Schulbaus zu erkennen und mitzugestalten.

Haben Sie das Schulgebäude der Zukunft schon erfunden?

Gerald Weindel: Innovationen sind keine Zauberei, bei der man urplötzlich irgendein neues Produkt aus dem Hut zieht. Eher geht es darum, Neues zu ermöglichen. Dazu muss man meist viele kleine Schritte machen.

Franziska Bergmann: Es geht oft um Schnittstellenthemen. Menschen und Kompetenzen zu vernetzen. Zuhören, analysieren und sehen, dass die richtigen Leute miteinander reden.

Wie schätzen Sie das Innovationspotenzial im Hamburger Schulbau denn ein?

Gerald Weindel: Es gibt Bereiche, wo wir aufholen können. Etwa bei digitalen Tools wie dem Building Information Modeling. Gleichzeitig gibt es Felder, auf denen der Hamburger Schulbau praktisch eine Vorreiterrolle hat. Die Detailtiefe, mit der hier Bauteile, die in Schulgebäuden Verwendung finden, analysiert werden, das ist schon eine Besonderheit. Sie kommen dadurch zu Standards, die Ihnen so kein Bauunternehmen liefern kann.

Welche Themen mit klassischem Zukunftsbezug liegen vor Ihnen?

Franziska Bergmann: Kurzfristig wollen wir cloudbasierte Projektplattformen vorantreiben und die Teams mit Tablets für vernetztes und mobileres Arbeiten ausstatten.

Gerald Weindel: In einem weiteren Horizont geht es darum, die richtigen Fragen zu stellen. Künstliche Intelligenz, virtuelle Realität, robotergestützte Facility Services – das alles ist in der Entwicklung. Was folgt daraus für das Lernen? Was folgt daraus für den Bau und den Betrieb von Schulgebäuden? Was wird kommen, in welchen Zeitschienen wird es kommen und wie können wir den Hamburger Schulbau darauf vorbereiten?

Franziska Bergmann: Was morgen nötig ist, schon heute einzubauen oder zumindest Vorkehrungen zu treffen, dass es leicht nachzurüsten ist, das hat auch einen Nachhaltigkeitsaspekt. Wir wollen Gebäude mit Potenzial bauen.

INNOVATIV



»
 INNOVATIVE
 LÖSUNGEN
 SIND NICHT NUR
 SCHÖN.
 SIE GELANGEN
 DURCH WIRT-
 SCHAFTLICHKEIT
 IN DIE BREITE
 ANWENDUNG.

Franziska Bergmann
 und Gerald Weindel,
 in der Stadtteilschule
 Bramfeld



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

1.1 ÜBERBLICK GESCHÄFTSMODELL UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Basis der operativen Geschäftstätigkeit von SBH sind langfristige Dienstleistungsverträge mit dem Sondervermögen Schulimmobilien. SBH erbringt Bau- und Bewirtschaftungsleistungen, die im Wesentlichen – ausgenommen fest parametrisierter Preisanpassungsmechanismen – zu Festpreisen erbracht werden. Für die Bauleistungen erhält SBH Werklohnvergütungen, die als Leistungsentgelt I bezeichnet werden. Die Bewirtschaftungsleistungen werden mit einem Leistungsentgelt II vergütet. Insgesamt weist der bewirtschaftete Bestand eine Fläche von rd. Tm² 2.491 (Vorjahr: Tm² 2.482) Mietfläche auf.

In 2018 wurde durch die Abnahme von 157 Projekten aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von rd. Mio. € 264,0 (Vorjahr: Mio. € 297,1) ertragswirksam als Umsatzerlös vereinnahmt. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudezustandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,99 verbessert (Vorjahr: 3,12).

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. Hierfür hat SBH in 2018 ein Entgelt von rd. Mio. € 185,8 (Vorjahr: Mio. € 181,5) vereinnahmt, die Leistungsvergütung II.

SBH erbringt für das Sondervermögen Schulimmobilien Geschäftsbesorgungsleistungen wie z. B. das Rechnungswesen oder die Immobilienverwaltung. Hierfür erhielt SBH in 2018 ein Entgelt von Mio. € 0,9 (Vorjahr: Mio. € 1,4). Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde im Jahr 2018 entsprechend der aktuellen Verteilung der Leistungserbringung zwischen SBH und GMH angepasst.

Zudem wurde eine Vereinbarung über Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsleistungen abgeschlossen, die für leer stehende oder an Dritte vermietete Schulimmobilien erbracht werden. Der Landesbetrieb vereinnahmte in 2018 hierfür eine Vergütung von rd. Mio. € 1,1 (Vorjahr: Mio. € 1,2).

1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für den Landesbetrieb relevanten finanziellen Leistungsindikatoren sind das Ergebnis und der Umsatz.

Zu den wesentlichen nicht finanziellen Leistungsindikatoren gehören Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterzahl und Fluktuation.

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2018 durchgeführt. Ergebnis der Befragung 2018 war, dass das Bindungsniveau gegenüber der Umfrage 2016 erneut leicht gestiegen ist. Während die Zufriedenheit der Schulleitungen mit den Leistungen in der Gebäudebewirtschaftung erneut gestiegen ist, ist die Beurteilung der Leistungen im Baumanagement leicht rückläufig. Die nächste Kundenbefragung ist für das erste Halbjahr 2020 terminiert.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um sieben Mitarbeiter gesunken, bei einer nahezu konstanten Kapazität an Vollkräften. Die Gesamtfuktuation lag 2018 mit 14,1 % über dem Vorjahresniveau von 9,6 %.

1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2018 standen durchschnittlich 1.025 Personen (52 Beamtinnen und Beamte, 973 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer) in einem Beschäftigungsverhältnis zu SBH. Im Jahresdurchschnitt waren fünf Studentinnen und Studenten im dualen Studium beschäftigt. Darüber hinaus verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

2. ERTRAGSLAGE

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

	2018 in T€	2017 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse	454.892	483.992	-29.100
Bestandsveränderungen	9.744	23.671	-13.927
Übrige Betriebserträge	7.289	7.769	-480
Gesamtleistung	471.925	515.432	-43.507
Materialaufwand	420.132	454.480	-34.348
Rohergebnis	51.793	60.952	-9.159
Personalaufwand	49.044	48.190	854
Abschreibungen	1.081	920	161
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.437	6.051	386
Betriebsaufwand	56.562	55.161	1.401
Betriebsergebnis	-4.769	5.791	-10.560
Neutrales Ergebnis	13.692	3.271	10.421
Jahresergebnis	8.923	9.062	-139

SBH hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem überplanmäßig positiven Ergebnis i. H. v. T€ 8.923 (Vorjahr: T€ 9.062) abgeschlossen. Wie im Vorjahresbe-

richt prognostiziert, lag das Ergebnis 2018 leicht unter dem Vorjahresniveau.

Die Abweichung zum Planergebnis basiert überwiegend auf höheren Deckungsbeiträgen der im Geschäftsjahr 2018 realisierten Bauprojekte sowie auf einer Periodenverschiebung fertiggestellter Bauprojekte bei einem ansteigenden Bauvolumen. Insgesamt liegen die Umsatzerlöse in 2018 mit T€ 454.892 auf einem hohen Niveau, unterschreiten jedoch den Vorjahreswert von T€ 483.992. Prognostiziert wurde für 2018 eine Verstetigung des Umsatzniveaus.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. T€ 7.289 (Vorjahr: T€ 7.769) werden insbesondere Zuschüsse und Kostenerstattungen ausgewiesen.

Schwerpunkt der Aufwendungen sind der bereinigte Materialaufwand und die darin enthaltenen bezogenen Leistungen mit einem Volumen von T€ 420.132 (Vorjahr: T€ 454.480), die im Wesentlichen mit T€ 264.449 (Vorjahr: T€ 292.625) auf Bauleistungen, mit T€ 83.042 (Vorjahr: T€ 84.363) auf Bewirtschaftungsaufwendungen und mit T€ 70.282 (Vorjahr: T€ 74.297) auf Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen sind.

Die Personalaufwendungen liegen, überwiegend aufgrund der Tarifsteigerungen im öffentlichen Dienst, mit T€ 49.044 (Vorjahr: T€ 48.190) leicht oberhalb des Vorjahresniveaus.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf die Miete für Dienstgebäude T€ 1.340 (Vorjahr: T€ 1.336) und auf IT-Aufwand T€ 1.836 (Vorjahr: T€ 1.554).

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 13.692 (Vorjahr: T€ 3.271) resultiert in 2018 vor allem aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 18.990, Vorjahr: T€ 7.640) und Zuschreibungen (T€ 1.703, Vorjahr: T€ 0), denen Abschreibungen auf unfertige Leistungen i. H. v. T€ 7.281 (Vorjahr: T€ 5.151), die im Rahmen der verlustfreien Bewertung vorgenommen wurden, gegenüberstehen.

3. FINANZLAGE

Die Zahlungsfähigkeit von SBH war zu jeder Zeit gewährleistet.

SBH verfügt über eine dem Geschäftsbetrieb angemessene Betriebsmittelkreditlinie bei der Kasse.Hamburg (Finanzbehörde).

Aufgrund von beratenden Äußerungen des Rechnungshofes der FHH hat die Finanzbehörde – Amt für Haushalt und Aufgabenplanung – das Sondervermögen Schulimmobilien (SoV) und SBH aufgefordert, Maßnahmen zu ergreifen, um die Inanspruchnahme der Kassenkredite zu mindern. In diesem Zusammenhang wurde das benötigte Investitionsvolumen ermittelt und in dessen Höhe Bankdarlehen durch das SoV aufgenommen. Anschließend erfolgte durch das SoV eine Anzahlung i. H. v. T€ 125.000 (Vorjahr: T€ 160.000) auf die von SBH zu leistenden Baumaßnahmen.

Im Ergebnis konnte in 2018 der Kassenkredit ausgeglichen werden. Zum Bilanzstichtag 2018 wird eine Forderung i. H. v. T€ 1.372 (Vorjahr: T€ 3.801) gegen den Landesbetrieb Kasse.Hamburg ausgewiesen.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung (Anlage 4).

4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage von SBH stellt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	4.849	2,47	4.631	2,32
Umlaufvermögen	191.227	97,44	195.022	97,51
Rechnungsabgrenzungsposten	177	0,09	343	0,17
Gesamtvermögen	196.253	100,00	199.996	100,00

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	23.018	11,73	14.096	7,05
Sonderposten	1.011	0,52	789	0,40
Rückstellungen	135.812	69,20	142.203	71,10
Verbindlichkeiten	36.407	18,55	42.903	21,45
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,00	5	0,00
Gesamtkapital	196.253	100,00	199.996	100,00

Bezüglich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagenspiegel im Anhang.

Das Umlaufvermögen enthält vor allem mit T€ 186.550 (Vorjahr: T€ 187.761) unfertige Leistungen, die aufgrund des sich auf hohem Niveau verstetigenden Bauvolumens nahezu dem Vorjahr entsprechen. Darüber hinaus haben sich insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um T€ 1.988 auf T€ 4.466 verringert. Das resultiert hauptsächlich aus der Reduktion des Kassenbestandes von T€ 3.801 auf nunmehr T€ 1.372 zum 31. Dezember 2018.

Aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von T€ 8.923 beträgt das Eigenkapital nunmehr T€ 23.018.

Der Rückgang der Rückstellungen um T€ 6.391 resultiert hauptsächlich aus dem Rückgang der Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen um T€ 21.866, denen die Zunahme der Drohverlustrückstellungen um T€ 16.600 gegenübersteht.

Innerhalb der Verbindlichkeiten haben sich vor allem die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag um T€ 9.540 reduziert.

5. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

SBH ist über den Unternehmensverbund mit GMH in ein Risikomanagement- und Compliancesystem eingegliedert. Der Landesbetrieb verfügt über geeignete Instrumentarien der Unternehmenssteuerung. Das vorhandene interne Kontrollsystem mit einem laufenden Planungs- und Überwachungssystem sowie einem Frühwarnsystem ermöglicht eine angemessene Korruptionsprävention. Über das Zusammenwirken der Module der Unternehmenssteuerung, der Internen Revision, der Compliance und des Risikomanagements ist die Geschäftsführung in der Lage, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Maßnahmen präventiver oder korrekativer Art einzuleiten.

Die wesentlichen Risiken des Schulbau Hamburgs sind leistungswirtschaftlich geprägt. Diese liegen in der Marktentwicklung, in den Lieferanten- und Kundenbeziehungen und den damit verbundenen Vertragsrisiken sowie der Standortentwicklung. Ergänzend stellt die Gewinnung von geeignetem Fachpersonal zunehmend eine Herausforderung dar.

Aus der bestehenden hohen Nachfrage im Bausektor resultiert eine insgesamt angespannte Marktlage. Geeignete Auftragnehmer zu angemessenen Preisen und mit verlässlicher Leistungserbringung zu akquirieren, ist aktuell stark erschwert.

Im Bereich der Vergabe wird kontinuierlich daran gearbeitet, den hohen Grad der Professionalisierung weiter zu verstetigen sowie Vertragspartner längerfristig über Rahmenverträge zu binden und damit die Leistungserbringung zu sichern.

Die steigenden Schülerzahlen in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum in Hamburg, bei begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, erfordern Nachverdichtungen, insbesondere in den innerstädtischen Bereichen, sowie die Erschließung neuer Flächen. Diese Entwicklung ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt, erhöht jedoch bereits jetzt spürbar die Komplexität bei der Projektrealisierung und birgt vermehrt Kosten- und Terminrisiken.

Das bestehende an Hamburgs Schulen angebotene Projekt- und Dienstleistungsportfolio ist hinreichend diversifiziert, sodass Risiken insbesondere aus dem Pauschalpreismodell im Projektportfolio ausgesteuert werden können.

Chancen können darin bestehen, dass sich eine günstigere Kostenentwicklung in Bau und Betrieb ergibt als zuvor bemessen.

6. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung des Landesbetriebs wird in den nächsten Jahren weiterhin durch die Bau- und Bewirtschaftungsdienstleistungen an den Schulen Hamburgs geprägt sein. Auf Grundlage der aktuellen Wirtschaftsplanung wird für 2019 mit einem moderaten Anstieg der Umsatzerlöse gerechnet. Das Umsatzerlösvolumen aus Bautätigkeit wird sich auch mittelfristig auf hohem Niveau verstetigen. Die steigende Schülerzahlentwicklung in den kommenden Jahren wird absehbar weitere Aufträge der Bedarfsträger für Flächenerweiterungen an Schulstandorten generieren. Daneben wird der Sanierungsauftrag der Bestandsimmobilien planmäßig fortgeführt.

Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist jedoch wesentlich vom tatsächlichen Eintritt der vorgenannten Risiken abhängig. Wir gehen davon aus, dass zukünftig die bisherige Stabilität in der wirtschaftlichen Entwicklung beibehalten wird.

Auf Grundlage der aktuellen Prognose ist für 2019 im Vergleich zum Ergebnis 2018 mit einem leicht geringeren, aber immer noch überplanmäßigen Jahresergebnis zu rechnen.

Für 2019 wird mit einer stabilen Kundenzufriedenheit gerechnet. Durch die nunmehr jahrelange kontinuierliche Bautätigkeit wird jedoch die Akzeptanz für diese Maßnahmen geringer. Mitarbeiterzahl und Fluktuation werden sich aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung sowie der aktuellen Arbeitsmarktlage voraussichtlich geringfügig oberhalb des Niveaus von 2018 bewegen.

Hamburg, 29. März 2019

SBH | Schulbau Hamburg



Ewald Rowohlt
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	31.12.2018 in €	31.12.2017 in €
A Anlagevermögen		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	332.476,81	464.254,69
II Sachanlagen		
1. Bauten für eigene Zwecke und grundstücksgleiche Rechte	2.227.820,87	1.911.025,76
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.141.628,14	1.809.871,96
3. Anlagen im Bau	147.326,00	446.054,29
	4.516.775,01	4.166.952,01
	4.849.251,82	4.631.206,70
B Umlaufvermögen		
I Vorräte Unfertige Leistungen	186.550.002,89	187.760.625,72
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	187.101,74	787.961,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.465.949,42	6.453.513,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	24.057,51	16.449,74
	4.677.108,67	7.257.923,99
III Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	3.207,17
	191.227.111,56	195.021.756,88
C Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	176.689,88	342.793,91
D Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00
	196.253.053,26	199.995.757,49

PASSIVA	31.12.2018 in €	31.12.2017 in €
A Eigenkapital		
I Gewinn/Verlustvortrag	14.095.897,13	5.033.482,60
II Jahresüberschuss	8.922.541,77	9.062.414,53
III Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00
	23.018.438,90	14.095.897,13
B Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.010.757,92	788.581,90
C Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	135.812.037,01	142.203.099,13
	135.812.037,01	142.203.099,13
D Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	29.982.349,50	27.403.775,89
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742.458,25	13.282.317,01
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.679.753,76	2.211.213,47
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.457,92	6.072,96
	36.407.019,43	42.903.379,33
E Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	4.800,00	4.800,00
	196.253.053,26	199.995.757,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2018

	31.12.2018 in €	31.12.2017 in €
1 Umsatzerlöse	455.194.523,61	484.297.746,51
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.744.003,75	23.671.129,84
3 Sonstige betriebliche Erträge	27.989.256,37	16.032.182,99
4 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	34.910.626,87	35.558.608,26
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	385.221.434,38	419.005.947,25
	420.132.061,25	454.564.555,51
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	37.571.421,89	36.994.954,80
b) Soziale und sonstige Abgaben	11.472.443,34	11.194.741,50
	49.043.865,23	48.189.696,30
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.081.112,79	919.571,39
b) Außerplanmäßige Abschreibungen	7.281.121,37	5.151.310,50
	8.362.234,16	6.070.881,89
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.462.720,32	6.106.615,81
8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	459,00	0,00
10 Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
11 Ergebnis nach Steuern	8.926.443,77	9.069.309,83
12 Sonstige Steuern	3.902,00	6.895,30
13 Jahresüberschuss	8.922.541,77	9.062.414,53

ANHANG

A. RECHTSFORM

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 2018 auf rd. Tm² 2.491 (Vorjahr: Tm² 2.482). 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 der Position 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.

Ansatz, Ausweis und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen mit folgender Ausnahme den Vorjahresgrundsätzen. Aufgrund der neu gefassten Verwaltungsvorschriften zu § 106 LHO wurde im Geschäftsjahr 2018 der Ausweis der Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen angepasst. Maßgeblich für die Definition als verbundenes Unternehmen ist der Einbezug in den Konzern der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

Aufsicht führende Behörde ist die Finanzbehörde Hamburg.
Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

C. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. ANLAGEVERMÖGEN

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

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

2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

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

3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

4. 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.

5. SONDERPOSTEN

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

6. RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Altersteilzeitverpflichtung und Sabbatjahrverpflichtung wurden versicherungsmathematisch durch die ABV – Aktuar- und Beratungsgesellschaft für betriebliche Versorgung mbH ermittelt. Hierbei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Der bei der Ermittlung der Altersteilzeitverpflichtung zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 0,85 % (Vorjahr: 1,29 %). Weiterhin wurde wie im Vorjahr eine Gehaltsdynamik von 1,50 % berücksichtigt.

Ab dem Jahresabschluss 2014 werden keine Rückstellungen für Pensionen bei den Landesbetrieben gebildet, da der Kernhaushalt die Leistungspflicht gegenüber den Versorgungsempfängerinnen und -empfängern besitzt.

Die Rückstellungen betreffen neben den Rückstellungen für unfertige Bauleistungen überwiegend ausstehende Rechnungen für Bau- und Bewirtschaftungskosten, deren Ermittlung vor allem auf dem zum Bilanzstichtag geschätzten Bautenstand der unfertigen Leistungen sowie auf dem geschätzten Verbrauch bezogener Betriebskosten beruht. Außerdem wurden Einstellungen in die Drohverlustrückstellungen gebucht.

7. VERBINDLICHKEITEN

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

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ****1.1 ANLAGEVERMÖGEN**

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

1.2 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Infolge der neu gefassten Verwaltungsvorschriften zu § 106 LHO werden sämtliche Forderungen gegen konsolidierte verbundene Unternehmen (T€ 4.044) und gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen (T€ 422) unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden dagegen Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€ 788 unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

1.3 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sie betragen im Geschäftsjahr 2018 T€ 135.812 (Vorjahr: T€ 142.203). Eine detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen ist dem als integraler Bestandteil beigelegten Rückstellungsspiegel zu entnehmen (siehe Seite 68).

1.4 VERBINDLICHKEITEN

Es bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1-5 Jahre in T€	ab 5 Jahre in T€
Erhaltene Anzahlungen	29.982	16.515	13.468	0
Vorjahr	27.404	10.699	16.705	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742	3.742	0	0
Vorjahr	13.282	13.282	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – voll konsolidiert	1.947	1.947	0	0
Vorjahr	2.211	2.211	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – nicht konsolidiert	733	733	0	0
Vorjahr	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2	2	0	0
Vorjahr	6	6	0	0
Summe	36.407	22.939	13.468	0
Vorjahr	42.903	26.198	16.705	0

Infolge der Neufassung der Verwaltungsvorschriften zu § 106 LHO erfolgte erstmals ein gesonderter Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – nicht konsolidiert.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2018 in T€	2017 in T€
	455.195	484.298
davon Erlöse aus Bauleistungen/Sanierungen	264.018	297.088
davon Erlöse Leistungsentgelt II	185.816	181.527
davon Kostenerstattung durch Behörden und Sonstige	4.426	4.306
davon Geschäftsbesorgung	935	1.377

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht und enthalten periodenfremde Erlöse in Höhe von T€ 302 (Vorjahr: T€ 306).

2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 18.990 (Vorjahr: T€ 7.640), aus Zuschreibungen im Vorratsvermögen in Höhe von T€ 1.703 (Vorjahr: T€ 0) sowie in Höhe von T€ 124 (Vorjahr: T€ 116) aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen ausgewiesen. Weitere periodenfremde Erträge bestehen im Berichtsjahr in Höhe von T€ 7 (Vorjahr: T€ 624).

2.3 MATERIALAUFWAND

Im Materialaufwand waren im Vorjahr periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 85 enthalten.

2.4 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von T€ 4.088 (Vorjahr: T€ 4.126) enthalten.

2.5 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ist der Zinsaufwand aus der Änderung des Rechnungszinses enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Leasingverträgen, Dienstleistungsverträgen oder Mietverträgen entstehen dem SBH | Schulbau Hamburg künftig finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 6.954. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen 2019 bis 2029. Für das Geschäftsjahr 2019 wird die finanzielle Verpflichtung T€ 1.913 betragen.

2. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren bei SBH Mitarbeiter/innen wie folgt beschäftigt:

	2018 Beschäftigte	2018 Anteil in %	2017 Beschäftigte	2017 Anteil in %
Arbeitnehmer/ innen	973		974	
davon Teilzeit	245	25,2	256	26,3
davon Frauen	306	31,4	318	32,6
Beamte/ innen	52		57	
davon Teilzeit	11	21,2	16	28,1
davon Frauen	27	51,9	30	52,6
Student/ innen im dualen Studium	5		3	
Versorgungsempfänger/ innen	271		226	
SBH gesamt	1.030		1.034	
davon Teilzeit	256	24,9	272	26,3
davon Frauen	333	32,3	348	33,7
Schwerbehindertenquote		16,5		16,2

In Teilbereichen erfolgt über die SBH-GMH-Innen-GbR ein Ressourcenaustausch.

3. GESCHÄFTSFÜHRER

Als Geschäftsführer von Schulbau Hamburg waren für das Geschäftsjahr 2018 Herr Ewald Rowohlt (Sprecher, operative Bereiche), Brome, Frau Mandy Herrmann (Finanzen), Hamburg, und Frau Gertrud Theobald (Unternehmensentwicklung, Zentrales Facility Management, bis zum 31. Januar 2018), Hamburg, bestellt.

Gemäß Nr. 1.6.3.3 der VV zu § 106 LHO wird auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer verzichtet.

4. VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Andreas Dressel (Senator und Präses der Finanzbehörde), Mitglied ab 24.4.2018, Vorsitzender ab 8.5.2018
- Herr Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule und Berufsbildung), stellvertretender Vorsitzender
- Herr Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport)
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gumbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung), ab 23.8.2018
- Frau Dr. Isabella Niklas (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH), ab 23.8.2018
- Frau Dr. Barbara Jacobs (Finanzbehörde), ab 23.8.2018
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen), ab 23.8.2018
- Herr Peter Herkenrath (Sachbearbeiter, als Beschäftigtenvertreter SBH)
- Frau Olivia Wranik-Dirnagl (Teamleiterin, als Beschäftigtenvertreterin SBH)

In 2018 ausgeschiedene Mitglieder des Verwaltungsrates:

- Frau Staatsrätin Bettina Lentz (Finanzbehörde), Vorsitzende, 24.4.2018
- Frau Petra Bödeker-Schoemann (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH), 23.8.2018
- Frau Angelika Grubert (Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration), 23.8.2018
- Frau Gaby Lohse-Kühl (SAGA Unternehmensgruppe), 23.8.2018
- Herr Staatsrat a. D. Michael Sachs (ehem. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt), 23.8.2018

5. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit unterhält der Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg Geschäftsbeziehungen zu Behörden, Bezirksämtern, Landesbetrieben, Sondervermögen sowie öffentlichen Unternehmen der FHH. Hierbei handelt es sich um Geschäfte mit und zwischen mittel- und unmittelbar im 100%igen 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%igen Anteilsbesitz der FHH stehen.

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

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

6. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2018 beträgt T€ 27.

7. NACHTRAGSBERICHT

Es ergaben sich nach dem Bilanzstichtag keine Sachverhalte, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entfalten können.

8. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von T€ 8.923 wird in Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg auf neue Rechnung vorgetragen.

Hamburg, 29. März 2019

SBH | Schulbau Hamburg



Ewald Rowohlt
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2018

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN					ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2018 in €	Zugang in €	Abgang in €	Umbuchung in €	Stand am 31.12.2018 in €	Stand am 1.1.2018 in €	Zugang in €	Umbuchung in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2018 in €	Stand am 31.12.2018 in €	Stand am 31.12.2017 in €
I Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.769.197,08	59.744,35	0,00	0,00	1.828.941,43	1.304.942,39	191.522,23	0,00	0,00	1.496.464,62	332.476,81	464.254,69
	1.769.197,08	59.744,35	0,00	0,00	1.828.941,43	1.304.942,39	191.522,23	0,00	0,00	1.496.464,62	332.476,81	464.254,69
II Sachanlagen												
1 Grundstücke und Bauten												
1.1 Kaufcontainer	1.712.687,66	0,00	0,00	0,00	1.712.687,66	737.770,76	172.044,16	0,00	0,00	909.814,92	802.872,74	974.916,90
1.2 Grundstücke und Außenanlagen	1.135.526,12	345.421,49	0,00	0,00	1.480.947,61	199.417,26	133.510,39	0,00	0,00	332.927,65	1.148.019,96	936.108,86
1.3 Sonstige bauliche Maßnahmen	0,00	317.565,88	0,00	0,00	317.565,88	0,00	40.637,71	0,00	0,00	40.637,71	276.928,17	0,00
	2.848.213,78	662.987,37	0,00	0,00	3.511.201,15	937.188,02	346.192,26	0,00	0,00	1.283.380,28	2.227.820,87	1.911.025,76
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung												
2.1 Technische Anlagen	360.792,80	4.568,66	0,00	342.048,29	707.409,75	21.099,83	54.528,52	0,00	0,00	75.628,35	631.781,40	339.692,97
2.2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.289.962,44	322.456,37	0,00	0,00	2.612.418,81	819.783,45	282.788,62	0,00	0,00	1.102.572,07	1.509.846,74	1.470.178,99
2.3 Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	206.081,16	-206.081,16	0,00	0,00	0,00	206.081,16	0,00	-206.081,16	0,00	0,00	0,00
	2.650.755,24	533.106,19	-206.081,16	342.048,29	3.319.828,56	840.883,28	543.398,30	0,00	-206.081,16	1.178.200,42	2.141.628,14	1.809.871,96
3 Anlagen im Bau												
	446.054,29	43.320,00	0,00	-342.048,29	147.326,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.326,00	446.054,29
	5.945.023,31	1.239.413,56	-206.081,16	0,00	6.978.355,71	1.778.071,30	889.590,56	0,00	-206.081,16	2.461.580,70	4.516.775,01	4.166.952,01
Summe Anlagevermögen	7.714.220,39	1.299.157,91	-206.081,16	0,00	8.807.297,14	3.083.013,69	1.081.112,79	0,00	-206.081,16	3.958.045,32	4.849.251,82	4.631.206,70

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2018

	Stand 1.1.2018 in €	Verbrauch 2018 in €	Auflösung 2018 in €	Umbuchung in €	Zuführung 2018 in €	Aufzinsung 2018 in €	Stand 31.12.2018 in €
Rückstellungen für Resturlaub und Überstunden	2.719.786,47	2.719.786,47	0,00	0,00	2.995.462,88	0,00	2.995.462,88
Altersteilzeit-Rückstellungen	356.081,00	242.406,00	0,00	0,00	0,00	459,00	114.134,00
Sabbat-Rückstellungen	111.814,00	9.132,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102.682,00
Abfindungs-Rückstellungen	5.101,00	3.510,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.591,00
	472.996,00	255.048,00	0,00	0,00	0,00	459,00	218.407,00
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, unfertige Erzeugnisse	13.643.729,39	13.622.204,01	0,00	-1.840,38	2.310.480,41	0,00	2.330.165,41
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, fertige Erzeugnisse	69.260.587,02	37.938.248,23	11.339.960,40	-158.558,62	38.884.994,94	0,00	58.708.814,71
Rückstellungen aufgrund von festgestellten Mängeln nach behördlichen Auflagen, z. B. PVO	1.940.573,30	918.618,94	211.404,75	0,00	582.450,39	0,00	1.393.000,00
Bewirtschaftung	8.800.000,00	7.244.159,08	1.555.840,92	0,00	8.900.000,00	0,00	8.900.000,00
Rückstellungen geplante Instandhaltung	7.614.826,08	6.132.359,44	1.249.014,90	0,00	6.262.857,86	0,00	6.496.309,60
Rückstellungen kleine Instandhaltung	1.325.000,00	1.325.000,00	0,00	0,00	1.365.000,00	0,00	1.365.000,00
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Bereich Finanzen und Unternehmensentwicklung	130.976,00	116.760,48	14.215,52	0,00	253.602,00	0,00	253.602,00
	19.811.375,38	15.736.897,94	3.030.476,09	0,00	17.363.910,25	0,00	18.407.911,60
Prozesskosten	120.753,00	0,00	39.473,88	160.399,00	135.468,88	0,00	377.147,00
Drohverlust-Rückstellungen	36.173.871,87	5.376.620,81	4.580.164,37	0,00	26.557.041,72	0,00	52.774.128,41
Summe sonstige Rückstellungen	142.203.099,13	75.648.805,46	18.990.074,74	0,00	88.247.359,08	459,00	135.812.037,01

JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2018 BIS ZUM 31.12.2018

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat hat die Tätigkeit des Landesbetriebs 2018 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Verwaltungsrat schriftlich und mündlich in vier Verwaltungsratssitzungen berichtet.

Schwerpunkt der Beratungen war die Entwicklung des Geschäftsverlaufes.

Nach der Beauftragung durch den Verwaltungsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht 2018 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren die periodengerechte Umsatzrealisierung, Ansatz, Ausweis und Bewertung der unfertigen Leistungen, Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen, insbesondere bezüglich der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und drohende Verluste. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 12. Juni 2019 haben die Mitglieder des Verwaltungsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2018 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 Ebner Stolz GmbH & Co. KG.

Der Verwaltungsrat dankt der Geschäftsführung für die geleistete Arbeit.

Hamburg, im Juni 2019

Der Verwaltungsrat



Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

1.1 ÜBERBLICK GESCHÄFTSMODELL UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die GMH|Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH) ist eine Tochtergesellschaft der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV).

Seit der Neuausrichtung des Schulbaus (Bürgerschafts-Drucksache 20/5317) sind die GMH|Gebäudemanagement Hamburg GmbH und der Landesbetrieb SBH|Schulbau Hamburg (SBH) in organisatorischer Gleichordnung unter gemeinsamer Geschäftsführung verbunden. Die beiden Unternehmen haben gemeinsame Zentralbereiche für Unternehmensentwicklung, Finanzen und Zentrales Facility Management sowie Stabsfunktionen. Seit dem 1. Juli 2014 erfolgt der Austausch der Personalressourcen für diese Bereiche über eine Innen-GbR.

Zentrales operatives Geschäft der Gesellschaft ist seit dem 1. Juli 2007 die Bewirtschaftung der allgemeinbildenden Schulen südlich der Norderelbe. Die zu bewirtschaftende Gesamtmietfläche beträgt derzeit Tm² 391 (Vorjahr: Tm² 377).

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Vereinbarungen liefert GMH sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. In 2018 wurde durch die Abnahme von zwölf Teilleistungen aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von Mio. € 41,2 (Vorjahr: Mio. € 30,1) ertragswirksam vereinbart. Sie betreffen mit Mio. € 34,3 Neubauten und mit Mio. € 6,9 Sanierungen. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudezustandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,56 verbessert (Vorjahr: 2,62).

Im Bereich der Bewirtschaftung übernimmt GMH die laufende Belieferung der Schulen mit Strom, Wärmeenergie sowie die Durchführung der laufenden Reinigungs- und Betriebsdienstleistungen wie auch der Instandhaltung/Wartung und Müllentsorgung. Hierfür hat GMH in 2018 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 22,8 (Vorjahr: Mio. € 22,6) vereinnahmt, die Leistungsvergütung II. Darüber hinaus wurden Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 0,5 (Vorjahr: Mio. € 0,7) realisiert, die aus Bewirtschaftungsleistungen von Leerständen und Drittmietungen zusätzlich zum Schulbaumodell sowie aus Vorjahren resultieren.

Für die Durchführung der Hausmeisterleistungen wurden im Jahresdurchschnitt 107 Schulhausmeisterinnen und Schulhausmeister, Maschinenmeister sowie Betriebsarbeiterinnen und Betriebsarbeiter in der Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg (Schulservice) beschäftigt, die eine Tochtergesellschaft von GMH ist. Der Welt-Gewerbehof und die Kindertagesstätte »In der Alten Forst« werden im Eigenbestand bewirtschaftet.

Darüber hinaus betreut GMH das Centermanagement für das BGZ Neugraben und Maretstraße und nimmt das Management und die Vermietung der Friedrich-Ebert-Halle wahr.

Die Sparte Universitätsbau umfasst 2018 folgende Bauvorhaben am Campus an der Bundesstraße:

- Haus der Erde
- Neubau Technikzentrale Chemie
- Neubau MIN Forum und Informatik
- Modernisierung Geomatikum

Um das von der FHH entwickelte Mieter-Vermieter-Modell umzusetzen, wurde für das erste Bauvorhaben Haus der Erde die 2. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG (2. IVFL KG, Vermieter-KG) gegründet. Die Kommanditistin der 2. IVFL KG ist die FHH und die Komplementärin ist die IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH (IVFL GmbH). Die Vermieter-KG finanziert, errichtet und saniert die Gebäude im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Hierfür hat sie 2014 einen Mietvertrag mit der Universität Hamburg geschlossen. Die Vermieter-KG überträgt die Bau-, Planungs- und Bewirtschaftungsleistungen an GMH (Generalübernehmerin). Zu diesem Zweck wurde im Mai 2015 ein Generalübernehmer- und Gebäudeunterhaltungsvertrag zwischen der 2. IVFL KG und GMH als Realisierungsträger vereinbart.

Für die Neubauten Technikzentrale sowie MIN Forum und Informatik wurde in 2016 modellkonform die 4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG (4. IVFL KG, Vermieter-KG) gegründet. Die FHH ist hier ebenfalls die Kommanditistin, wie auch die IVFL GmbH die Komplementärin ist.

Die Technikzentrale wurde nach einem vorangestellten Probetrieb am 30. Juni 2018 übergeben. Der hierfür vereinnahmte Werklohn i. H. v. Mio. € 8,9 in Form einer ersten Teilschlussrechnung liegt unterhalb des für das Projekt vereinbarten garantierten Maximalpreises.

Die Verzögerungen im Bauablauf bei der Maßnahme Haus der Erde lassen sich nicht mehr durch eine verkürzte Inbetriebnahmephase kompensieren. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird für das Haus der Erde eine Übergabe für Sommer 2020 prognostiziert.

Die Planung des MIN Forums bis zur Leistungsphase 3 ist weitestgehend abgeschlossen. Die verbindliche Angebotslegung gegenüber der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung, Hamburg (BWFG) erfolgte im I. Quartal 2018. Vertragsgemäß wird für dieses Projekt eine Fertigstellung in 2023 angezeigt.

Die Modernisierung des Geomatikums befindet sich in einer frühen Phase der Vorbereitung und ist noch nicht weiter konkretisiert.

GMH wurde darüber hinaus mit Brandschutzmaßnahmen an den Gebäuden des Fachbereiches Chemie der Universität Hamburg beauftragt. Eine Teilabrechnung i. H. v. Mio. € 0,7 ist in 2017 sowie i. H. v. Mio. € 0,3 in 2018 erfolgt.

Im Bereich der Kommunalimmobilien betreut GMH als Generalplanerin die Sanierung der Eisarena und der Wasserlichtorgel im Park Planten und Blumen. Die fördern & wohnen AöR hat GMH mit den Projekten »Am Aschenland«, »Binnenfeldredder«, »Grunewaldstraße« und »Freiligrathstraße« im Rahmen von Flüchtlingsunterbringungen beauftragt. Hierfür wurden Honorarerträge i. H. v. Mio. € 0,7 (Vorjahr: Mio. € 0,8) erwirtschaftet.

Im Namen und auf Rechnung des Eigentümers Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) werden derzeit elf Verwaltungsobjekte für das Bezirksamt Harburg sowie das Freizeitzentrum Rieckhof betreut.

1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Gesellschaft relevanten finanziellen Leistungsindikatoren sind das Ergebnis vor Gewinnabführung und der Umsatz.

Zu den wesentlichen nicht finanziellen Leistungsindikatoren gehören Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterzahl und Fluktuation.

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2018 durchgeführt. Ergebnis dieser Befragung ist, dass das Bindungsniveau gegenüber der Umfrage 2016 leicht gestiegen ist. Der leichte Negativtrend der vorangegangenen Erhebungen konnte damit gestoppt bzw. umgekehrt werden. Während die Zufriedenheit der Schulleitungen mit den Leistungen in der Gebäudebewirtschaftung leicht gestiegen ist, ist die Beurteilung der Leistungen im Baumanagement etwas abgefallen. Die nächste Kundenbefragung ist für das erste Halbjahr 2020 terminiert.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um neun Mitarbeiter (von 108 auf 117) gestiegen. Es handelt sich um Vollkräfte. Die Gesamtfluktuation lag 2018 mit 18 % unter dem Vorjahresniveau von 21 %.

1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2018 standen durchschnittlich 114 Personen (Vorjahr: 108 Personen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu GMH. Das Anwachsen des Personalbestandes resultiert aus den Strukturveränderungen des Zentralen Facility Managements sowie der Sparte Schulbau.

Durchschnittlich wurden 60 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 19 % in der Sparte Schulbau sowie 21 % in den Sparten Universitätsbau und Kommunalimmobilien eingesetzt. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

2. LAGE DER GESELLSCHAFT

GMH hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung i. H. v. Mio. € 2,2 abgeschlossen und damit den Vorjahreswert wie prognostiziert geringfügig unterschritten.

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2018 in T€	2017 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse	77.548	57.617	19.931
Bestands- veränderungen	17.022	29.598	-12.576
Sonstige betriebliche Erträge	57	176	-119
Gesamtleistung	94.627	87.391	7.236
Materialaufwand	76.486	72.093	4.393
Rohergebnis	18.141	15.298	2.843
Personalaufwand	7.416	6.537	879
Abschreibungen	763	796	-33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.384	6.104	1.280
Betriebsaufwand	15.563	13.437	2.126
Betriebsergebnis	2.578	1.861	717
Finanzergebnis	129	167	-38
Sonstige Steuern	-16	-14	-2
Neutrales Ergebnis	-460	405	-865
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2.231	2.419	-188

Das erzielte Ergebnis vor Gewinnabführung 2018 resultiert im Wesentlichen aus den Verträgen mit der Freien und Hansestadt Hamburg, der 4. IVFL KG sowie mit fördern & wohnen.

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 77.548 um T€ 19.931 wie erwartet signifikant über dem Niveau des Vorjahres. Gründe hierfür sind insbesondere die gestiegenen Umsatzerlöse aus den umgesetzten Baumaßnahmen im Schul- und Universitätssegment.

Die Materialaufwendungen erhöhten sich im Vergleich zu 2017 bedingt durch eine gestiegene Leistungserbringung für Schul- und Universitätsprojekte um insgesamt T€ 4.393 auf T€ 76.486.

Die erhöhten Personalaufwendungen (T€ 7.416, Vorjahr: T€ 6.537) sind im

Wesentlichen durch die gestiegene Mitarbeiteranzahl begründet.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 7.384 (Vorjahr: T€ 6.104) entfallen T€ 5.528 (Vorjahr: T€ 4.444) auf die Personalkostenerstattung und T€ 88 (Vorjahr: T€ 42) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber der Schulservice sowie T€ 196 (Vorjahr: T€ 90) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für EDV T€ 551 (Vorjahr: T€ 447), für Büroräume und Stellplätze T€ 488 (Vorjahr: T€ 491) und für Rechts- und Beratungskosten T€ 132 (Vorjahr: T€ 67) aufgewendet.

Das negative neutrale Ergebnis von T€ -460 (Vorjahr: T€ +405) resultiert in 2018 vor allem aus den Abschreibungen auf unfertige Leistungen i. H. v. T€ 1.362 (Vorjahr: T€ 1.036), die im Rahmen der verlustfreien Bewertung vorgenommen wurden, denen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 692, Vorjahr: T€ 1.241) und Zuschreibungen (T€ 130, Vorjahr: T€ 0) gegenüberstehen.

2.2 FINANZLAGE

Die Zahlungsfähigkeit von GMH war zu jeder Zeit gewahrt. GMH ist in den Cashpool mit der HGV eingebunden.

2.3 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage von GMH stellt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	7.879	5,0	7.912	6,8
Umlaufvermögen	148.901	94,8	108.776	93,0
Rechnungsabgrenzungsposten	302	0,2	273	0,2
Gesamtvermögen	156.082	100,0	116.961	100,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	992	0,6	992	0,9
Rückstellungen	20.389	13,1	18.746	16,0
Verbindlichkeiten	134.545	86,2	97.223	83,1
Rechnungsabgrenzungsposten	156	0,1	0	0,0
Gesamtkapital	156.082	100,0	116.961	100,0

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus gesteigerter Bauleistung und dem damit einhergehenden Zuwachs an unfertigen

Leistungen (+T€ 15.539) und Forderungen (+T€ 24.540). Gegenläufig wirkt die Abnahme der liquiden Mittel (-T€ 919).

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Werte für ausstehende Rechnungen der Bauvorhaben mit T€ 16.717 um T€ 914 über dem Vorjahreswert.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die weitere Inanspruchnahme des von der 2. IVFL KG gewährten Darlehens zur Finanzierung der Projekte Haus der Erde und MIN Forum (+T€ 41.757), die zum Bilanzstichtag mit T€ 115.062 einschließlich Zinsverbindlichkeiten valutieren. Das Darlehen der 4. IVFL KG wurde nach Fertigstellung der Technikzentrale Chemie abgelöst.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH in ein Risikomanagement- und Compliancesystem eingegliedert. Die Gesellschaft verfügt über geeignete Instrumentarien der Unternehmenssteuerung. Das vorhandene Interne Kontrollsystem mit einem laufenden Planungs- und Überwachungssystem sowie einem Frühwarnsystem ermöglicht eine angemessene Korruptionsprävention. Über das Zusammenwirken der Module der Unternehmenssteuerung, der Internen Revision, der Compliance und des Risikomanagements ist die Geschäftsführung in der Lage, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Maßnahmen präventiver oder korrekativer Art einzuleiten.

Die wesentlichen Risiken von GMH sind leistungswirtschaftlich geprägt. Diese liegen in der Marktentwicklung, in den Lieferanten- und Kundenbeziehungen und den damit verbundenen Vertragsrisiken sowie der Standortentwicklung. Ergänzend stellt die Gewinnung von geeignetem Fachpersonal zunehmend eine Herausforderung dar.

Aus der bestehenden hohen Nachfrage im Bausektor resultiert eine insgesamt angespannte Marktlage. Geeignete Auftragnehmer zu angemessenen Preisen und verlässlicher Leistungserbringung zu akquirieren, ist stark erschwert.

Im Bereich der Vergabe wird kontinuierlich daran gearbeitet, den hohen Grad der Professionalisierung weiter zu verstetigen sowie Vertragspartner längerfristig über Rahmenverträge zu binden und damit die Leistungserbringung zu sichern.

Die steigenden Schülerzahlen in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum in Hamburg, bei gleichzeitig begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, erfordern Nachverdichtungen, insbesondere in den innerstädtischen Bereichen, sowie die Erschließung neuer Flächen. Flächenpotenziale für Stadtentwicklung und Wohnungsbau liegen insbesondere im Süden Hamburgs und damit im Geschäftsbereich von GMH. Diese Entwicklung erhöht bereits jetzt spürbar die Komplexität bei der Projektrealisierung und birgt vermehrt Kosten- und Terminrisiken.

Das bestehende Projekt- und Dienstleistungsportfolio an Schulen im Süden Hamburgs ist hinreichend diversifiziert, sodass Risiken, insbesondere aus dem Pauschalpreismodell, im Projektportfolio ausgesteuert werden können. Vermehrte Großprojekte durch die forcierte Stadtentwicklung im Wirkungsbereich von GMH können dieses Gleichgewicht perspektivisch gefährden.

Chancen in der Sparte Schulbau bestehen darin, dass sich eine günstigere Kostenentwicklung in Bau und Betrieb ergibt als bemessen.

Die Sparte Universitätsbau bearbeitet wenige, großvolumige Projekte in

Verbindung eines vertraglich fixierten »garantierten Maximalpreises«. Aufgrund der Projektvolumina im Verhältnis zum Schulbauanteil nimmt der Universitätsbau eine hervorgehobene Stellung ein.

Zum fortgeschrittenen Projekt Haus der Erde sind terminliche Verzögerungen der Fertigstellung angezeigt. Der Auslöser zur vereinbarten Vertragsstrafe ist eingetreten. Bislang liegt das Gesamtprojekt noch im Kostenrahmen des »garantierten Maximalpreises«.

Die Risiken in den Universitätsprojekten werden mit einem Projekt- und Nachtragsmanagement sowie einem kontinuierlichen Unternehmenscontrolling gesteuert.

Chancen bestehen in der geplanten Erweiterung des Projektportfolios der Sparte Universitätsbau.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Jahren wird maßgeblich durch das Schul- sowie das Hochschulgeschäft geprägt. Auf Grundlage der aktuellen mittelfristigen Planungsrechnung wird für 2019 im Vergleich zu 2018 aufgrund deutlich geringerer Umsatzerlöse und eines geringeren Ergebnisbeitrags der abzurechnenden Projekte der Schulbausparte ein erheblicher Ergebnisrückgang und für 2020, bedingt durch die Abrechnung der Maßnahme Haus der Erde, ein hoher Ergebniszuwachs erwartet.

Das Umsatzvolumen aus Bautätigkeit in der Sparte Schulbau wird mittelfristig ansteigen und sich auf hohem Niveau verstetigen. Die steigende Schülerzahlentwicklung in den kommenden Jahren wird absehbar weitere Aufträge der Bedarfsträger für Flächenerweiterungen an Schulstandorten generieren. Daneben wird der Sanierungsauftrag der Bestandsimmobilien planmäßig fortgeführt.

Derzeit wird der wesentliche Teil des Jahresergebnisses durch die Sparte Schulbau erwirtschaftet. Diese Situation wird sich voraussichtlich mit der aktuell intensivierten Entwicklung der Sparte Universitätsbau mittelfristig umkehren. Der Ausbau der Sparte konkretisiert sich durch eine geplante Übernahme universitärer Bestandsimmobilien zunächst im Rahmen der Bewirtschaftung und in der Folge auch des damit verbundenen investiven Projektportfolios. Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig die bisherige Stabilität in der wirtschaftlichen Entwicklung beibehalten wird und durch die Entwicklung der Sparte Universitätsbau weiter verstetigt werden kann.

Für 2019 wird eine verbesserte Kundenzufriedenheit erwartet. Durch die nunmehr jahrelange kontinuierliche Bautätigkeit wird jedoch die Akzeptanz für diese Maßnahmen geringer. Mitarbeiterzahl und Fluktuation werden sich aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktlage aller Voraussicht nach oberhalb des Niveaus von 2018 entwickeln.

Hamburg, 29. März 2019

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Ewald Rowohlt
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	31.12.2018 in €	31.12.2017 in €
A Anlagevermögen		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Software und Anzahlungen	221.836,33	115.757,00
II Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Gebäuden	7.094.781,39	7.261.298,41
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.137,89	459.275,00
III Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
	7.878.755,61	7.912.330,41
B Umlaufvermögen		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	93.916.562,97	78.377.747,80
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	750,65	7.150,81
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63.506,47	22.224.469,68
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegenüber Gesellschafter: € 5.248.718,24 (Vorjahr: T€ 3.221)	50.024.076,05	3.316.319,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.570,20	41.286,61
III Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.889.376,40	4.808.870,96
	147.900.842,74	108.775.845,16
C Rechnungsabgrenzungsposten	302.588,85	272.933,13
	156.082.187,20	116.961.108,70

PASSIVA	31.12.2018 in €	31.12.2017 in €
A Eigenkapital		
I Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II Kapitalrücklage	891.668,31	891.668,31
	991.668,31	991.668,31
B Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	20.389.391,81	18.746.829,88
	20.389.391,81	18.746.829,88
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.623.870,97	4.842.020,78
2. Erhaltene Anzahlungen	4.384.450,20	5.104.130,92
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	4.609,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.258.127,30	573.549,45
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.880.548,59	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern € 8.375.700,34 (Vorjahr: T€ 4.707)	8.398.274,30	86.698.299,96
	134.545.271,36	97.222.610,51
D Rechnungsabgrenzungsposten	155.855,72	0,00
	156.082.187,20	116.961.108,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2018

	31.12.2018 in €	31.12.2017 in €
1 Umsatzerlöse	77.650.396,00	57.784.865,95
2 Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	17.021.643,91	29.598.112,16
3 Sonstige betriebliche Erträge	880.745,59	1.449.563,15
4 Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-76.485.547,14	-72.093.359,28
Rohergebnis	19.067.238,36	16.739.181,98
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.310.807,56	-5.547.103,22
b) Soziale Abgaben	-1.105.551,13	-989.510,60
	-7.416.358,69	-6.536.613,82
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-763.040,05	-796.329,41
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-1.362.189,40	-1.035.676,70
	-2.125.229,45	-1.832.006,11
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.408.267,58	-6.104.011,33
8 Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	265.358,99	258.710,65
9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	336,50
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-135.932,01	-92.193,03
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.246.809,62	2.433.404,84
11 Sonstige Steuern	-15.534,00	-13.920,24
12 Aufwendungen aus Ergebnisabführung	-2.231.275,62	-2.419.484,60
Jahresüberschuss	0,00	0,00

ANHANG

A. RECHTSFORM

GMH | Gebäudemanagement Hamburg
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg

B. ALLGEMEINE ANGABEN

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (HGV), ist Mutterunternehmen der GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg (GMH). Der Jahresabschluss von GMH (Amtsgericht Hamburg, HRB 38053) wird als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der HGV zum 31. Dezember 2018 einbezogen. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der HGV werden nach § 325 HGB beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch eingereicht und dort bekannt gemacht.

Der Jahresabschluss wurde gem. § 14 des Gesellschaftsvertrages 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 der Position Materialaufwand erfolgt der Ausweis der gesamten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen prinzipiell den Vorjahresgrundsätzen. Unter Beachtung der neu gefassten Verwaltungsvorschriften zu § 65 LHO wurde im Geschäftsjahr 2018 der Ausweis der Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen angepasst. Maßgeblich für die Definition als verbundenes Unternehmen ist der Einbezug in den Konzern der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

C. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die abrechenbaren unfertigen Leistungen wurden mit bis zum Bilanzstichtag angefallenen Fremdleistungen, Materialaufwendungen, Fremdkapitalzinsen und zuzuordnenden Personalkosten in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bewertet.

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, wurden entsprechende Drohverlustrückstellungen gebildet.

3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und liquiden Mittel wurden grundsätzlich mit dem Nominal- bzw. Nennwert angesetzt. Zur Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken wurden die Forderungen um Einzelwertberichtigungen gemindert.

4. EIGENKAPITAL

Eigenkapital ist die Ausstattung mit dauerhaftem Kapital, das nicht mit einer Rückzahlungsverpflichtung belastet ist.

5. RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

6. VERBINDLICHKEITEN

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

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1.1 ANLAGEVERMÖGEN

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens 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. Die im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Kautionsleistungen (T€ 34) für Büroräume in Hamburg-Harburg mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden durch eine Bürgschaft abgelöst.

Infolge der neu gefassten Verwaltungsvorschriften zu § 65 LHO werden sämtliche Forderungen gegen konsolidierte Unternehmen (T€ 50.009) und gegen nicht konsolidierte Unternehmen (T€ 15) unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden dagegen Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€ 22.191 unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 7.480 (Vorjahr: T€ 5.640) aus dem Cashpool-Verfahren gegen die Gesellschafterin HGV, die mit Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung i. H. v. T€ 2.231 (Vorjahr: T€ 2.419) verrechnet werden.

1.3 GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN UND KASSENBESTAND

Der gesamte Banken- und Kassenbestand steht uneingeschränkt zur Verfügung.

1.4 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Eine detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen von insgesamt T€ 20.389 (Vorjahr: T€ 18.747) ist dem beigelegten Rückstellungsspiegel zu entnehmen (siehe Seite 96).

1.5 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1-5 Jahre in T€	ab 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.624	169	4.455	0
Vorjahr	4.842	218	4.624	0
Erhaltene Anzahlungen	4.384	180	4.204	0
Vorjahr	5.104	5.104	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0	0	0
Vorjahr	5	5	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.258	921	337	0
Vorjahr	574	110	464	0
Verbindlichkeiten ggü. verbund. kons. Unternehmen	115.106	174	114.932	0
Vorjahr	(k. A.)	(k. A.)	(k. A.)	(k. A.)
Verbindlichkeiten ggü. verbund. nicht kons. Unternehmen	775	775	0	0
Vorjahr	(k. A.)	(k. A.)	(k. A.)	(k. A.)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.398	8.398	0	0
Vorjahr	86.698	4.737	81.961	0
Summe	134.545	10.617	123.928	0
Vorjahr	97.223	10.174	87.049	0

Infolge der neu gefassten Verwaltungsvorschriften zu § 65 LHO werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber konsolidierten Unternehmen und gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Abweichend wurden im Vorjahr dagegen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von T€ 81.980 unter den sonstigen Verbindlichkeiten sowie von T€ 45 unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Die 2. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg

GmbH & Co. KG (2. IVFL KG) gewährt der Gesellschaft ein internes Darlehen, das zum Bilanzstichtag i. H. v. T€ 115.062 (Vorjahr: T€ 73.305) valuiert. Das interne Darlehen der 4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG (4. IVFL KG) wurde im Geschäftsjahr 2018 abgelöst (Vorjahr: T€ 8.675). Die in 2018 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 103 (Vorjahr: T€ 58) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2018 in T€	2017 in T€
	77.650	57.785
davon Erlöse aus Bauleistungen/ Sanierungen	50.413	30.124
davon Bewirtschaftungsentgelt	23.672	23.269
davon Hausbewirtschaftung	735	1.030
davon Honorarerträge	813	2.204
davon SBH-GMH-Innen-GbR	1.268	886
davon Geschäftsbesorgung	536	165
davon Immobilienverwaltung	213	107

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In dieser Position sind periodenfremde Erlöse i. H. v. T€ 102 (Vorjahr: T€ 168) ausgewiesen.

2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 692 (Vorjahr: T€ 1.241) und aus der Zuschreibung aus einem nicht mehr defizitären Schulprojekt i. H. v. T€ 130 (Vorjahr: T€ 0) ausgewiesen.

2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 4 (Vorjahr: T€ 5) enthalten.

2.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 23 und andere i. H. v. T€ 1 (Vorjahr: T€ 0) erfasst.

2.5 JAHRESÜBERSCHUSS

Mit der HGV besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sodass der Ausweis des Jahresergebnisses in dem Posten Aufwendungen aus Ergebnisabführung erfolgt.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen unverändert zum Vorjahr keine nennenswerten sonstigen finanziellen Verpflichtungen. Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht.

2. KAUTIONEN

Die auf einem Treuhandbankkonto hinterlegten Mietkautionen im Wert von T€ 69 (Vorjahr: T€ 69) werden nicht passiviert.

3. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2018 Beschäftigte	2018 Anteil in %	2017 Beschäftigte	2017 Anteil in %
Sparte Schulbau	22		23	
davon Teilzeit	4	18,2	2	8,7
davon Frauen	8	36,4	6	26,1
Sparte Zentrale Dienste	69		64	
davon Teilzeit	9	13,0	11	17,2
davon Frauen	30	43,5	29	45,3
Sparte Universitätsbau	17		15	
davon Teilzeit	3	17,6	2	13,3
davon Frauen	7	41,2	6	40,0
Sparte Kommunalimmobilien	6		6	
davon Teilzeit	0	0,0	0	0,0
davon Frauen	4	66,7	4	66,7
GMH gesamt	114		108	
davon Teilzeit	15	13,2	15	13,9
davon Frauen	48	42,1	45	41,7
Schwerbehindertenquote		5,9		8,3

In Teilbereichen erfolgte über die SBH-GMH-Innen-GbR ein Ressourcenaustausch.

4. GESCHÄFTSFÜHRER

Als Geschäftsführer waren für das Geschäftsjahr 2018 Herr Ewald Rowohlt (Sprecher, operative Bereiche), Brome, Frau Mandy Herrmann (Finanzen), Hamburg, und Frau Gertrud Theobald (ohne Prämienvereinbarung, Unternehmensentwicklung, Zentrales Facility Management, bis zum 31. Januar 2018), Hamburg, bestellt.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann in €	Ewald Rowohlt in €	Gertrud Theobald in €
Gehalt 2018	153.896,72	191.666,64	6.950,00
Tantieme 2018	31.500,00	37.000,00	
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	21.312,64	35.550,00	
Geldwerter Vorteil	9.302,50	10.095,44	

Des Weiteren bestand für Frau Theobald bis 31. Januar 2018 ein Dienstverhältnis mit Ernennungsurkunde als Geschäftsführerin des Landesbetriebes SBH | Schulbau Hamburg.

Die Aufwendungen für die Geschäftsführung wurden im Rahmen der SBH-GMH-Innen-GbR in Höhe von T€ 303 an SBH weiterbelastet.

5. AUFSICHTSRAT

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

- Herr Dr. Andreas Dressel (Senator und Präses der Finanzbehörde), Mitglied ab 24.4.2018, Vorsitzender ab 8.5.2018
- Herr Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule und Berufsbildung), stellvertretender Vorsitzender
- Herr Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport)
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gümbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung), ab 31.8.2018
- Frau Dr. Isabella Niklas (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH) ab 31.8.2018
- Frau Dr. Barbara Jacobs (Finanzbehörde), ab 31.8.2018
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen), ab 31.8.2018
- Frau Katja Langschwager (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreterin ab 30.8.2018 und
- Herr Ingo Danneberg (Schulservice Hamburg), Beschäftigtenvertreter ab 12.9.2018

Im Geschäftsjahr 2018 ausgeschiedene Mitglieder:

- Frau Staatsrätin Bettina Lentz (Finanzbehörde), Vorsitzende, 24.4.2018
- Frau Petra Bödeker-Schoemann (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH), 31.8.2018

- Frau Angelika Grubert (Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration), 31.8.2018
- Frau Gaby Lohse-Kühl (SAGA Unternehmensgruppe), 31.8.2018
- Herr Staatsrat a. D. Michael Sachs (ehem. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt), 31.8.2018
- Herr Stefan Gostomczyk (Gebäudemanagement Hamburg GmbH), 30.8.2018 und
- Herr Manfred Suckow (Schulservice Hamburg), 12.9.2018

6. BETEILIGUNGEN

GMH ist mit 100 % an der Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg (Schulservice), beteiligt. Zwischen GMH und Schulservice besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Das Eigenkapital der Schulservice beläuft sich auf T€ 50. Der Jahresüberschuss der Schulservice betrug vor Abführung auf Basis der vertraglichen Regelung T€ 265.

GMH ist mit 100 % an der Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital der IVFL GmbH beläuft sich auf T€ 26. Der Jahresüberschuss der IVFL GmbH betrug T€ 3.

7. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2018 beträgt T€ 23.

8. NACHTRAGSBERICHT

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine Sachverhalte ergeben, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entfalten können.

Hamburg, 29. März 2019

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Ewald Rowohlt
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2018

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2018 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2018 in €	Stand am 1.1.2018 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2018 in €	Stand am 31.12.2018 in €	Stand am 31.12.2017 in €
I Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	364.915,11	197.696,36	31.957,49	530.653,98	249.158,11	91.617,03	31.957,49	308.817,65	221.836,33	115.757,00
II Sachanlagen										
1 Grundstücke und Bauten	8.863.626,01	377.338,15	29.900,00	9.211.064,16	1.602.327,60	530.150,17	16.195,00	2.116.282,77	7.094.781,39	7.261.298,41
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.189.395,27	168.497,49	29.405,81	1.328.486,95	730.120,27	141.272,85	29.044,06	842.349,06	486.137,89	459.275,00
	10.053.021,28	545.835,64	59.305,81	10.539.551,11	2.332.447,87	671.423,02	45.239,06	2.958.631,83	7.580.919,28	7.720.573,41
III Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	0,00	0,00	76.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.000,00	76.000,00
Summe Anlagevermögen	10.493.936,39	743.532,00	91.263,30	11.146.205,09	2.581.605,98	763.040,05	77.196,55	3.267.449,48	7.878.755,61	7.912.330,41

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2018

	Stand 1.1.2018 in €	Verbrauch 2018 in €	Auflösung 2018 in €	Zuführung 2018 in €	Stand 31.12.2018 in €
Personalarückstellungen Urlaub und Überstunden	440.975,64	440.975,64	0,00	518.899,41	518.899,41
Übrige Personalarückstellungen	367.369,84	298.946,03	68.423,81	451.773,48	451.773,48
Personalarückstellungen	808.345,48	739.921,67	68.423,81	970.672,89	970.672,89
Baukosten Schulbau	11.019.298,42	7.965.924,17	212.881,92	9.306.477,94	12.146.970,27
Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte	11.019.298,42	7.965.924,17	212.881,92	9.306.477,94	12.146.970,27
Baukosten Universitätsbau	4.783.667,67	4.783.667,66	0,00	4.569.894,44	4.569.894,45
Ausstehende Rechnungen Universitätsbauprojekte	4.783.667,67	4.783.667,66	0,00	4.569.894,44	4.569.894,45
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	19.718,75	6.782,77	12.935,98	119.163,63	119.163,63
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	1.104.221,31	1.023.600,67	78.956,27	1.401.200,98	1.402.865,35
Ausstehende Rechnungen übrige	1.123.940,06	1.030.383,44	91.892,25	1.520.364,61	1.522.028,98
Abschluss, Prüfung und Steuern	27.004,00	20.504,00	0,00	29.600,00	36.100,00
Prozessrisiko	0,00	0,00	0,00	41.000,00	41.000,00
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	370.267,25	237.518,32	9.428,93	316.613,36	439.933,36
Übrige Rückstellungen	397.271,25	258.022,32	9.428,93	387.213,36	517.033,36
Geplante Instandhaltung	614.307,00	305.175,64	309.131,36	662.791,86	662.791,86
Rückstellungen für Instandhaltung	614.307,00	305.175,64	309.131,36	662.791,86	662.791,86
Summe sonstige Rückstellungen	18.746.829,88	15.083.094,90	691.758,27	17.417.415,10	20.389.391,81

JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2018 BIS ZUM 31.12.2018

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2018 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich in vier Aufsichtsratssitzungen berichtet.

Schwerpunkt der Beratungen war die Entwicklung des Geschäftsverlaufes, insbesondere im Schul- und Hochschulbausegment.

Nach der Beauftragung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht 2018 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren die periodengerechte Umsatzrealisierung, Ansatz, Ausweis und Bewertung der unfertigen Leistungen, Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen, insbesondere bezüglich der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie die Aktualisierung der IT-Grunderhebung einschließlich der ordnungsgemäßen Datenmigration beim Wechsel des ERP-Systems. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 12. Juni 2019 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2018 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie die Ergebnisabführung an die Gesellschafterin geprüft und erhebt keine Einwendungen gegen das Prüfergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die geleistete Arbeit.

Hamburg, im Juni 2019

Der Aufsichtsrat



Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX (HCGK) IN DER AB 1.1.2018 GÜLTIGEN FASSUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

GMH hat im Geschäftsjahr 2018 die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zu verantwortenden Regelungen des HCGK eingehalten. In folgenden Punkten wurde abgewichen:

ZIFFER 5.3

Angesichts der Bündelung unterschiedlicher, aber gleichermaßen bedeutsamer Ressortinteressen in der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wurde von der Bildung fachlich qualifizierter Ausschüsse (Ziff. 5.3.1), eines separaten Prüfungsausschusses (Audit Committee) oder der Beauftragung eines Finanzausschusses (Ziff. 5.3.2) abgesehen.

GEMÄSS ZIFFER 4.2.9

erfolgt die Offenlegung der Vergütung der Geschäftsführung im Rahmen der Entsprechenserklärung:

	Ewald Rowohlt in €	Mandy Herrmann in €
Vergütung 2018	191.666,64	153.896,72
zzgl. einer Zulage zur Altersversorgung	35.500,00	21.312,64
Prämie 2017	37.000,00	31.500,00

2. SSH | SCHULSERVICE HAMBURG GESELLSCHAFT FÜR FACILITY MANAGEMENT MBH

Die Tochtergesellschaft SSH verfügt über keinen Aufsichtsrat. Sie hat im Geschäftsjahr 2018 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 6. März 2019



Dr. Andreas Dressel
Senator; Aufsichtsratsvorsitzender



Ewald Rowohlt, Mandy Herrmann
Geschäftsführung GMH

IMPRESSUM

GESCHÄFTSBERICHT 2018

HERAUSGEBER	SBH Schulbau Hamburg GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg www.schulbau.hamburg www.gmh-hamburg.de
KONZEPTION, TEXT UND GESTALTUNG	Stefanie Kalisch, Carsten Setzke, Lena Oehmsen, Imke Rudolph, Katja Ernst, Maßarbeit Kommunikation für Umwelt & Gesellschaft, Hamburg
KOORDINATION	Stefan Nowicki, Nadine Lammers, Mona Schmidt, SBH Schulbau Hamburg und GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH
FOTOS	Titel: Christian Spielmann (alle Porträts), Florian Holzherr (links, oben), Archimage/Meike Hansen (links, Mitte), Ralf Buscher (rechts, Mitte), Martin Lukas Kim (rechts, unten) Innenteil: Christian Spielmann (alle Porträts, außer S. 6), Senatskanzlei Hamburg / Bina Engel (S. 6), Archimage/Meike Hansen (S. 10/11 und S. 20), Bernd Homrighausen (S. 12), Ralf Buscher (S. 13 und S. 14), Florian Holzherr (S. 16/17), Marcus Bredt/Fotografie (S. 19, oben), EisArena Hamburg (S. 19, unten), Bez + Kock Architekten (S. 43, oben)
DRUCK	Beisner Druck GmbH & Co. KG, Buchholz gedruckt auf Heaven42 (FSC Mix credit) und RecyStar Polar (FSC Recycled credit)
VERANTWORTLICH	Stefan Nowicki, SBH Schulbau Hamburg

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung beim Fotoshooting.



Hamburg

Finanzbehörde
Schulbau Hamburg



GMH

Gebäudemanagement
Hamburg GmbH