

# 2019



## GESCHÄFTSBERICHT

SBH | SCHULBAU HAMBURG

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

GESCHÄFTSBERICHT  
**2019**

Herausgegeben von

**SBH | SCHULBAU HAMBURG**

**GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH**

# INHALT

<b>GRUSSWORTE</b>	<b>6</b>		
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		
<b>BILDUNGSBAU IN HAMBURG</b>	<b>10</b>		
SBH   Schulbau Hamburg und GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH	10		
Auf Begegnung bauen	12		
Von der Zukunft lernen	14		
<b>SCHWERPUNKTTHEMA ZUKUNFT VORAUS</b>	<b>18</b>		
Herausforderungen und Rahmenbedingungen Da steckt mehr für alle drin	20		
Digitaler Wandel Wissen, wie das Gebäude tickt	22		
Beteiligungsprozesse Die Kunst des gemeinsamen Erfolgs	24		
		Klimaschutz »Räume, in denen alle gut lernen und studieren können«	26
		Gebäude-Lebenszyklus Frische Ideen fürs Altwerden	30
		Sportbau-Initiative Treffer mit Ansage	32
		Hamburger Klassenhaus Die Zukunft ist flexibel	34
		<b>JAHRESABSCHLUSS SBH   SCHULBAU HAMBURG</b>	<b>38</b>
		Lagebericht	40
		Jahresabschluss	46
		Bericht des Verwaltungsrates	62
		<b>JAHRESABSCHLUSS GMH   GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH</b>	<b>64</b>
		Lagebericht	66
		Jahresabschluss	76
		Bericht des Aufsichtsrates	92
		Entsprechenserklärung nach Hamburger Corporate Governance Kodex	94
		Impressum	96



## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

es gibt immer eine Reihe von Optionen, um einen Gegenstand oder ein Thema in den Blick zu nehmen. Das Gute beim Hamburger Bildungsbau: Gleichgültig, welche Perspektive man wählt, es läuft immer auf erfreuliche Ergebnisse hinaus. Ein paar Schlaglichter:

**DIE INVESTITIONSSUMME** liegt auf Rekordniveau. 2019 haben die Hamburger Schulen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen für rund 400 Millionen Euro profitiert. Das ist eine bemerkenswerte Bilanz. SBH und GMH verfügen über die fachlichen Kompetenzen und die organisatorische Struktur, um ihren Aufgaben umfassend gerecht zu werden. Ich kann mir Hamburg heute schlicht nicht mehr ohne diese zwei Dienstleister vorstellen – weder im Schul- noch im Hochschulbau. Denn inzwischen hat sich das Erfolgsmodell auch dort fest etabliert.

Und die Entwicklung zielt noch weiter: In Zukunft werden sich SBH und GMH verstärkt einer weiteren Säule unseres vielfältigen Stadtlebens annehmen: der Sportstätten. Ich freue mich heute schon auf die zukünftigen Ergebnisse dieser Arbeit. Die Etablierung des Nutzerbeirats Sport leistet bereits jetzt Hervorragendes, um die Interessen des organisierten Sports noch besser einzubinden.

**AUCH AUS DER PERSPEKTIVE** des Finanzsenators und Aufsichts- sowie Verwaltungsratsvorsitzenden bin ich sehr zufrieden. Für die Freie und Hanse-

stadt Hamburg gestalten SBH und GMH an zentraler Stelle die Rahmenbedingungen für gelingende Politik mit. Denn der Unternehmensverbund sorgt für Stabilität und Verlässlichkeit. Das verschafft allen Beteiligten, von den Nutzerinnen und Nutzern der Immobilie über die Stadt bis hin zu unseren Baupartnern, wichtige Planungssicherheit.

Wie bedeutend dieser Aspekt gerade in Krisenzeiten ist, haben wir in den vergangenen Wochen und Monaten gesehen. In der Corona-Pandemie hat sich der Schulbau als starker Partner für den regionalen Mittelstand, nicht nur des unmittelbar betroffenen Baugewerbes, gezeigt.

Kostenstabiles Bauen, wirtschaftliche Impulse, innovationsfördernde Organisationsstruktur, und das alles getragen von einer motivierten, leistungs- und ideenstarken Mitarbeiterschaft – ich sehe Hamburgs Bildungs- und Sportstättenbau in guten Händen.

Dr. Andreas Dressel  
Finanzsenator der  
Freien und Hansestadt Hamburg

»

**DER UNTERNEHMENS-  
VERBUND SORGT  
FÜR STABILITÄT UND  
VERLÄSSLICHKEIT.  
DAS VERSCHAFFT  
ALLEN BETEILIGTEN,  
VON DEN NUTZERN  
DER IMMOBILIE  
ÜBER DIE STADT  
BIS HIN ZU UNSEREN  
BAUPARTNERN,  
WICHTIGE PLANUNGS-  
SICHERHEIT.**

»  
**SCHWIERIGE ZEITEN  
 SIND IMMER AUCH  
 EIN STRESSTEST  
 FÜR DIE EIGENE  
 ORGANISATION. DIE  
 ZURÜCKLIEGENDEN  
 ERFAHRUNGEN  
 STIMMEN  
 UNS HIER SEHR  
 OPTIMISTISCH.**

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

als wir Anfang des Jahres im neuen Campus Steilshoop mit vielen Wegbegleitern auf zehn erfolgreiche Jahre unseres Schulbau-Modells zurückblickten, war nicht abzusehen, wie ganz und gar außergewöhnlich sich dieses Jubiläumsjahr entwickeln würde.

**DURCH DIE CORONA-PANDEMIE** sehen wir uns alle mit völlig neuen Herausforderungen konfrontiert. Alle Beschäftigten an den Schulen und natürlich auch alle Schülerinnen und Schüler haben es mit einer noch nie da gewesenen Situation zu tun. Wir möchten deshalb an dieser Stelle einmal ganz besonders denen unseren Respekt zeigen, die Lehren und Lernen plötzlich völlig außerhalb aller gewohnten Strukturen hinbekommen mussten und müssen.

Wirtschaftlich sind die Folgen des Corona-Virus global – und in ihren komplexen Auswirkungen noch gar nicht abzusehen. SBH und GMH konnten die Aufgaben, die aus der Krise erwachsen sind, bislang sehr gut meistern. Als Dienstleister haben wir unsere laufenden Projekte an den Schulen zuverlässig weitergeführt. Als städtischer Auftraggeber konnten wir den hart getroffenen Mittelstand stützen – auch indem wir zum Beispiel in der wochenlangen Unterrichtspause Instandsetzungsarbeiten vorgezogen und so für zusätzliche wirtschaftliche Impulse gesorgt haben.

Schwierige Zeiten sind immer auch ein Stresstest für die eigene Organisation.

Die zurückliegenden Erfahrungen stimmen uns hier sehr optimistisch – auch mit Blick auf unsere zukünftigen Aufgaben.

Zu einem Geschäftsbericht gehört aber vor allem auch ein Blick zurück auf die Leistungen des vergangenen Jahres. Und die können sich sehen lassen: Zahlreiche Bauvorhaben fanden ihren erfolgreichen Abschluss, eine Reihe neuer, spannender Ideen und Projekte haben wir auf die Schiene gesetzt. Unsere Aufgaben in puncto Sanierung und Bewirtschaftung erfüllen wir mit gutem Ergebnis.

Für die weitere Entwicklung unseres Unternehmensverbunds haben wir auf verschiedenen Ebenen die Weichen gestellt: Unser Unternehmenskonzept sorgt für eine valide Orientierung bei grundlegenden Fragestellungen. Intern arbeiten wir weiter an einer verbundweiten Unternehmenskultur und entwickeln Leitsätze, um unseren Umgang miteinander und mit unseren Partnern konsequent auf Fairness, Respekt und Kooperation auszurichten.

**SO HILFREICH ES IST**, sich des Erreichten zu versichern, so wichtig ist es auch, nach vorn zu blicken. Den Vorspann zu unserem Rechenschaftsbericht wollen wir deshalb dafür nutzen, an verschiedenen Stellen Positionslichter in Bezug auf zentrale Zukunftsfragen aufzustellen. Der digitale Wandel, ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit, lebenszyklisches Planen, Bauen

Stehen gleichermaßen für Kontinuität und Weiterentwicklung – Mandy Herrmann und Ewald Rowohlt bilden die Doppelspitze des Unternehmensverbunds.



und Betreiben, Konzepte, die das Bauen insgesamt fit für die Zukunft machen – all das sind Themen, die wir auf den folgenden Seiten schlaglichtartig beleuchten wollen.

Der Antrieb hinter den vielfältigen Konzepten und Lösungsansätzen sind dabei die ganz verschiedenen persönlichen und fachlichen Kompetenzen unserer Mitarbeiter. Sie kollaborativ zu vernetzen, ist der Schlüssel unserer Unternehmensperformance – und der Garant dafür, auch künftig der beste Ansprechpartner für alle im Bildungsbau beteiligten Akteure zu sein.

Ewald Rowohlt  
 Mandy Herrmann

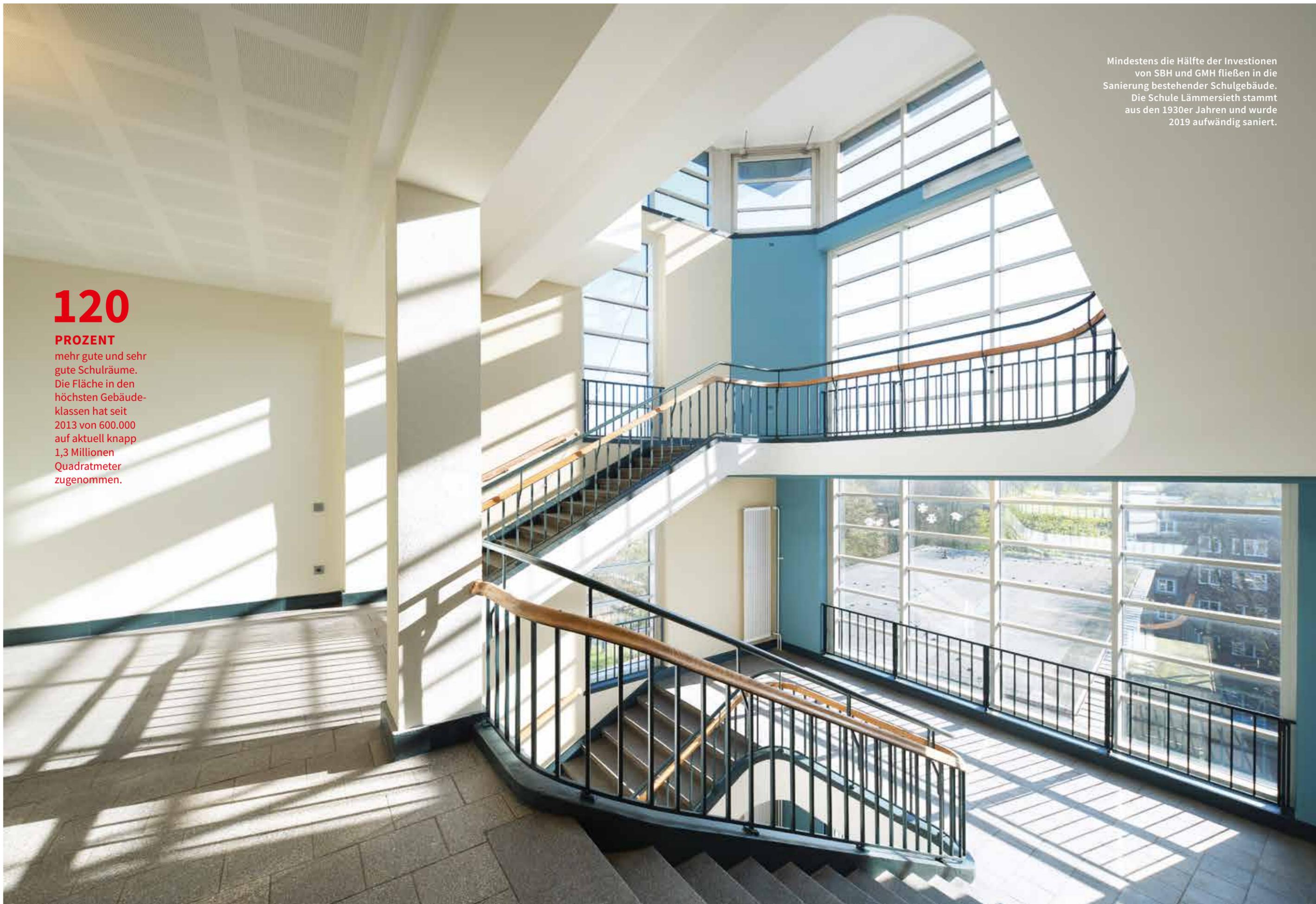
Geschäftsführung von  
 SBH | Schulbau Hamburg und  
 GMH | Gebäudemanagement  
 Hamburg GmbH

# 120

**PROZENT**

mehr gute und sehr gute Schulräume. Die Fläche in den höchsten Gebäudeklassen hat seit 2013 von 600.000 auf aktuell knapp 1,3 Millionen Quadratmeter zugenommen.

Mindestens die Hälfte der Investitionen von SBH und GMH fließen in die Sanierung bestehender Schulgebäude. Die Schule Lämmersieth stammt aus den 1930er Jahren und wurde 2019 aufwändig saniert.



25

**PROZENT**

Zuwachs bei den  
Schülerzahlen  
sind für Hamburg  
bis 2030  
prognostiziert.

**AUF BEGEGNUNG BAUEN**

Kinder sind leidenschaftliche Baumeister. Ein Tisch, über den sich eine Decke werfen lässt, oder ein großer Karton – alles potenzielle und hoch spannende Behausungen. Natürlich muss dann auch Besuch her. Und glücklicherweise entgeht der Fantasie des Kindes, dass vom Besucher eigentlich nur der Kopf mit in den Karton passt. Kinder sind leidenschaftliche Baumeister, Experten darin sind sie nicht. Experten hätten sich gefragt, wozu das Haus dienen soll und wer es wie nutzen wird. Die Aufgabe von

Bau-Experten ist alles andere als trivial. Für Menschen zu bauen, die alle recht unterschiedliche Nutzererwartungen haben – das ist eine Kunst.

**ALS VOR RUND ZEHN JAHREN** der Unternehmensverbund aus SBH | Schulbau Hamburg und GMH | Gebäudemanagement Hamburg etabliert wurde, spielten vordergründig wirtschaftliche Überlegungen die Hauptrolle. Im Schulbau belasteten steigende Kosten und ein wachsender Instandhaltungstau die Freien und Hansestadt Hamburg zunehmend. Die zu der Zeit wirksamen Zuständigkeiten waren auf viele Akteure verteilt – was sich als hinderlich erwies. Der Weg, der in dieser Situation mit der Neuausrichtung gegangen wurde, zeigte sich als doppelt klug – und hat bis heute Vorbildcharakter für den Schulbau in anderen Bundesländern.

Die Idee war, ein »Rollenmodell« zu organisieren, in dem die unterschiedlichen Aufgaben bzw. Erwartungen in ein fruchtbares Wechselspiel treten. Unter dem Dach der Freien und Hansestadt Hamburg wurden so die Rollen »Vermieter« und »Mieter« identifiziert. Die Schulen definieren dabei als Nutzer die Anforderungen an optimale Bildungsräume. Sache des Vermieters – also des Eigners

Naturwissenschaftlicher Fachraum an der Stadtteilschule Eppendorf. Das über 100 Jahre alte Gebäude wurde umfassend saniert.

der Immobilien – ist es, diese optimalen Bildungsräume bereitzustellen. Dass dies wirtschaftlich effizient passiert, ist Aufgabe von SBH und GMH. Die beiden Unternehmen agieren als aktives Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter: Der Verbund ist das Kompetenzcluster für sämtliche Services rund um alle Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie den Betrieb der Schulgebäude.

**VOR ALLEM DANK GMH** wurde in den zurückliegenden Jahren auch der Hochschulbau zunehmend in das Modell integriert. Mit dem »Haus der Erde« und dem MIN-Forum bringt das Unternehmen aktuell zwei starke Projekte nach vorn und wird sein Portfolio auf diesem Gebiet kontinuierlich weiter ausbauen. Dazu kommen Aufgaben im Kommunalbau, wie etwa die Sanierung der Eisbahn auf dem Areal des Hamburger Wahrzeichens »Planten un Blumen«. Außerdem wird GMH sich künftig stark dem Sportstättenbau widmen, hier sind die Vorbereitungen bereits in vollem Gange – Erfolg macht Schule.

**ERST ZUHÖREN.  
DANN BAUEN.**

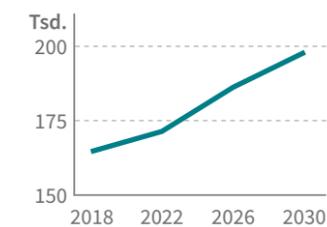
Nicht nur wirtschaftlich hat sich das Hamburger Modell als Paradigmenwechsel in puncto öffentliche Bauvorhaben erwiesen. Hinzu trat ein zweites

Momentum, das sich bis heute als zentraler Erfolgsfaktor zeigt: die Begegnung zwischen denen, die planen, bauen und betreiben – und denen, die die Gebäude nutzen. Als »Planungsphase Null« haben SBH und GMH die Beteiligung der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer systematisch in den Planungsprozess integriert.

So werden in Hamburg heute Schulen, Hochschulen, Sportstätten und kommunale Einrichtungen nicht nur von Bauleuten gebaut oder instandgesetzt, die ihr Handwerk verstehen. Es wirken auch diejenigen mit, die Experten dafür sind, was ihr Gebäude »können« muss. In diesem Dialog erreichen SBH und GMH ein ganz fundamentales Ziel: eine Immobilie dazu zu befähigen, genau das zu leisten, was von ihr erwartet wird. Funktional und wirtschaftlich – ein ganzes Gebäudeleben lang.



Hat ihren eigenen  
Klimaplan entwickelt:  
die Berufliche  
Schule City Nord.

**HAMBURG IST  
LEBENSWEIT**

Hohe Zuwanderung  
und mehr Geburten  
sorgen für stark steigende  
Schülerzahlen.

# 44

## NEUE SCHULEN

will Hamburg bis 2030 bauen. Zusätzlich werden 123 bestehende Schulen erweitert.

## VON DER ZUKUNFT LERNEN

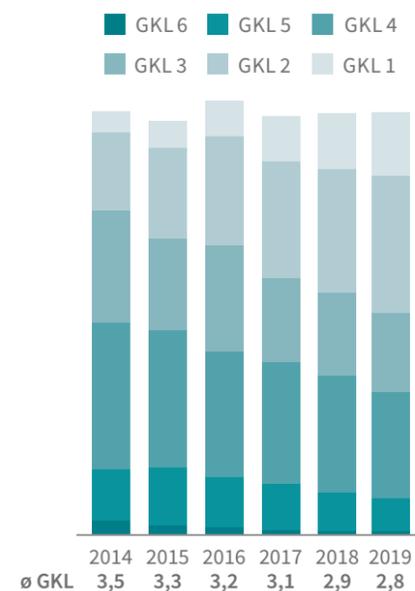
Ziele haben die Eigenschaft, sich nicht ein für alle Mal und endgültig erreichen zu lassen. Wer das als ermunternde Einladung nimmt, immer wieder Neues zu lernen, stärkt seine Chancen, vorne mitzuspielen. Bereits errungene Verdienste schmälert das freilich nicht: Sowohl SBH | Schulbau Hamburg als auch GMH | Gebäudemanagement Hamburg haben in den zurückliegenden Jahren ein enormes Pensum Arbeit erfolgreich bewältigt.

Gelder in den Bereich Instandhaltung. Als 2013 alle Schulgebäude systematisch in Zustandsklassen eingeteilt wurden, kam der Bestand, in Anlehnung an das Schulnotenmodell, auf eine Drei minus. Angepeilt wurde damals ein Schnitt, der um eine Note höher liegen sollte. Nach knapp sechs Jahren ist dieses Ziel bereits erreicht – die neue Zielmarke ist nun eine glatte Zwei.

### STARKE ZAHLEN, TREIBENDE KRAFT

In seinem Kerngeschäft – dem Neubau, der Instandhaltung und dem Betrieb von Schulgebäuden – steht der Unternehmensverbund gut da. Gemessen am Investitionsvolumen haben sich die Aktivitäten um 100 Prozent gesteigert: von annähernd 200 Millionen Euro 2013 auf knapp 400 Millionen Euro 2019. Für den Hochschulbau sieht die Freie und Hansestadt künftig rund 150 Millionen Euro jährlich vor – in der Summe ein Investitionsvolumen von ca. 2,6 Milliarden Euro.

Die Ziele, die SBH und GMH in den zurückliegenden Jahren erreicht haben, sind vielfältig. Den erheblichen Sanierungsstau im Schulgebäudebestand abzubauen, ist eine der vordringlichen Aufgaben, um »gute Räume für gute Bildung« bereitzustellen. Deshalb fließen im Schnitt die Hälfte der investierten



### IMMER BESSER

Die Gebäudeklassen beschreiben den Zustand unserer Schulbauten.



### DAS HOHE INVESTITIONSVOLUMEN

macht den Unternehmensverbund zu einem starken Player auf dem Markt für Baudienstleistungen. Für die Hansestadt generieren SBH und GMH daraus einen doppelten Vorteil. Seine Aufträge vergrößert der Verbund vorrangig an den regionalen Mittelstand, was einen starken Impuls für die Wirtschaftsförderung in der Metropolregion Hamburg bedeutet. Gerade in der Corona-Krise hat sich die Bedeutung dieser Strategie bestätigt: Während der Schulbetrieb eingestellt war, wurden Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten intensiviert. Das entlastete zum einen die vom allgemeinen wirtschaftlichen Rückgang betroffenen Unternehmen. Zum anderen profitieren von den verstärkten Aktivitäten natürlich die, die als Nutzer nach der Krise in die Gebäude zurückkehren.

Trotz wachsender Volumina blieben in den vergangenen Jahren die Kostenfaktoren bei Bau und Betrieb nahezu konstant. Es gelang SBH und GMH, markt-

bedingte Preissteigerungen abzufedern, indem Planungs- und Bauprozesse optimiert und Bewirtschaftungskosten, etwa durch effizienzsteigernde Maßnahmen, auf annähernd gleichbleibendem Niveau gehalten werden konnten.

Aber zurück in die Zukunft: Um eine gute Bilanz zu verstetigen, braucht es eine klare Sicht auf kommende Herausforderungen. Nicht alle sind absehbar. Wer hätte Anfang 2020 das Ausmaß der Corona-Krise prognostizieren können? Aber eine Vielzahl künftiger Meilensteine sind eben doch zu erkennen.

### GRÖßER, GRÜNER, SMARTER

Hamburg wächst. Ihre wirtschaftliche und kulturelle Metropolfunktion macht die Hansestadt für immer mehr Menschen attraktiv. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft erkennt für

Für die Zukunft lernen: An der Grundschule Bovestraße gibt es jeden Dienstag eine Kinderkonferenz.



Die Stadtteilschule  
Am Heidberg wurde 2019  
als »Hamburgs beste  
Schule im digitalen  
Wandel« ausgezeichnet.

Hamburg ein überproportionales Bevölkerungswachstum. Bis 2035 werden in Hamburg knapp zwei Millionen Menschen leben. Für die Schülerzahlen erwartet das Statistikamt Nord einen Zuwachs von 25 Prozent bis zum Jahr 2030. Der neue Schulentwicklungsplan sieht deshalb für die kommenden zehn Jahre 44 Schulneugründungen und 123 Erweiterungen vor, Gesamtinvestitionen von über vier Milliarden Euro will der Senat für diese Großaufgabe bereitstellen.

**DIE ENERGIEWENDE IST** nach wie vor eine der anspruchsvollsten Herausforderungen. Rund ein Drittel des Ressourcenverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen, weil wir Gebäude bauen und nutzen. Hamburg will den Ausstoß von Kohlendioxid binnen zehn Jahren um 55 Prozent im Vergleich zu den Emissionen von 1990 senken. Die Errichtung und der Betrieb von Bildungsbauten spielen hier eine wichtige Rolle. Zumal der Aspekt »Nachhaltigkeit« gleich eine ganze Reihe von Zukunftsaufgaben miteinander verzahnt.

Die Mehrzahl gegenwärtiger Nachhaltigkeitsstrategien ist technologiegetrieben. Um unseren gewohnten Wohlstand und Komfort zu erhalten, müssen die Prozesse, die unsere üblichen Standards sichern, erheblich energieeffizienter werden. Hierbei kommt der Digitalisierung eine zentrale Bedeutung zu – und eröffnet für den Bildungsbau in Hamburg ein

weiteres und weites Aufgabenfeld. Zum einen, weil eine optimierte technische Gebäudeausstattung auf sie aufbaut. Zum anderen, weil sie inzwischen bis in die Planungs- und Produktionsprozesse von Gebäuden hineinwirkt. Außerdem ist mit der Digitalisierung die Frage verknüpft, wie »lernen« in Zukunft überhaupt organisiert sein soll. Die Corona-Krise hat gerade sehr offengelegt, dass in puncto Digitalisierung von Schule noch erhebliches Optimierungspotenzial besteht.

**UND NICHT ZULETZT KREMPELT** die digitale Wende auch die Baubranche selbst um. Kleines, aber signifikantes Beispiel: Bestimmte Fachkräfte, etwa Experten für das Building Information Mo-

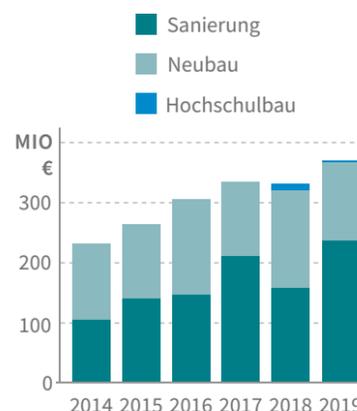
deling (BIM), sind rar und entsprechend stark umworben. SBH und GMH haben hier nicht die finanziellen Spielräume, die Unternehmen der privaten Bauwirtschaft offenstehen. Der Verbund muss beim Recruitment mit anderen Vorteilen punkten – der Verlässlichkeit des Jobs zum Beispiel oder der konsequenten Verwirklichung von Maßnahmen, um die Work-Life-Balance zu stärken.

**NEUE ANTWORTEN  
AUF NEUE FRAGEN**

Während also der Unternehmensverbund aus SBH und GMH gerade die ersten zehn Jahre mit Bravour gemeistert hat, liegen längst neue und sehr komplexe Aufgaben vor ihm. Das ist nicht dramatisch oder hätte irgendwie verhindert werden müssen. Nein, das ist normal – und gut so. Wer weiterkommen will, muss lernen, weiter zu gehen als bisher. Grundsätzlich darauf zu bestehen, alles sei unter Kontrolle und beherrschbar, ist schlicht unredlich. Es unterschlägt, dass eine dynamische Entwicklung eben nicht zu 100 Prozent prognostizierbar ist. Die Herausforderung besteht ja gerade darin, mit Unwägbarkeiten zu kalkulieren – und Lösungen für Unvorhergesehenes zu erarbeiten. Wir wollen deshalb ein wenig Raum dieses Geschäftsberichts dafür nutzen, Einblicke in unsere »Labore« zu geben: sehen, wo wer an was arbeitet; einen Eindruck vermitteln, an welchen Stellen die Herausforderungen liegen – und welche Ideen Menschen antreiben, um eine gute Zukunft für Hamburgs Bildung erfolgreich mitzugestalten.



Das MIN-Forum ist ein großes Projekt von GMH im Hochschulbau. Das GMH-Portfolio erweitert sich zukünftig um Planung, Bau und Betrieb von Sportstätten.



**INVESTITIONEN IM  
BILDUNGSBAU**

Bis zum Jahr 2028 wollen SBH und GMH den Sanierungsstau weitgehend abgebaut haben.

**2,6**  
**MILLIARDEN**  
**EURO**  
will der Hamburger Senat in den Hochschulbau investieren.

**ZUKUNFT VORAUS**

»  
LERNEN IST KEINE  
EINBAHNSTRASSE.  
ES LERNEN IMMER  
ALLE AM PROZESS  
BETEILIGTEN.

## DA STECKT MEHR FÜR ALLE DRIN

Es kommt vor, dass einen der Gegenstand prägt, dem man sich widmet. SBH | Schulbau Hamburg und GMH | Gebäudemanagement Hamburg haben es fortwährend und explizit mit »lernen« zu tun. Dass sich der Verbund, freilich nicht allein deshalb, ausdrücklich als »lernendes Unternehmen« versteht, hat unmittelbare Auswirkungen auf seine Lösungskompetenz und die Prozesse, die diese garantieren.

Lernen setzt mindestens zwei Dinge voraus: Man anerkennt, dass andere ebenfalls mit Intelligenz zu Werke gehen und ist bereit, eigenes Wissen zu teilen. In beidem steckt eine Offenheit, die sich gegen Betriebsblindheit wappnet, den Blick über den Tellerrand nicht nur wagt, sondern für erforderlich hält und überzeugt ist, dass Zuhören und Kooperation die aussichtsreichsten Kandidaten für Erfolgsgeschichten sind. Lernen ist nie eine Einbahnstraße, es lernen immer alle am Prozess Beteiligten.

### GROSSE STADT, GROSSE AUFGABEN

Hamburg ist eine der attraktivsten Städte Deutschlands. In den nächsten Jahren wird sich die Hansestadt durch Zuwanderung der Marke von zwei Millionen Einwohnern nähern. Die Schülerzahlen werden um 25 Prozent steigen und infolgedessen die Kapazitäten unserer

Bildungsbauten bei Weitem nicht ausreichen – das gilt, nur mit jeweils etwas zeitlichem Versatz, von den Grund- über die weiterführenden Schulen bis in den Hochschulbereich.

**DEN VIELFÄLTIGEN** Herausforderungen, die sich allein aus diesen Zahlen ergeben, begegnen SBH und GMH zunächst schlicht mit der Erkenntnis, dass sich die Aufgabe nicht auf ein bloßes »Mehr« reduzieren lässt. Zwar rechnet der Schulentwicklungsplan bis 2030 konkret mit 44 Schulneugründungen und 123 Erweiterungen. Zusätzlich wird aber der große Bedarf an mehr Platz für Bildung sekundiert von Themen, die gegenwärtig ohnehin auf dem Tisch liegen:

- Digitaler Wandel
- Nutzerorientierung & Beteiligungsprozesse
- Nachhaltigkeit
- Lebenszyklisch orientiertes Planen, Bauen & Betreiben
- Sportstadt (»Active City«) Hamburg
- Innovative Baukonzepte

Welche Fragen stehen für ein Unternehmen im Fokus, das auf Kompetenzvielfalt und Kooperation setzt, um alle Anforderungen rund um den Bildungsbau im Blick zu behalten? Was haben SBH und GMH für Strategien und Lösungen zu bieten, damit die Hansestadt auch in Zukunft mit »guten Räumen für gute Bildung« punkten kann?



Das Mieter-Vermieter-Modell der Freien und Hansestadt Hamburg ist ein schlüssiges und kohärentes Konzept. In der zurückliegenden Dekade hat es sich in einer funktionierenden Praxis etabliert. Strategisches Kalkül und projektbezogenes Agieren haben zu einem starken Team zusammengefunden. Dabei gilt, dass anspruchsvolle Vorhaben nie Selbstgänger sind. Wichtig ist aber, dass negative wie positive Erfahrungen dazu beitragen, Prozesse und Instrumente weiter zu verbessern. Das Ziel ist, »Best Practice«-Standards zu entwickeln. Für Ergebnisse, die selbst zuversichtliche Erwartungen noch übertreffen.

**IN DIESEM GESCHÄFTSBERICHT** wollen wir an einzelnen Stellen diese Praxis aufspüren. Es geht dabei gleichsam um ein »Zooming in«. In kurzen Blitzlichtern möchten wir einfangen, welche Bewe-

gungen an bestimmten Punkten stattfinden. Diese Punktualität ergibt noch kein Gesamtbild. Aber alle Einzelbewegungen zusammengenommen summieren sich zu den Schritten, mit denen sich der Bildungsbau als Ganzes weiterentwickelt. Im Kleinen lässt sich überdies besser erkennen: Die Bewegung ist nicht gradlinig. Es kommt hier und da zu Verwerfungen und Korrekturen. So funktioniert Lernen und Weiterkommen, und so kommt man am Ende zu besseren Lösungen.

In den folgenden Texten stehen zum Teil konkrete Projekte im Vordergrund, zum Teil Unternehmensabteilungen mit ihren jeweils speziellen Fragestellungen und Herangehensweisen. Um mit einem Bild aus der digitalen Welt zu sprechen: Wir wollen zeigen, wie einzelne Pixel oder Pixelbereiche die Textur des Gesamtbilds hervorbringen.

Schule und Gesellschaft entwickeln sich rasant. SBH und GMH arbeiten mit an der Zukunft des Bauens. So bekommt Schule von morgen ein unverwechselbares Gesicht – wie der Neubau der Stadtteilschule Kirchwerder.

# SMART

## WISSEN, WIE DAS GEBÄUDE TICKT

Die richtige Raumwärme ist in vielen Schulen noch daran geknüpft, dass eine Hand am Thermostat dreht. Wie sich das in Zukunft ändern könnte, zeigt ein Besuch in einer Schule des Pilotprojekts »Heizungsautomation«. Hier wurden Anlagen installiert, die programmiert laufen, sich selbst bis ins Detail regeln und per Rechner überwacht werden. Etliche Prozesse, die bisher viel Arbeitszeit eines Hausmeisters gebunden haben, können entfallen. Niemand muss mehr per Augenschein prüfen, ob die Thermostate in allen Räumen heruntergeregelt sind.

**DIE HEIZUNG KÜMMERT SICH** um sich selbst. Jedem Raum ist über eine Software zugewiesen, wie seine Temperaturkurve über den Tag aussehen soll. Gibt es Ausnahmen vom Regelbetrieb, etwa weil eine Elternversammlung angesetzt ist, steuert der Hausmeister den entsprechenden Klassenraum per Software an und regelt nach. »Ziel des Pilotprojekts«, so Franziska Bergmann aus der Entwicklungsabteilung von SBH und GMH, »sind 20 Prozent Wärmekostenersparnis. Gerade für Gebäude aus unserem Bestand ist es wichtig zu erfahren, was sich durch digitale Technik noch einsparen lässt – an Kosten für den Steuerzahler und an Belastungen für die Umwelt.«

Betriebskostenoptimierung qua Automation ist dabei nur ein Projekt von vielen, die vor dem Hintergrund des digitalen Wandels bei SBH und GMH zurzeit laufen. Digitalisierung ist ein Thema für

interne Geschäftsprozesse, für die Planung, Errichtung und die Bewirtschaftung von Gebäuden. Intern evaluiert der Unternehmensverbund gerade die Chancen und Anforderungen des papierlosen Büros. Dabei geht es nicht nur darum, verantwortungsvoll mit Ressourcen umzugehen. Eine mindestens ebenso spannende Frage lautet: Wie lassen sich Wissen und Erfahrung so speichern und organisieren, dass Erkenntnisse, die an einem Ort gewonnen wurden, auch an anderer Stelle fruchtbar werden können? Das Thema Wissens-Management ist entscheidend für Organisationen, die nicht zusehen wollen, wie mit jedem Mitarbeiterwechsel auch spezielles Know-how verschwindet.

**EIN WEITERES THEMA** ist der sogenannte »Digitale Zwilling«. Gemeint ist das virtuelle, vollständige Abbild eines Gebäudes, wie es tatsächlich errichtet wurde. In dem Zwilling ist alles hinterlegt, was Betrieb, Instandsetzung oder Umbau eines Gebäudes erleichtert – tragende Wände, Rohr- und Leitungsverläufe, nachträglich gesetzte Steckdosen, einfach alles. Für den Betrieb einer Schule ist dieses Wissen Gold wert. Egal, was angefasst werden soll: Das Modell bringt Planungssicherheit, garantiert effizientes Arbeiten und senkt so Kosten. »Das Ziel von Digitalisierung im Bildungsbau«, so Franziska Bergmann, »ist eigentlich ganz simpel: Was umständlich ist, wollen wir einfacher machen.«



Gebäudeautomation und Sensorik erleichtern zukünftig die Bewirtschaftung und sparen Energie – gute Aussichten, auch für das Gymnasium Rahlstedt.



Schulen entwickeln sich zunehmend zu Impulsgebern und Begegnungsstätten im Quartier. Mit der »Community School« öffnet sich die Stadteilschule Lurup für Aktivitäten in ihrem Stadtteil.

## PARTIZIPATIV

### DIE KUNST DES GEMEINSAMEN ERFOLGS

Es gibt gute Lernorte und solche, die fürs Lernen eher weniger taugen. Wenn man von einer Schule als dem »dritten Pädagogen« spricht, dann deshalb, weil die Möglichkeiten des Ortes das Lernen maßgeblich mitgestalten.

Und um herauszufinden, was ein guter Lernort braucht, fragt man am besten die, die für gutes Lernen zuständig sind. Im Hamburger Schulbau passiert das in der sogenannten »Phase Null«. Sie bezeichnet einen Prozess, in dem die zukünftigen Nutzer mitbestimmen, wie das Gebäude ihren Zielen entgegenkommen soll. Maria Visser aus dem Technischen Facility Management ist bei SBH und GMH Ansprechpartnerin für Beteiligungsprozesse: »Die Phase Null bedeutet, noch mal bei null zu starten. Auch die eigenen Denkweisen werden hier hinterfragt. So finden wir gemeinsam heraus, wie sich pädagogische Ziele in die Realität eines Gebäudes übersetzen lassen.« Der Prozess sei enorm wichtig, aber auch sehr anspruchsvoll. Einvernehmliche Lösungen zu finden, ist keine kleine Herausforderung.

**DORIT KÄSTNER** ist Teamleiterin beim Baumanagement der Schulbau-Region Altona. Sie betont, dass »ein strukturierter Ablauf für den Erfolg von Beteiligungsprozessen entscheidend ist. Die Gefahr ist groß, sich im Klein-Klein zu verzetteln. Wir freuen uns, wenn die

Schule ein Bau-Team bestimmt. Diese Gruppe ist dann unser Ansprechpartner und kommuniziert alle Entwicklungen in die Schule und ihre Gremien weiter.«

**TROTZDEM KOMMT ES** mitunter zu besonderen Herausforderungen. Bei der neuen Stadteilschule Lurup saß beispielsweise mit dem Bezirksamt ein zusätzlicher Partner am Tisch. Er brachte die Idee einer »Community School« mit. Sie sollte einen Raum schaffen, der die Schule ins Quartier öffnet und zugleich das Ganztagsangebot der Schule bereichert. »Wir müssen als Projektsteuerer auch damit umgehen können«, so Kästner, »dass wir das detaillierte Nutzungskonzept für eine Räumlichkeit nicht kennen. Im Falle der STS Lurup müssen wir jetzt beispielsweise technische Anforderungen meistern, die in der Planung noch keine Rolle spielten.«

Kästner und Visser berichten von Projekten, bei denen sich gute Ergebnisse nur in kleinen Schritten erzielen ließen. Und sie erzählen von Vorhaben, die wie beflügelt abliefen, weil die gemeinsam erreichten Ziele die Erwartungen aller Beteiligten bei Weitem übertrafen. Auch persönlich sind Beteiligungsprozesse ein sehr kräftezehrendes Unterfangen. Aber für Bildungsbauten, die den Anspruch haben, pädagogische Konzepte bestmöglich in bauliche Konzepte zu überführen, sind sie unerlässlich.

Um die ambitionierten Klimaschutzziele Hamburgs zu erreichen, sind die Anforderungen an die Energieeffizienz von Schulgebäuden nochmals gestiegen. Besonders für Neubauten wie das Emilie-Wüstenfeld-Gymnasium in Eimsbüttel.



# NACHHALTIG

## »RÄUME, IN DENEN ALLE GUT LERNEN UND STUDIEREN KÖNNEN«

Wenn man Bernd Bühler fragt, worum er sich nicht kümmert, muss er darüber länger nachdenken als über die gegenteilige Frage. Der Abteilungsleiter für Technisches Facility Management ist Experte für das Thema Nachhaltigkeit bei SBH und GMH. Und es gibt wohl kaum einen Gebäudeaspekt, den er nicht aus der einen oder anderen Perspektive im Blick hat.

**NOCH VOR WENIGEN JAHRZEHNTE**n waren diejenigen, die Klima- und Ressourcenschutz für eine essenzielle Zukunftsaufgabe hielten, in der Minderheit. Das hat sich fundamental gewandelt – inzwischen ist die Aufgabe keine der Zukunft mehr, sondern eine der dringlichsten Herausforderungen der Gegenwart. Gerade hat die Freie und Hansestadt Hamburg mit ihrem Klimaplan die Latte nochmals ein gutes Stück höher gehängt. Bis 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 1990 um 55 Prozent gesenkt werden.

Der Energiehunger von Gebäuden spielt dabei eine zentrale Rolle – und damit auch der Schulbau. Immerhin gibt es in der Hansestadt schon jetzt über 3.000 Schulgebäude. Und der erwartete Schülerzuwachs wird in den kommenden Jahren weiteren Raumbedarf generieren. »Um die ehrgeizigen Klimaziele zu erreichen«, so Bühler, »hat sich der Schulbau strengere Kriterien verordnet,

als sie für den privaten Bausektor gelten. So müssen die energetischen Anforderungen künftig bei Schulneubauten um 35 Prozent und bei Sanierungen um 30 Prozent übertroffen werden.«

### SONNE, IDEEN UND INITIATIVE

Vor dem Hintergrund des Klima- und Ressourcenschutzes verfolgen die Nachhaltigkeits-Fachleute von SBH und GMH eine Doppelstrategie: erstens den Energieverbrauch, und damit die Betriebskosten, drastisch drosseln und zweitens dafür sorgen, dass sich der unverzichtbare Energieeinsatz möglichst aus erneuerbaren Quellen speist. So will man ökologische Vernunft und ökonomische Effizienz miteinander verbünden. Pointiert formuliert läuft es darauf hinaus, optimal zu dämmen, Wärmepumpen einzusetzen und Strom von der Sonne erzeugen zu lassen.

Noch vor nicht allzu langer Zeit hatte man auf Hamburger Schulen Solarmodule vor allem aus pädagogischen Gründen installiert. Inzwischen ist es nicht nur wirtschaftlich vernünftig, sondern auch rechtlich und technisch problemlos möglich, den auf dem Schuldach produzierten Solarstrom selbst zu nutzen. »Eine Schule«, erklärt Bühler, »ist

»  
NEBEN ÖKOLOGIE  
UND ÖKONOMIE  
SPIELEN SOZIALE  
ASPEKTE EINE  
TRAGENDE ROLLE,  
UM NACHHALTIG-  
KEIT WIRKSAM  
ZU VERANKERN.

dafür ideal. Denn Stromproduktion und Strombedarf laufen praktisch synchron. Schule findet schließlich im Wesentlichen tagsüber statt, also genau dann, wenn die Sonne am häufigsten scheint. In Privathaushalten ist es genau umgekehrt. Während die Module den meisten Strom liefern, ist kaum jemand zu Hause, um ihn zu nutzen.«

Bis zu 20 Prozent ihres Strombedarfs kann eine Schule aktuell mit selbst erzeugtem Solarstrom decken. SBH und GMH wollen den Anteil in den nächsten Jahren mehr als verdoppeln. Bei Neubauprojekten ist eine Photovoltaik-An-

lage mittlerweile obligatorisch. Noch in diesem Jahr soll der Gebäudebestand dahingehend erfasst sein, wo sich die Nach-Installation einer Anlage rechnet. Ziel ist, die gegenwärtige Fläche an Solarmodulen von rund 5.000 Quadratmetern mittelfristig auf ca. 100.000 Quadratmeter zu vergrößern.

**NATÜRLICH IST DIE PHOTOVOLTAIK** nur ein Strang, den SBH und GMH in Sachen Klima- und Ressourcenschutz verfolgen. Holzbau ist ein sehr wichtiges Thema – und eng verbunden mit dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft: Im Bildungsbau sollen zukünftig noch stärker nachwachsende Ressourcen und recyclingfähige Baustoffe zum Zuge kommen. Auf dem Gebiet schadstoffarmen Bauens werden gegenwärtig verbindliche Unternehmensstandards entwickelt. In Sachen Energiespeicherung verfolgt man Konzepte, um Solarstrom mithilfe eines Eisspeichers zu speichern und in Wärme umzuwandeln. Dachbegrünungen werden gezielt eingesetzt, da sie bei Starkregen-Ereignissen große Wassermengen zurückhalten und so das Abwassersystem entlasten.

Die vielen technischen Facetten des Klima- und Ressourcenschutzes flankieren in Hamburg zudem eine Reihe bildungspolitischer Ansätze. »Energie hoch 4« etwa ist ein Anreizsystem, damit Lehrer und Schüler in der jeweils eigenen Schule nach Möglichkeiten des

Die Holzfassade der Sporthalle an der Marie-Beschütz-Schule bekommt Bestnoten in Sachen Klima- und Ressourcenschutz.



Alles Gute kommt von oben: Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Grundschule Sternschanze.



Umweltschutzes »fahnden« und diese umsetzen. Ein Punktesystem, in das auch unterrichtliche Aktivitäten zum Thema einfließen, bietet den Schulen die Möglichkeit, positive Ergebnisse in finanzielle Zuwendungen umzumünzen. So unterstützt »Energie hoch 4« die ambitionierten Hamburger Klimaziele und sensibilisiert für Umweltthemen.

#### DAS WICHTIGSTE ZUERST. ODER: DIE »PHASE NULL«

Nicht nur ökologische und ökonomische Aspekte bestimmen, was als nachhaltiges Bauen gelten darf. Der dritte Pfeiler fragt nach sozialer Nachhaltigkeit. Wie gut ist das Gebäude auf die Bedürfnisse seiner zukünftigen Nutzer zugeschnitten? Wurden ihre Anforderungen und Sichtweisen gehört und sind in die Konzeption des Gebäudes eingeflossen? Die soziale Dimension von Nachhaltigkeit ist die komplexeste Aufgabe für die Planer – und Macher – bei SBH und GMH.

Pädagogische Konzepte, Barrierefreiheit, Inklusion – für Bühler kommt es darauf an, »Räume zu bauen, in denen alle gut lernen können«. Deshalb gibt es die sogenannte »Phase Null«. Noch bevor ein Planer sich ans Werk macht, setzt man sich intensiv mit den späteren Nutzern und ihren Vorstellungen auseinander.

Sieht gut aus, isoliert und hilft Regenwasser zurückzuhalten: Gründach auf der Sporthalle des Gymnasiums Eppendorf.



## FRISCHE IDEEN FÜRS ALTWERDEN

Die Zeiträume, in denen uns Zurückliegendes fremd wird, verkürzen sich. Röhrenfernseher? Gelbe Seiten und Telefonauskunft? Alles alte Eisen. Ein wesentlicher Grund für die Beschleunigung: der digitale Wandel. Interessant dabei ist, dass gerade dieser Wandel uns nun den Blick neu schärft für den Wert der Dauer. Die Immobilienbranche spricht in diesem Kontext vom Gebäude-Lebenszyklus.

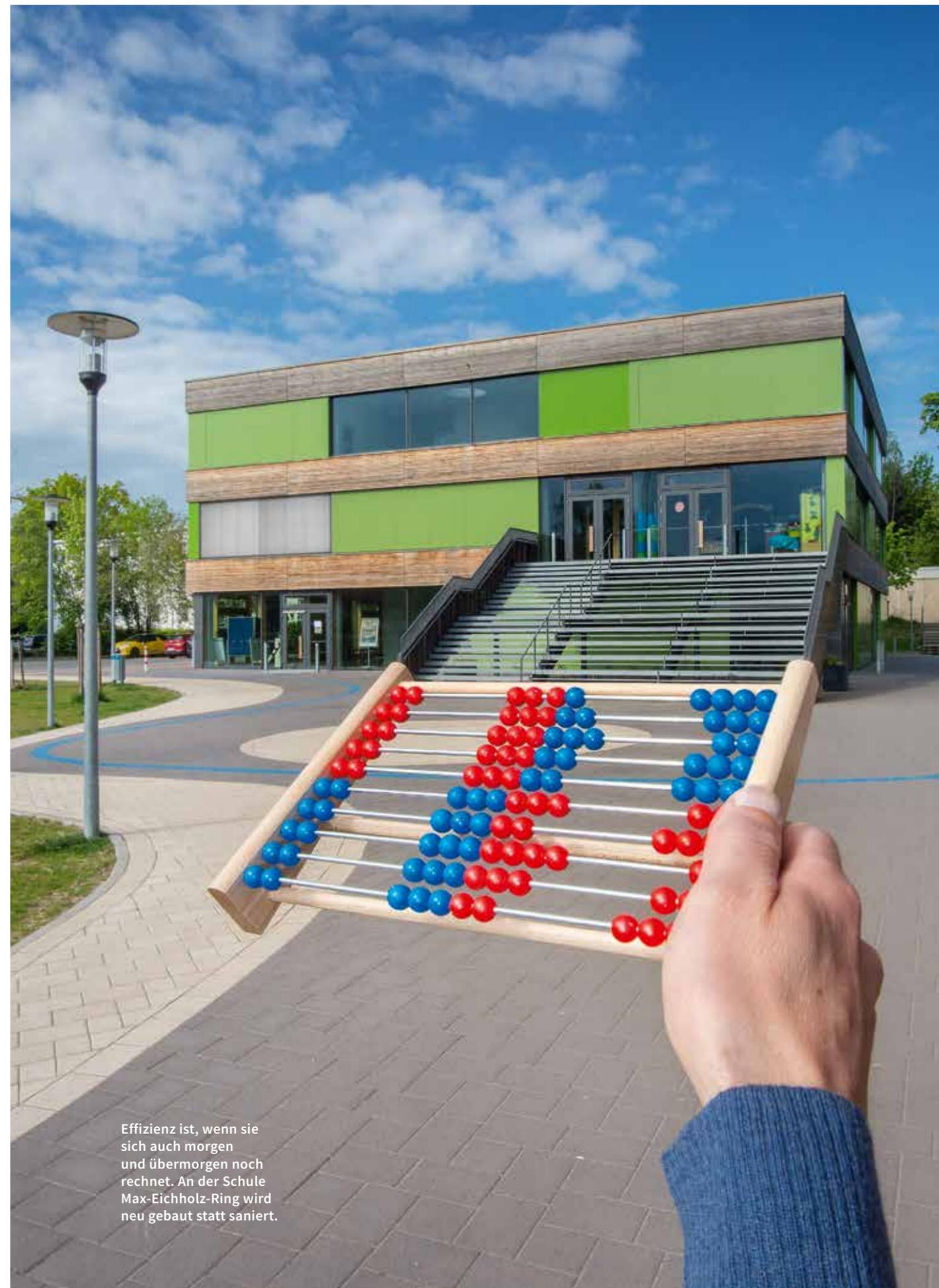
**ÜBER JAHRZEHNTE** kam bei Ausschreibungen in der Regel das günstigste Angebot zum Zug. »Dabei«, so Bernd Bühler, Abteilungsleiter beim Technischen Facility Management, »machen die Betriebskosten eines Gebäudes rund 75 Prozent seiner Gesamtkosten aus. Ein Gebäude zu betreiben ist viel teurer, als es zu bauen. Wirtschaftlichkeit bedeutet mehr, als ein Gebäude günstig zu errichten.« Der Gedanke des »Life-Cycle« ziehe sich inzwischen »wie ein roter Faden durch alle Aspekte des Bauens: von der Planung über Fragen zu Energieeffizienz und Bauteilstandards bis zu Konzepten, wie man sich wandelnde Nutzeranforderungen berücksichtigen kann«.

Am Beispiel der Grundschule Max-Eichholz-Ring erläutert Matthias Gößmann, Teamleiter im Objektmanagement, dass eine lebenszyklische Betrachtung im Zweifel auch Rückbau bedeuten kann. Die Schule liegt auf einem weitläufigen Areal in Hamburg-Lohbrügge, die wabenförmigen Gebäude geben der Schu-

le einen unverwechselbaren Charakter. Als es darum geht, die Schule um einen Zug zu erweitern, inspiziert man den Gebäudebestand gründlich. Er ist aus dem Jahr 1965. »Der Zustand entsprach nicht mehr unseren Ansprüchen an guten Bildungsraum«, erklärt Gößmann. »Die Frage war: Sanierung oder Neubau. Gegen die erforderliche Sanierung sprach, dass sie den Schulbetrieb auf Jahre beeinträchtigt hätte. Und unter kaufmännischer Perspektive stellte sich ein Abriss der alten eingeschossigen Waben und ein anschließender Neubau zweier Klassenhäuser als die wirtschaftlichere Option dar.«

**NICHT IMMER IST DAS NEUE** sofort willkommen. Projektsteuerin Sabrina Kumbrink trifft im Max-Eichholz-Ring auf Lehrer und Eltern, die sich nicht von der besonderen Architektur und ihren akustischen Vorteilen verabschieden wollen. »Wir haben viel Zeit investiert, um die Flexibilität des neuen Gebäudes aufzuzeigen«, sagt Kumbrink. Dadurch gelingt peu à peu der Umschwung. Lehrer und Eltern erkennen, wie gut sich der Grundriss auf ihre pädagogischen Ideen zuschneiden lässt. Die hohen akustischen Erwartungen werden baulich berücksichtigt und sogar die liebgezeichnete Farbgebung der alten Wabengebäude wird in die neue Fassade integriert. »Mitmachen«, so Sabrina Kumbrink, »ist ein wichtiger Aspekt, um sich mit Neuem zu identifizieren.«

# WERTERHALTEND



Effizienz ist, wenn sie sich auch morgen und übermorgen noch rechnet. An der Schule Max-Eichholz-Ring wird neu gebaut statt saniert.

## TREFFER MIT ANSAGE

Wenn jemand etwas gut kann, darf er gern mehr davon machen. GMH hat sich in dem Verbund mit SBH als ein agiler Player erwiesen, der gut darin ist, sich Spezialkompetenzen anzueignen. Im Hochschulbau zum Beispiel.

Was liegt also näher, als dem Unternehmen weitere Bälle zuzuwerfen! Aktuell kommt deshalb ein neues, sehr komplexes Thema auf GMH zu: Sportstätten. Die Aufgabe ist vielschichtig und wird zurzeit im Detail ausgearbeitet. Fest steht, dass zukünftig Planung, Bau und Bewirtschaftung von Sportstätten ebenfalls im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells stattfinden werden. »Das Ziel«, so Thomas Sies, Bereichsleiter Facility Management, »ist eine einheitliche gute und zielgenaue Lösung für alle Sporttreibenden in Hamburg. Jede und jeder soll bei uns seiner respektive ihrer Sportart möglichst optimal nachgehen können.«

**DIE HERAUSFORDERUNGEN**, die dadurch auf GMH zukommen, sind anspruchsvoll. GMH wird voraussichtlich alle Sportstätten, die zurzeit noch von den Bezirksämtern betreut werden, übernehmen. Zu den rund 530 Schulsporthallen kommen dann ca. ein Dutzend Bezirkshallen hinzu. Bei fast allen besteht dringender Sanierungsbedarf. Aber der dickste Brocken ist sicherlich: Bis 2027 sollen in Hamburg über 100 neue Sporthallen entstehen – mit einem Investitionsvolumen von rund einer Milliarde Euro. Das Bauen allein

ist bereits eine Mammutaufgabe, schon wegen der knappen Kapazitäten am boomenden Markt.

**DAMIT DAS ANGESTREBTE ZIEL** erreicht wird, braucht es aber noch viel mehr. Der intensive Dialog mit den zukünftigen Nutzern wird erhebliches kommunikatives und organisatorisches Können erfordern. Die große Bandbreite des Sports, vom Kinderturnen über Tanz bis zu allen möglichen Ballsportarten, macht den Beteiligungsprozess »einen Tick komplizierter als im Schulbau«, wie sich Sies mit viel Understatement ausdrückt. Ein Tanzsportverein möchte eine verspiegelte Wand. Tischtennisvereine brauchen spezielle Systeme gegen Blendlicht. Handballböden müssen spezialbeschichtet sein und erfordern eine komplexe Reinigung.

»Vieles, was auf den ersten Blick unvereinbar scheint, lässt sich über kluge Belegungspläne regeln«, erklärt Sies. »Wenn es uns zum Beispiel gelingt, alle Tischtennisvereine auf ausgewählte Hallen zu konzentrieren, ist die teure Lichtregelung eher zu realisieren, als wenn es um 25 Hallen ginge.« Man kann sich vorstellen: Im Hamburger Sport gibt es in den kommenden Jahren eine Menge auszuhandeln und zu koordinieren, damit am Ende alle glücklich sind. »Die Handelnden sind wichtig. Auf ihre Herangehensweise und soziale Kompetenz kommt es an.« Sies sagt das nicht bang, sondern mit großer Zuversicht.



Bis 2027 entstehen über 100 neue Sporthallen. Eine davon ist die Dreifeld-Halle der Stadtteilschule Horn.



Flexibel denken, modular  
bauen: Das Hamburger  
Klassenhaus der  
Grundschule Eckerkoppel  
ist mit vielen pädagogischen  
Konzepten kompatibel.

# INTELLIGENT

## DIE ZUKUNFT IST FLEXIBEL

Auf Ideen gegründet, aus Innovationen gebaut – wer sich mit ihm beschäftigt, kommt nicht umhin anzuerkennen, dass das Hamburger Klassenhaus eine Klasse für sich ist. Es liefert Antworten auf Fragen, die in der gesamten Baubranche lebhaft diskutiert werden. Und rührt dabei an Punkte, die die ganze Zukunft des Bauens betreffen. Aber der Reihe nach.

### ALLER GUTEN DINGE SIND DREI

»Am Anfang stand die Erkenntnis«, so berichtet Jan Schneck, Leiter des Schulbau-Bereichs Nord, »dass mobile Klassen keine Lösung sind.« Man sei immer wieder mit dem Anspruch konfrontiert, auf einen Mehrbedarf an Bildungsraum möglichst rasch zu reagieren. Die Ausgangsfrage für das Konzept des Hamburger Klassenhauses lautete daher: »Wie kann man einen Bedarf schnell und zugleich hochwertig decken?«

Zweitens sei es um die Überlegung gegangen, ob man bei quasi jedem Projekt das Rad neu erfinden müsse? Planerisch formuliert hieß das: »Welche Teile eines Schulgebäudes lassen sich standardisieren und welche Bereiche müssen absolut flexibel und individualisierbar bleiben?« Und schließlich die dritte Frage: »Wie können wir unsere Ausschreibungen am engen Markt noch aussichtsreicher platzieren?«

**DAS HAMBURGER KLASSENHAUS** liefert valide Antworten auf diese – und noch eine Reihe weiterer Fragen. Amad Rahman, Teamleiter in der Projektsteuerung bei SBH, hat das Konzept mitentwickelt. Er erläutert: »Es ermöglicht sehr kurze Bauzeiten. Eine Grundschule um einen kompletten Zug zu erweitern, lässt sich in wenigen Monaten realisieren. Die Standardisierung zahlreicher Bauwerksteile erlaubt eine weitgehende Vorfertigung. Sie liegt bei einem Holz- oder Stahlrahmenbau bei 70 bis 80 Prozent.«

Damit ist gleich ein ganzes Bündel an Vorteilen verknüpft: mehr Präzision, bessere Qualität, höhere Wirtschaftlichkeit. Gerade Letzteres macht eine Klassenhaus-Ausschreibung für Bauunternehmen sehr interessant. Außerdem ist die Produktion in einer Werkshalle witterungsunabhängig und verkürzt die Zeit erheblich, in der der laufende Schulbetrieb durch Bautätigkeit (und Bauemissionen) gestört wird. Schließlich der vielleicht wichtigste Aspekt: Kein anderes Baukonzept ist so anpassungsfähig pädagogischen Konzepten gegenüber wie das Hamburger Klassenhaus. Die Modularität des Klassenhauses, so Rahman, »ermöglicht eine praktisch vollkommen freie Gestaltung der Lernräume und -landschaften«.

**DAS KLIMA IST** kein großer Freund des Bauens. Umso weniger, wenn es konventionell passiert. Im Falle des Klassenhauses ist das anders. Deshalb ist geplant,



Erhellend – der Grundriss eines Hamburger Klassenhauses lässt sich nach den Anforderungen der Schule gestalten.

ein Klassenhaus exemplarisch von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold zertifizieren zu lassen.

Nehmen wir das Beispiel der Grundschule Eckerkoppel in Hamburg Farmsen-Berne: Das Tragwerk ist in Holz ausgeführt. Es erhöht den CO<sub>2</sub>-Gehalt in der Atmosphäre nicht, sondern speichert ca. 300 Tonnen dauerhaft. Zum Vergleich: Laut Bundesumweltamt verantwortet jeder Bundesbürger im Schnitt 11,6 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

#### **BIS HIERHER – UND DANN WEITER**

Um der regionalen Wirtschaft zusätzliche Anreize zu geben, ist die Tragwerkskonstruktion des Klassenhauses offen für alle gängigen Bauweisen. Der Roh-

bau lässt sich in Beton, Stahl, Holz oder in hybriden Systemen ausführen. Für SBH und GMH hat diese prinzipielle Offenheit des Konzepts zudem den Vorteil, dass die Anbieter mit zahlreichen eigenen Ideen und Optimierungen aufwarten und so die ohnehin hohe Wirtschaftlichkeit eines Klassenhauses im Zweifel noch steigern.

**IM FALLE VON SBH UND GMH** unterstützen die digitalen Pläne außerdem neue Ideen in anderen Abteilungen des Unternehmensverbunds. In ihnen wird bereits an Konzepten für ein Kita-Haus, ein Hochschul-Haus und ein Haus für kommunale Bedarfe gearbeitet. Es sei für SBH und GMH enorm wichtig, so Jan Schneck, »dass wir die Vorteile, die wir in einem System entwickeln, auch an anderer Stelle nutzen.« Insofern ist das Hamburger Klassenhaus buchstäblich ein Haus, in und an dem alle lernen. ┘



## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### 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 (LE I) bezeichnet werden. Die Bewirtschaftungsleistungen werden mit dem Leistungsentgelt II (LE II) vergütet. Insgesamt weist der bewirtschaftete Bestand eine Mietfläche von rd. Tm<sup>2</sup> 2.484 (Vorjahr: Tm<sup>2</sup> 2.490) auf.

In 2019 wurde durch die Abnahme von 146 Projekten aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von rd. Mio. € 328,8 (Vorjahr: Mio. € 264,0) ertragswirksam als Umsatzerlös vereinnahmt. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudezustandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,87 verbessert (Vorjahr: 2,99).

Im Bereich der Bewirtschaftung übernimmt SBH die laufende Versorgung der Schulen mit Strom, Wärmeenergie, Wasser/Abwasser sowie die Durchführung der laufenden Reinigungs- und Betriebsdienstleistungen wie auch der Instandhaltung/Wartung und Müllentsorgung. Das LE II für SBH in 2019 betrug rd. Mio. € 189,5 (Vorjahr: Mio. € 185,8).

SBH erbringt darüber hinaus für das Sondervermögen Schulimmobilien (SoV) Geschäftsbesorgungsleistungen wie z.B. das Rechnungswesen oder die Immobilienverwaltung. Hierfür erhielt SBH in 2019 ein Entgelt von Mio. € 1,0 (Vorjahr: Mio. € 0,9). Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde im Jahr 2019, nach der aktuellen Verteilung der Leistungserbringung zwischen SBH und GMH, angepasst.

#### 1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2018 durchgeführt. Die nächste Kundenbefragung erfolgt im ersten Halbjahr 2020.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um sieben Mitarbeiter gesunken, bei einer gleichzeitig leicht gestiegenen Anzahl an Vollkräften<sup>1</sup>. Die Gesamtfluktuation lag 2019 mit 11,3 % unter dem Vorjahresniveau von 14,1 %. Insofern trifft die Prognose einer geringfügig steigenden Mitarbeiterzahl und Fluktuation nicht zu.

#### 1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2019 standen durchschnittlich 1.008 Personen (51 Beamtinnen und Beamte, 957 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer) in einem Beschäftigungsverhältnis zu SBH. Im Jahresdurchschnitt waren fünf Studentinnen und Studenten im dualen Studium beschäftigt. Darüber hinaus wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

### 2. ERTRAGSLAGE

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

	2019 in T€	2018 in T€	Veränderung in T€
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>522.467</b>	<b>454.892</b>	<b>67.575</b>
Bestandsveränderungen	-25.856	9.744	-35.600
Übrige Betriebserträge	7.196	7.289	-93
<b>Gesamtleistung</b>	<b>503.807</b>	<b>471.925</b>	<b>31.882</b>
Materialaufwand	442.216	420.132	22.084
<b>Rohergebnis</b>	<b>61.591</b>	<b>51.793</b>	<b>9.798</b>
Personalaufwand	51.210	49.044	2.166
Abschreibungen	1.469	1.081	388
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.002	6.437	565
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>59.681</b>	<b>56.562</b>	<b>3.119</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.910</b>	<b>-4.769</b>	<b>6.679</b>
Neutrales Ergebnis	7.539	13.692	-6.153
<b>Jahresergebnis</b>	<b>9.449</b>	<b>8.923</b>	<b>526</b>

<sup>1</sup>Rechengröße des Personalberichtswezens, die das Beschäftigungsvolumen im Verhältnis zur Regelarbeitszeit beschreibt

SBH schließt das Geschäftsjahr 2019 wie erwartet mit einem überplanmäßig positiven Ergebnis i. H. v. T€ 9.449 (Vorjahr: T€ 8.923) ab. Entgegen der Prognose im Vorjahr ist das Ergebnis 2019 somit nicht leicht gesunken, sondern liegt leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Abweichung zum Planergebnis basiert überwiegend auf höheren Deckungsbeiträgen der im Geschäftsjahr 2019 realisierten Bauprojekte. Das Umsatzerlösvolumen aus dem Leistungsentgelt I verbleibt mit

T€ 31.658 unter den Planansätzen, überschreitet den Vorjahreswert jedoch um rd. T€ 64.736. Die Umsatzerlöse insgesamt erreichen in 2019 rd. T€ 522.467 und liegen mit rd. T€ 67.575 über dem Vorjahreswert von T€ 454.892.

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. rd. T€ 7.196 (Vorjahr: rd. T€ 7.289) umfassen insbesondere Zuschüsse und Kostenerstattungen.

Schwerpunkt der Aufwendungen sind der Materialaufwand und die darin enthaltenen bezogenen Leistungen mit einem Volumen von T€ 442.216 (Vorjahr: rd. T€ 420.132). Die Aufwendungen sind im Wesentlichen mit T€ 284.582 (Vorjahr: T€ 264.449) auf Bauleistungen, mit T€ 87.202 (Vorjahr: T€ 83.042) auf Bewirtschaftung und mit T€ 68.048 (Vorjahr: T€ 70.282) auf Instandhaltung zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen liegen, überwiegend aufgrund der Tarifsteigerungen im öffentlichen Dienst, mit T€ 51.210 (Vorjahr: T€ 49.044) oberhalb des Vorjahresniveaus.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf die Miete für Dienstgebäude T€ 1.566 (Vorjahr: T€ 1.340) und auf IT-Aufwand T€ 1.698 (Vorjahr: T€ 1.836).

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 7.539 (Vorjahr: T€ 13.692) resultiert in 2019 aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 11.447 (Vorjahr: T€ 18.990) und Zuschreibungen i. H. v. T€ 770 (Vorjahr: T€ 1.703). Demgegenüber stehen Abschreibungen auf unfertige Leistungen i. H. v. T€ 5.193 (Vorjahr: T€ 7.281), die im Rahmen der verlustfreien Bewertung vorgenommen wurden.

### 3. FINANZLAGE

Die Zahlungsfähigkeit von SBH war zu jeder Zeit gewährleistet.

SBH verfügt über eine 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. Das benötigte Investitionsvolumen wurde ermittelt und in dessen Höhe ein Gesellschafterdarlehen von Seiten der Finanzbehörde an das SoV gewährt. Das SoV gewährte SBH auf dieser Grundlage eine Anzahlung i. H. v. T€ 195.000 (Vorjahr: T€ 125.000) auf die zu leistenden Baumaßnahmen.

Im Ergebnis war in 2019 der Kassenkredit ausgeglichen. Zum Bilanzstichtag 2019 ist eine Forderung i. H. v. T€ 71.857 (Vorjahr: T€ 1.372) gegen die Finanzbehörde der FHH ausgewiesen.

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

### 4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage von SBH stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	6.173	2,64	4.849	2,47
Umlaufvermögen	227.290	97,06	191.227	97,44
Rechnungsabgrenzungsposten	739	0,30	177	0,09
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>234.202</b>	<b>100,00</b>	<b>196.253</b>	<b>100,00</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	32.467	13,87	23.018	11,73
Sonderposten	897	0,38	1.011	0,52
Rückstellungen	158.712	67,77	135.812	69,20
Verbindlichkeiten	42.121	17,98	36.407	18,55
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,00	5	0,00
<b>Gesamtkapital</b>	<b>234.202</b>	<b>100,00</b>	<b>196.253</b>	<b>100,00</b>

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

Das Umlaufvermögen enthält mit T€ 147.542 (Vorjahr: T€ 186.550) unfertige Leistungen. Die Reduktion des Umlaufvermögens im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem erhöhten Umsatzerlösvolumen aus der Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahr. Darüber hinaus haben sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen deutlich um T€ 75.111 auf T€ 79.577 erhöht. Ursächlich hierfür ist die Erhöhung des Kassenbestandes von T€ 1.372 auf nunmehr T€ 71.857 zum 31. Dezember 2019.

Der Jahresüberschuss i. H. v. T€ 9.449 führt zu einem Eigenkapital von T€ 32.467.

Die Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 22.900 erhöht. Dies begründet sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen um T€ 16.928 auf T€ 77.967 und der Erhöhung der Drohverlustrückstellungen um T€ 4.806 auf T€ 57.850.

Innerhalb der Verbindlichkeiten erhöhten sich die Anzahlungen durch das Sondervermögen Schulimmobilien für LE-I-Rechnungen zum Bilanzstichtag um T€ 6.548.

## 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 Frühwarnindikatoren ermöglicht eine angemessene Vorausschau und Korruptionsprävention. Mit der Unternehmenssteuerung, der Internen Revision, der Compliance und dem Risikomanagement ist die Geschäftsführung in der Lage, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Maßnahmen präventiver oder korrektiver Art einzuleiten.

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

Aus der bestehenden hohen Nachfrage im Bausektor resultiert eine weiterhin angespannte Marktlage. Die Akquise geeigneter Auftragnehmer zu angemessenen Preisen mit verlässlicher Leistungserbringung 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 sowie die Preise zu sichern.

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

Das bestehende Projekt- und Dienstleistungsportfolio im Geschäftsfeld von SBH ist hinreichend diversifiziert, sodass Risiken insbesondere aus dem Pauschalpreismodell im Projektportfolio ausgesteuert werden können.

Die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus und die damit verbundenen öffentlichen Maßnahmen zur Eindämmung haben auch Einfluss auf SBH. Die eingeleiteten internen Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter, mögliche Einschränkungen durch Quarantänemaßnahmen und erhöhte Krankenstände haben direkte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Die in diesem Zusammenhang eingeleiteten Maßnahmen beinhalten unter anderem die Einrichtung eines sogenannten Krisenstabs, Kontaktminimierung, regelmäßige Mitarbeiter- und Kundeninformationen auf Basis der jeweiligen Lageeinschätzung sowie Maßnahmen zur Steuerung und Sicherstellung der Liquidität.

Es bestehen eingeschränkte Chancen aufgrund der aktuellen Marktlage, dass sich eine im Portfolio günstigere Kostenentwicklung in Bau und Betrieb ergibt.

Die Digitalisierung und die im Unternehmen vorhandenen Systemstrukturen sind kontinuierlich an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Hierfür sind Investitionen in IT-Software, in Mitarbeiter sowie Fortbildung geplant, um notwendige Transformationsschritte vorzunehmen. Die Themen der Ablösung der bestehenden Projektsteuerungssoftware Conject CM, die Einführung eines elektronischen Rechnungsprozesses sowie der Aufbau eines Dokumentenmanagementsystems oder eines Data Warehouses stehen im Fokus. Notwendiges Projektmanagement und IT-Know-how sowie -Kapazitäten sind hierfür erforderlich.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung des Landesbetriebs wird in den nächsten Jahren weiterhin durch die Bau- und Bewirtschaftungsdienstleistungen an den Schulen Hamburgs geprägt sein. Aufgrund der aktuellen Prognose ist mit einem überplanmäßigen Jahresergebnis zu rechnen. Unter Abwägung aller derzeit bekannten Risiken wird im Vergleich zu 2019 ein deutlicher Rückgang des Jahresüberschusses bei gleichzeitig sinkenden Umsatzerlösen erwartet.

Ausgehend von signifikant ansteigenden Schülerzahlen in Hamburg für den mittelfristigen Planungszeitraum hat die BSB einen neuen Schulentwicklungsplan (SEPL) erstellt. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen wurden in eine aktualisierte, standortspezifische Bauplanung transformiert und als fortgeschriebene Investitionsplanung (Rahmenplan Schulbau) für die Realisierungsträger konsolidiert. Diese Investitionsplanung bildet die Basis der aktuellen Haushaltsaufstellung und hat Eingang in das im Januar 2020 dem Verwaltungsrat vorgestellte Unternehmenskonzept für den Unternehmensverbund SBH/GMH gefunden. Hiernach steigt das Investitionsvolumen mittelfristig, um den zusätzlichen Flächenbedarfen Rechnung zu tragen. Der Sanierungsauftrag der Bestandsimmobilien wird planmäßig fortgeführt.

Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist wesentlich von den vorgenannten Risiken abhängig. SBH geht davon aus, dass nach aktuellem Stand die bisherige Stabilität in der wirtschaftlichen Entwicklung beibehalten wird.

Für 2020 erwartet SBH eine stabile Kundenzufriedenheit. Durch die jahrelange kontinuierliche Bautätigkeit mindert sich die Akzeptanz für die Baumaßnahmen, da diese zu Störungen im Schulbetrieb führen. Es wird für 2020 erwartet, dass sich die Mitarbeiterzahl und die Fluktuation aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung sowie der aktuellen Arbeitsmarktlage geringfügig oberhalb des Niveaus von 2019 bewegen.

Die konkreten Auswirkungen aus der Ausbreitung des Corona-Virus auf die Entwicklung in 2020 sind angesichts der sich aktuell ständig verändernden Lage schwer einzuschätzen. Derzeit sind noch keine grundsätzlichen Einschränkungen im Baubetrieb zu verzeichnen, da die strukturelle Leistungsfähigkeit der Lieferanten weiterhin Bestand hat. Neue Planungen und Ausschreibungen werden initiiert, um eine kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Dennoch zeigen erste Gewerke auf den Baustellen Behinderungen durch die Pandemie an und es ergeben sich bereits Lieferengpässe von technischen Bauteilen aus Asien (z. B. PV-Anlagenelemente). Damit ist noch keine Verzögerung des Schulbaus insgesamt verbunden, dennoch können diese bislang vereinzelt Störungen im Bauablauf zu verzögerten Übergaben führen. Vor diesem Hintergrund sind negative Effekte auf die Ertragslage und die Ergebnisentwicklung nicht auszuschließen.

Hamburg, 31. März 2020

SBH | Schulbau Hamburg



Ewald Rowohlt  
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin

## BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA	31.12.2019 in €	31.12.2018 in €
<b>A Anlagevermögen</b>		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	470.780,93	332.476,81
II Sachanlagen		
1. Bauten für eigene Zwecke und grundstücksgleiche Rechte	3.184.019,12	2.227.820,87
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.249.620,53	2.141.628,14
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	268.576,20	147.326,00
	5.702.215,85	4.516.775,01
	<b>6.172.996,78</b>	<b>4.849.251,82</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I Vorräte Unfertige Leistungen	147.542.401,91	186.550.002,89
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.168,87	187.101,74
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	79.577.369,86	4.465.949,42
3. Sonstige Vermögensgegenstände	54.862,77	24.057,51
	79.747.401,50	4.677.108,67
III Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
	<b>227.289.803,41</b>	<b>191.227.111,56</b>
<b>C Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>738.992,47</b>	<b>176.689,88</b>
<b>D Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>234.201.792,66</b>	<b>196.253.053,26</b>

PASSIVA	31.12.2019 in €	31.12.2018 in €
<b>A Eigenkapital</b>		
I Gewinn-/Verlustvortrag	23.018.438,90	14.095.897,13
II Jahresüberschuss	9.448.549,88	8.922.541,77
III Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00
	<b>32.466.988,78</b>	<b>23.018.438,90</b>
<b>B Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<b>897.059,10</b>	<b>1.010.757,92</b>
<b>C Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	158.711.606,13	135.812.037,01
	<b>158.711.606,13</b>	<b>135.812.037,01</b>
<b>D Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	35.226.703,48	29.982.349,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.665.251,03	3.742.458,25
3. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	3.175.574,51	2.679.753,76
4. Sonstige Verbindlichkeiten	53.809,63	2.457,92
	<b>42.121.338,65</b>	<b>36.407.019,43</b>
<b>E Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.800,00</b>	<b>4.800,00</b>
	<b>234.201.792,66</b>	<b>196.253.053,26</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2019

	31.12.2019 in €	31.12.2018 in €
1 Umsatzerlöse	522.634.048,58	455.194.523,61
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-25.856.002,21	9.744.003,75
3 Sonstige betriebliche Erträge	19.762.715,78	27.989.256,37
4 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	36.653.045,34	34.910.626,87
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	405.563.111,46	385.221.434,38
	442.216.156,80	420.132.061,25
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	38.801.155,19	37.571.421,89
b) Soziale und sonstige Abgaben	12.408.821,79	11.472.443,34
	51.209.976,98	49.043.865,23
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.469.366,82	1.081.112,79
b) Außerplanmäßige Abschreibungen	5.192.513,19	7.281.121,37
	6.661.880,01	8.362.234,16
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.995.982,48	6.462.720,32
8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	459,00
10 Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
<b>11 Ergebnis nach Steuern</b>	<b>9.456.765,88</b>	<b>8.926.443,77</b>
12 Sonstige Steuern	8.216,00	3.902,00
<b>13 Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</b>	<b>9.448.549,88</b>	<b>8.922.541,77</b>
14 Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	23.018.438,90	14.095.897,13
<b>15 Bilanzgewinn</b>	<b>32.466.988,78</b>	<b>23.018.438,90</b>

## 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 2019 auf rd. Tm<sup>2</sup> 2.484 (Vorjahr: Tm<sup>2</sup> 2.491). 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 Wirtschaftsjahres erfüllt der Landesbetrieb Schulbau Hamburg die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift zu §§ 106 LHO.

Maßgeblich für die Definition als verbundenes Unternehmen ist gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 106 LHO der Einbezug in den Konzern der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH).

Ansatz, Ausweis und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

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 Eigenhonorar-

ren 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. Da sämtliche Alterssteilzeitverpflichtungen eine Restlaufzeit von unter zwölf Monaten haben, wurden die Rückstellungen für die Altersteilzeitverpflichtung zum Abschlussstichtag mit einem Rechnungszinssatz von 0,0 % (Vorjahr: 0,85 %) und einer Gehaltsdynamik von 0,0 % (Vorjahr: 1,5 %) ermittelt.

Der bei der Ermittlung der Sabbatjahrverpflichtungen zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %). 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 zu erfüllen hat.

Die Rückstellungen betreffen neben den Rückstellungen für unfertige Bauleistungen überwiegend ausstehende Rechnungen für Bau- und Bewirtschaftungskosten, deren Ermittlung vor allem auf den zum Bilanzstichtag

geschätzten Bautenstand der unfertigen Leistungen sowie auf den 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 zum Stichtag 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 Zeitpunkt 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.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegenüber dem Kernhaushalt der FHH i. H. v. T€ 72.459 (Vorjahr: T€ 2.315) enthalten. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 79.250 (Vorjahr: T€ 4.044) gegenüber vollkonsolidierten Unternehmen.

#### 1.3 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Diese betragen im Geschäftsjahr 2019 T€ 158.712 (Vorjahr: T€ 135.812). Eine detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen ist dem als integraler Bestandteil beigelegten Rückstellungsspiegel zu entnehmen.

## 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€
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>35.227</b>	<b>23.063</b>	<b>12.164</b>	<b>0</b>
Vorjahr	29.982	16.515	13.468	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.665</b>	<b>3.665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	3.742	3.742	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen, vollkonsolidiert im FHH-Konzern</b>	<b>2.569</b>	<b>2.569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	1.947	1.947	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegen sonstige verbundene Unternehmen</b>	<b>607</b>	<b>607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	733	733	0	0
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	2	2	0	0
<b>Summe</b>	<b>42.121</b>	<b>29.958</b>	<b>12.164</b>	<b>0</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>36.407</b>	<b>22.939</b>	<b>13.468</b>	<b>0</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, vollkonsolidiert im FHH-Konzern, sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. T€ 1.206 (Vorjahr: T€ 509) sowie noch nicht verwendete Investitionszuschüsse i. H. v. T€ 1.363 (Vorjahr: T€ 1.438) enthalten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, vollkonsolidiert im FHH-Konzern, sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH i. H. v. T€ 2.018 (Vorjahr: T€ 1.445) enthalten.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1 UMSATZERLÖSE

	2019 in T€	2018 in T€
	<b>522.634</b>	<b>455.195</b>
davon Erlöse aus Bauleistungen/Sanierungen	328.754	264.018
davon Erlöse Leistungsentgelt II	189.480	185.816
davon Kostenerstattungen durch Behörden und Sonstiges	3.441	4.426
davon Geschäftsbesorgung	959	935

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht und enthalten i. H. v. T€ 167 (Vorjahr: T€ 302) periodenfremde Erlöse.

### 2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 11.447 (Vorjahr: T€ 18.990) und aus Zuschreibungen im Vorratsvermögen i. H. v. T€ 770 (Vorjahr: T€ 1.703) enthalten. Weitere periodenfremde Erträge bestehen im Berichtsjahr i. H. v. T€ 351 (Vorjahr: T€ 7).

### 2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 4.100 (Vorjahr: T€ 4.088) enthalten.

### 2.4 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen war im Vorjahr der Zinsaufwand aus der Änderung des Rechnungszinses enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Leasingverträgen, Dienstleistungsverträgen oder Mietverträgen entstehen SBH|Schulbau Hamburg künftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 20.964. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen 2019 bis 2029. Für das Geschäftsjahr 2020 wird die finanzielle Verpflichtung T€ 2.178 betragen.

### 2. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2019 beschäftigte SBH folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2019 Beschäftigte	2019 Anteil in %	2018 Beschäftigte	2018 Anteil in %
Arbeitnehmer/innen	957		973	
davon Teilzeit	228	23,8	245	25,2
davon Frauen	293	30,6	306	31,4
Beamte/innen	51		52	
davon Teilzeit	14	27,5	11	21,2
davon Frauen	27	52,9	27	51,9
Student/innen im dualen Studium	5		5	
Versorgungsempfänger/innen	320		271	
<b>SBH gesamt</b>	<b>1.013</b>		<b>1.030</b>	
davon Teilzeit	242	23,9	256	24,9
davon Frauen	320	31,6	333	32,3
Schwerbehindertenquote		16,5		16,5

In Teilbereichen erfolgt über die SBH-GMH-Innen-GbR ein Ressourcenaustausch. SBH erhält von der FHH einen Zuschuss für Versorgungszuschläge, sodass SBH durch die Versorgungsbezüge nicht belastet ist.

### 3. GESCHÄFTSFÜHRER

Als Geschäftsführer von SBH|Schulbau Hamburg waren für das Geschäftsjahr 2019 Herr Ewald Rowohlt (Sprecher, operative Bereiche), Brome, und Frau Mandy Herrmann (Finanzen und Zentrales Facility Management), Hamburg, bestellt.

Gemäß Nr. 1.6.3.3 der VW zu § 106 LHO ist § 285 Abs. 9 HGB (Angabe über Bezüge der Geschäftsführer) nicht anzuwenden.

#### 4. VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht unverändert aus folgenden Mitgliedern, die keine Bezüge erhielten:

- Herr Senator Dr. Andreas Dressel, Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender
- 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)
- Frau Dr. Isabella Niklas (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH)
- Frau Dr. Barbara Jacobs (Finanzbehörde)
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Herr Peter Herkenrath (Sachbearbeiter, als Beschäftigtenvertreter SBH) und
- Frau Olivia Wranik-Dirnagl (Teamleiterin, als Beschäftigtenvertreterin SBH)

#### 5. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit unterhält der Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg Geschäftsbeziehungen zu Behörden, Bezirksamtern, Landesbetrieben, Sondervermögen sowie öffentlichen Unternehmen der FHH. Hierbei handelt es sich um Geschäfte mit und zwischen mittel- und unmittelbar in 100 % igem Anteilsbesitz stehenden Unternehmen, die in den Konzernabschluss der FHH einbezogen sind.

Darüber hinaus steht der Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg auch in Geschäftsbeziehungen mit privaten Geschäftspartnern sowie Einheiten, die nicht im 100%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 2019 beträgt T€ 24.

#### 7. NACHTRAGSBERICHT

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat Ende Januar den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Corona-Virus (Covid-19) als Pandemie ein. Die Auswirkungen der Corona-Krise werden zu finanziellen Auswirkungen im Geschäftsjahr 2020 führen. Wir verweisen hierzu auf die entsprechenden Ausführungen im Lagebericht im Abschnitt »5. Risiken- und Chancenbericht« und im Abschnitt »6. Prognosebericht«.

Darüber hinaus sind nach dem Ende des Geschäftsjahres keine Ereignisse eingetreten, die eine besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage für SBH haben.

#### 8. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss 2019 i. H. v. T€ 9.449 wird in Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg auf neue Rechnung vorgetragen.

Hamburg, 31. März 2020

SBH | Schulbau Hamburg



Ewald Rowohlt  
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2019

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN					ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2019 in €	Zugang in €	Abgang in €	Umbuchung in €	Stand am 31.12.2019 in €	Stand am 1.1.2019 in €	Zugang in €	Umbuchung in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2019 in €	Stand am 31.12.2019 in €	Stand am 31.12.2018 in €
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.828.941,43	208.359,07	0,00	142.300,63	2.179.601,13	1.496.464,62	212.355,58	0,00	0,00	1.708.820,20	470.780,93	332.476,81
	<b>1.828.941,43</b>	<b>208.359,07</b>	<b>0,00</b>	<b>142.300,63</b>	<b>2.179.601,13</b>	<b>1.496.464,62</b>	<b>212.355,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.708.820,20</b>	<b>470.780,93</b>	<b>332.476,81</b>
<b>II Sachanlagen</b>												
<b>1 Grundstücke und Bauten</b>												
1.1 Kaufcontainer	1.712.687,66	572.152,50	-11,00	12,00	2.284.841,16	909.814,92	193.225,23	-5,91	-5,78	1.103.040,28	1.181.800,88	802.872,74
1.2 Grundstücke und Außenanlagen	1.480.947,61	84.864,21	0,00	-1,00	1.565.810,82	332.927,65	149.284,42	0,36	0,00	482.211,71	1.083.599,11	1.148.019,96
1.3 Sonstige bauliche Maßnahmen	317.565,88	794.072,63	0,00	0,00	1.111.638,51	40.637,71	152.381,67	0,00	0,00	193.019,38	918.619,13	276.928,17
	<b>3.511.201,15</b>	<b>1.451.089,34</b>	<b>-11,00</b>	<b>11,00</b>	<b>4.962.290,49</b>	<b>1.283.380,28</b>	<b>494.891,32</b>	<b>-5,55</b>	<b>-5,78</b>	<b>1.778.271,37</b>	<b>3.184.019,12</b>	<b>2.227.820,87</b>
<b>2 Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>												
2.1 Technische Anlagen	707.409,75	75.746,61	0,00	0,00	783.156,36	75.628,35	66.726,33	0,00	0,00	142.354,68	640.801,68	631.781,40
2.2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.612.418,81	399.035,97	0,00	-11,00	3.011.443,78	1.102.572,07	300.058,41	5,55	0,00	1.402.624,93	1.608.818,85	1.509.846,74
2.3 Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	395.335,18	-395.335,18	0,00	0,00	0,00	395.335,18	0,00	-395.335,18	0,00	0,00	0,00
	<b>3.319.828,56</b>	<b>870.117,76</b>	<b>-395.335,18</b>	<b>-11,00</b>	<b>3.794.600,14</b>	<b>1.178.200,42</b>	<b>762.119,92</b>	<b>5,55</b>	<b>-395.335,18</b>	<b>1.544.979,61</b>	<b>2.249.620,53</b>	<b>2.141.628,14</b>
<b>3 Anlagen im Bau</b>												
	147.326,00	263.550,83	0,00	-142.300,63	268.576,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268.576,20	147.326,00
	<b>147.326,00</b>	<b>263.550,83</b>	<b>0,00</b>	<b>-142.300,63</b>	<b>268.576,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>268.576,20</b>	<b>147.326,00</b>
<b>Summe Sachanlagevermögen</b>	<b>6.978.355,71</b>	<b>2.584.757,93</b>	<b>-395.346,18</b>	<b>-142.300,63</b>	<b>9.025.466,83</b>	<b>2.461.580,70</b>	<b>1.257.011,24</b>	<b>0,00</b>	<b>-395.340,96</b>	<b>3.323.250,98</b>	<b>5.702.215,85</b>	<b>4.516.775,01</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>8.807.297,14</b>	<b>2.793.117,00</b>	<b>-395.346,18</b>	<b>0,00</b>	<b>11.205.067,96</b>	<b>3.958.045,32</b>	<b>1.469.366,82</b>	<b>0,00</b>	<b>-395.340,96</b>	<b>5.032.071,18</b>	<b>6.172.996,78</b>	<b>4.849.251,82</b>

## RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2019

	Stand 1.1.2019 in €	Verbrauch 2019 in €	Auflösung 2019 in €	Zuführung 2019 in €	Aufzinsung 2019 in €	Stand 31.12.2019 in €
Rückstellungen für Resturlaub und Überstunden	2.995.462,88	2.995.462,88	0,00	3.538.171,37	0,00	3.538.171,37
Altersteilzeit-Rückstellungen	114.134,00	90.085,00	0,00	0,00	0,00	24.049,00
Sabbat-Rückstellungen	102.682,00	41.915,00	0,00	141.525,00	0,00	202.292,00
Abfindungs-Rückstellungen	1.591,00	1.591,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	218.407,00	133.591,00	0,00	141.525,00	0,00	226.341,00
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, unfertige Erzeugnisse	2.330.165,41	1.080.635,23	2.818,39	9.798.679,23	0,00	11.045.391,02
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, fertige Erzeugnisse	58.708.814,71	32.932.395,38	4.452.036,18	45.597.077,87	0,00	66.921.461,02
Rückstellungen Instandhaltung nach Prüfverordnung	1.393.000,00	637.830,21	755.169,79	640.000,00	0,00	640.000,00
Rückstellungen Bewirtschaftung	8.900.000,00	8.900.000,00	0,00	8.100.000,00	0,00	8.100.000,00
Rückstellungen geplante Instandhaltung	6.496.309,60	4.703.104,44	1.284.233,79	8.204.554,90	0,00	8.713.526,27
Rückstellungen kleine Instandhaltung	1.365.000,00	1.365.000,00	0,00	1.313.473,60	0,00	1.313.473,60
Rückstellungen Verwaltung	253.602,00	158.531,38	95.070,62	280.500,00	0,00	280.500,00
	18.407.911,60	15.764.466,03	2.134.474,20	18.538.528,50	0,00	19.047.499,87
Rückstellungen Prozesskosten	377.147,00	118.456,89	64.526,95	158.260,84	0,00	352.424,00
Drohverlust-Rückstellungen	52.774.128,41	8.533.534,48	4.793.166,85	18.132.166,85	0,00	57.580.317,85
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>135.812.037,01</b>	<b>61.558.541,89</b>	<b>11.447.022,57</b>	<b>95.905.133,58</b>	<b>00,00</b>	<b>158.711.606,13</b>

## JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2019 BIS ZUM 31.12.2019

### BERICHT DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat hat die Tätigkeit des Landesbetriebs 2019 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 2019 und der Lagebericht 2019 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 4. Juni 2020 haben die Mitglieder des Verwaltungsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2019 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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 2020

Der Verwaltungsrat



Dr. Andreas Dressel  
Vorsitzender



## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### 1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

#### 1.1 ÜBERBLICK GESCHÄFTSMODELL UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die GMH|Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH) ist eine Tochtergesellschaft (100 %) 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 Tm<sup>2</sup> 399 (Vorjahr: Tm<sup>2</sup> 391).

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Vereinbarungen liefert GMH sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. In 2019 wurde durch die Abnahme von 17 Teilleistungen aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von Mio. € 38,6 (Vorjahr: Mio. € 41,2) ertragswirksam vereinnahmt. Die Teilleistungen betreffen mit Mio. € 21,2 Neubauten und mit Mio. € 17,4 Sanierungen. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudezustandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,46 verbessert (Vorjahr: 2,56).

Im Bereich der Bewirtschaftung übernimmt GMH 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 GMH in 2019 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 24,3 (Vorjahr: Mio. € 22,8) vereinnahmt, die Leistungsvergütung II. Darüber hinaus wurden Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 1,0 (Vorjahr: Mio. € 0,5) 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 (100 %) 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 sowie die Vermietung der Friedrich-Ebert-Halle wahr.

Die Sparte Universitätsbau wurde mit der Sparte Kommunalimmobilien zur Sparte Hochschulbau und Sonderprojekte zusammengeführt. Sie umfasste in 2019 im Wesentlichen die folgenden Bauvorhaben:

- Neubau Haus der Erde
- Neubau MIN-Forum und Informatik
- Modernisierung Geomatikum
- Baubetreuung Eisarena und Wasserlichtorgel Pflanzen und Blumen
- Baubetreuung Flüchtlingsunterkünfte

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 (UHH) geschlossen. Die Vermieter-KG überträgt die Bau-, Planungs- und Bewirtschaftungsleistungen an GMH (Realisierungsträger). Zu diesem Zweck wurde im Mai 2015 ein Generalübernehmer- und Gebäudeunterhaltungsvertrag zwischen der 2. IVFL KG und GMH als Generalübernehmerin vereinbart.

In der Sparte Hochschulbau ist das Projekt Haus der Erde von einer erheblichen Verzögerung des Fertigstellungstermins und daraus folgend von einer Steigerung der Kosten betroffen. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung sind gravierende Mängel in der TGA-Planung, die teilweise bereits in der Anfangsphase (Grundlagenermittlung; Leistungsphasen 1–3) des Projektes entstanden sind. Die Behebung dieser Mängel erfordert zusätzliche Bauleistungen, z. B. den Bau einer weiteren Lüftungsanlage. Daraus folgt ein zusätzlicher Zwischenfinanzierungsbedarf zur vollständigen Behebung der aus der mangelhaften Planung entstandenen Schäden. Die Mehrkosten resultieren aus Baukosten und modellbedingten Sonderzahlungen, die durch die Projektreserven nicht mehr gedeckt werden können. Die Auswirkungen auf das Unternehmensergebnis von GMH werden wesentlich durch die Verursachungsgründe bestimmt. Da der Großteil der Kostenmehrung und die damit verbundenen Folgen auf den Bauablauf und die beschriebenen Mängel in der übernommenen Planung zurückzuführen sind, wird daher von keiner Ergebnisbelastung für GMH aus dem Projektverlauf Haus der Erde ausgegangen.

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 Chemie wurde bereits am 30. Juni 2018 übergeben. Die Planung des Projektes MIN-Forum und Informatik ist abgeschlossen. Die verbindliche Angebotslegung gegenüber der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung, Hamburg (BWFG) erfolgte im I. Quartal 2018. Aktuell wurde für das Projekt MIN-Forum und Informatik der Verbau fertiggestellt und die Baugrube weitgehend realisiert. Der Rohbau ist vergeben. Vertragsgemäß wird für dieses Projekt eine Fertigstellung in 2023 angezeigt.

Die Modernisierung des Geomatikums befindet sich weiterhin in Vorbereitung. Derzeit wird der Umfang der vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung des Geomatikums zwischen der BWFG und GMH abgestimmt. Das Raumprogramm wird von der BWFG bearbeitet. Der Abschluss eines LOI

wurde mit Sitzung des Aufsichtsrates am 12. September 2019 beschlossen. Darüber hinaus befinden sich weitere LOI für Baumaßnahmen der Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder in Vorbereitung.

Analog zum Hochschulbau wird durch die FHH für bezirkliche Sporteinrichtungen und besondere Sportprojekte ein Mieter-Vermieter-Modell implementiert. Auch diese Objekte und Grundstücke werden in eine Projektgesellschaft (KG) eingebracht und künftig von GMH durch eine neue Sparte Sportimmobilien im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit der Projektgesellschaft betreut. Hauptmieter der Immobilien wird die Behörde für Inneres und Sport. Die konkrete Ausgestaltung des Modells erfolgt im Laufe des Jahres 2020.

### 1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2018 durchgeführt. Die nächste Kundenbefragung erfolgt im ersten Halbjahr 2020.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um zwei Mitarbeiter (von 117 auf 119) erwartungsgemäß gestiegen. Es handelt sich um Vollkräfte. Die Gesamtluktuation lag 2019 mit rund 16 % unter dem Vorjahresniveau von 18 %. Insofern trifft die Prognose einer steigenden Fluktuation nicht zu.

### 1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2019 standen durchschnittlich 118 Personen (Vorjahr: 114 Personen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu GMH. Das Anwachsen des Personalbestandes resultiert aus der Verstärkung des Zentralen Facility Managements.

Durchschnittlich wurden 64 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 16 % in der Sparte Schulbau sowie 20 % in der Sparte Hochschulbau und Sonderprojekte eingesetzt. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

## 2. LAGE DER GESELLSCHAFT

GMH hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem negativen Ergebnis vor Verlustübernahme i. H. v. Mio. € -2,2 abgeschlossen und damit den Planwert wie prognostiziert nicht erreicht. Wie im Vorjahr angenommen, liegt ein erheblicher Ergebnisrückgang im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 vor.

Das negative Ergebnis 2019 resultiert aus der nicht planmäßig erwirtschafteten Marge in der Sparte Schulbau. Ein Ausgleich konnte aufgrund des verhältnismäßig kleinen Portfolios nicht erfolgen.

### 2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2019 in T€	2018 in T€	Veränderung in T€
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>69.851</b>	<b>77.548</b>	<b>-7.697</b>
Bestandsveränderungen	9.469	17.022	-7.553
Sonstige betriebliche Erträge	67	57	10
<b>Gesamtleistung</b>	<b>79.387</b>	<b>94.627</b>	<b>-15.240</b>
Materialaufwand	66.975	76.486	-9.511
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.412</b>	<b>18.141</b>	<b>-5.729</b>
Personalaufwand	7.587	7.416	171
Abschreibungen	1.026	763	263
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.202	7.384	-182
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>15.814</b>	<b>15.563</b>	<b>252</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3.403</b>	<b>2.578</b>	<b>-5.981</b>
Finanzergebnis	48	129	-81
Sonstige Steuern	-9	-16	7
Neutrales Ergebnis	1.205	-460	1.665
<b>Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustausgleich</b>	<b>-2.159</b>	<b>2.231</b>	<b>-4.390</b>

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 69.851 um T€ 7.697 wie erwartet deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Die Umsätze aus abgerechneten Baumaßnahmen resultieren wesentlich aus der Sparte Schulbau.

Die Materialaufwendungen gingen im Vergleich zu 2018 bedingt durch Bauzeitenverschiebungen für Schul- und Hochschulprojekte um insgesamt T€ 9.511 auf T€ 66.975 zurück.

Die nur leicht erhöhten Personalaufwendungen (T€ 7.587; Vorjahr: T€ 7.416) sind im Wesentlichen durch die gestiegene Mitarbeiteranzahl und Tarifsteigerungen begründet.

Der Anstieg der Abschreibungen um T€ 263 gegenüber dem Vorjahr basiert auf dem Zuwachs an Aufstellungen von Mobilen Klassenräumen und der Investitionen in die Büroausstattung des neu angemieteten Deutsch-Japanischen Zentrums.

Von den bereinigten sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. T€ 7.202 (Vorjahr: T€ 7.384) entfallen T€ 4.817 (Vorjahr: T€ 5.528) auf die Personalkostenerstattung und T€ 36 (Vorjahr: T€ 88) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber Schulservice sowie T€ 149 (Vorjahr: T€ 196) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für Miet- und Pacht aufwendungen T€ 1.007 (Vorjahr: T€ 488), für EDV T€ 587 (Vorjahr: T€ 551) und für Rechts- und Beratungskosten T€ 142 (Vorjahr: T€ 132) aufgewendet.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 1.205 (Vorjahr: –T€ 460) resultiert in 2019 vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1.325; Vorjahr: T€ 692), denen Abschreibungen auf unfertige Leistungen i. H. v. T€ 134 (Vorjahr: T€ 1.362), die im Rahmen der verlustfreien Bewertung vorgenommen wurden, 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 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	7.701	3,8	7.879	5,0
Umlaufvermögen	191.104	95,6	147.901	94,8
Rechnungsabgrenzungsposten	1.189	0,6	302	0,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>199.994</b>	<b>100,0</b>	<b>156.082</b>	<b>100,0</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	992	0,5	992	0,7
Rückstellungen	16.028	8,0	20.389	13,1
Verbindlichkeiten	182.817	91,4	134.545	86,2
Rechnungsabgrenzungsposten	157	0,1	156	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>199.994</b>	<b>100,0</b>	<b>156.082</b>	<b>100,0</b>

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus dem Zuwachs an unfertigen Leistungen (+T€ 10.091) und Forderungen (+T€ 34.688). Gegenläufig wirkt die Abnahme der liquiden Mittel (–T€ 1.577).

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Werte für ausstehende Rechnungen der Bauvorhaben mit T€ 11.737 um T€ 4.980 unter dem Vorjahreswert.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme der von der 2.IVFLKG und von der 4.IVFLKG gewährten Darlehen zur Finanzierung der Projekte Haus der Erde und MIN-Forum (+T€ 48.401), die zum Bilanzstichtag mit T€ 163.463 einschließlich Zinsverbindlichkeiten valutieren.

### 3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH in ein Risikomanagement- und Compiencesystem eingegliedert. Die Gesellschaft verfügt über geeignete Instrumentarien der Unternehmenssteuerung. Das vorhandene interne Kontrollsystem mit einem laufenden Planungs- und Überwachungssystem sowie Frühwarnindikatoren ermöglicht eine angemessene Vorausschau und Korruptionsprävention. Mit der Unternehmenssteuerung, der Internen Revision, der Compliance und dem Risikomanagement ist die Geschäftsführung in der Lage, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Maßnahmen präventiver oder korrektiver 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 aktualisierten Schulentwicklungsplanung. Anknüpfend stellt die Gewinnung von geeignetem Fachpersonal zunehmend eine Herausforderung dar.

Aus der bestehenden hohen Nachfrage im Bausektor resultiert eine weiterhin angespannte Marktlage. Die Akquise geeigneter Auftragnehmer zu angemessenen Preisen mit verlässlicher Leistungserbringung 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 und die Preise zu sichern.

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

Das bestehende Projekt- und Dienstleistungsportfolio der Sparte Schulbau ist durch Großprojekte im Wirkungsbereich von GMH nur noch hinreichend diversifiziert. Risiken aus dem Pauschalpreismodell – insbesondere bei Großprojekten – können innerhalb eines Wirtschaftsjahres nur noch schwer kompensiert werden. Vermehrte Großprojekte durch die forcierte Stadtentwicklung werden diese Situation perspektivisch verschärfen.

Es bestehen eingeschränkte Chancen aufgrund der aktuellen Marktlage, dass sich eine im Portfolio günstigere Kostenentwicklung in Bau und Betrieb ergibt. Die Erweiterung um die Sparte Sportimmobilien für Bau und Bewirtschaftung der bezirklichen Sportstätten kann zukünftig in Abhängigkeit der Preise kompensierend wirken.

Die Sparte Hochschulbau und Sonderprojekte bearbeitet wenige, großvolumige Projekte in Verbindung mit einem vertraglich fixierten »garantierten Maximalpreis«. Aufgrund der Projektvolumina im Verhältnis zum Schulbauanteil nimmt der Hochschulbau eine exponierte Stellung ein.

Das Projekt Haus der Erde ist von relevanten terminlichen Verzögerungen und Kostenmehrungen betroffen. Eine Aufarbeitung der Gründe für diesen Projektverlauf dokumentiert insbesondere Mängel in der übernommenen Planung und die Schlechtleistung externer Auftragnehmer. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Kostenmehrung nicht zu Lasten von GMH bilanziert wird. Vor diesem Hintergrund verzichtet die UHH als Vertragspartner auf die vereinbarte Vertragsstrafe. Voraussetzung hierfür ist, dass GMH als Realisierungsträger alle durch die verzögerte Bezugsfertigstellung des Gebäudes bedingten Mehrkosten der UHH erstattet.

Die in der Risikosphäre von GMH veranschlagten Mehrkosten führen zu keiner Überschreitung des »garantierten Maximalpreises«.

Die Risiken in den Hochschulprojekten werden im Rahmen des Projekt- und Nachtragsmanagements sowie mit dem Unternehmenscontrolling gesteuert. Die im Mieter-Vermieter-Modell (Anlage 03.03 VV-Bau) zugewiesene Risikoverteilung zwischen Realisierungsträger und Auftraggeber wird für künftige Projekte evaluiert.

Chancen in der Sparte Hochschulbau bestehen in der initiierten Erweiterung des Projektportfolios. Die geplante Übernahme von Bestandsimmobilien in die Bewirtschaftung sowie die anschließende Investitionstätigkeit an diesen Objekten führt zu einer weiteren Diversifikation des Projektportfolios. Gleiches gilt für die Erweiterung des Geschäftsfeldes um eine Sparte Sportimmobilien für Bau und Bewirtschaftung der bezirklichen Sportstätten.

Die Digitalisierung und die im Unternehmen vorhandenen Systemstrukturen sind kontinuierlich an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Hierfür sind Investitionen in Software, in Mitarbeiter sowie in Fortbildung geplant, um notwendige Transformationsschritte vorzunehmen. Themen wie die Ablösung der bestehenden Projektsteuerungssoftware Conject CM, die Einführung eines elektronischen Rechnungsprozesses sowie der Aufbau eines Dokumentenmanagementsystems oder eines Data Warehouses stehen im Fokus. Projektmanagement und IT-Know-how sowie -Kapazitäten sind hierfür erforderlich.

Die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus und die damit verbundenen öffentlichen Maßnahmen zur Eindämmung haben auch Einfluss auf GMH. Die eingeleiteten internen Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter, mögliche Einschränkungen durch Quarantänemaßnahmen und erhöhte Krankenstände haben direkte Auswirkung auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Die in diesem Zusammenhang eingeleiteten Maßnahmen beinhalten unter anderem die Einrichtung eines sogenannten Krisenstabes, Kontaktminimierung, regelmäßige Mitarbeiter- und Kundeninformationen auf Basis der jeweiligen Lageeinschätzung sowie Maßnahmen zur Steuerung und Sicherstellung der Liquidität.

#### 4. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Jahren wird maßgeblich durch das Schul- sowie das Hochschulgeschäft geprägt sein. Auf Grundlage der aktuellen mittelfristigen Planungsrechnung wird für 2020 im Vergleich zu 2019 aufgrund deutlich geringerer Umsatzerlöse aus abzurechnenden Projekten der Schulbausperte sowie der terminlichen Verschiebung der Maßnahme Haus der Erde ein deutlicher Ergebnisrückgang prognostiziert.

Die Ergebnisentwicklung der Sparte Schulbau ist im Wesentlichen in den steigenden Baupreisen, teilweise schlechten Qualitäten – speziell der TGA-Planer – und hieraus resultierenden Bauzeitverzögerungen begründet. Entscheidungen aus dem Schulentwicklungsprozess führen zudem zu Termin- und Auftragsverschiebungen, die Auswirkungen auf die folgenden Jahresergebnisse der Sparte Schulbau haben werden. Des Weiteren bedurfte es einer personellen Neuausrichtung der Region, die in 2019 final umgesetzt wurde. Mit dieser Maßnahme und der geplanten Portfoliostrategie des Unternehmensverbundes, GMH mittelfristig auf Hochschulbau und den Landesbetrieb auf Schulbau auszurichten, wird der derzeitigen Entwicklung begegnet. Ab 2021/2022 wird eine positivere Ergebnisentwicklung prognostiziert. Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist vom tatsächlichen Eintritt der vorgenannten Risiken abhängig.

Ausgehend von signifikant ansteigenden Schülerzahlen in Hamburg für den mittelfristigen Planungszeitraum hat die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) einen neuen Schulentwicklungsplan (SEPL) erstellt. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen wurden in eine aktualisierte, standortspezifische Bauplanung transformiert und als fortgeschriebene Investitionsplanung (Rahmenplan Schulbau) für die Realisierungsträger konsolidiert. Diese Investitionsplanung bildet die Basis der aktuellen Haushalts- und Wirtschaftsplanung und hat ebenso Eingang in das im Januar 2020 dem Aufsichtsrat vorgestellte Unternehmenskonzept für den Unternehmensverbund SBH/GMH gefunden. Hiernach wird das Investitionsvolumen mittelfristig ansteigen, um den zusätzlichen Flächenbedarfen Rechnung zu tragen. Daneben wird der Sanierungsauftrag der Bestandsimmobilien planmäßig fortgeführt.

Die Entwicklung der Sparte Hochschulbau konkretisiert sich durch eine geplante Übernahme universitärer Bestandsimmobilien, zunächst im Rahmen der Bewirtschaftung, und in der Folge auch des damit verbundenen investiven Projektportfolios. GMH ist derzeit intensiv mit Überlegungen zur Modellentwicklung, der Projektorganisation und der Planung der Bestandsübernahme betraut. Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig hierdurch die wirtschaftliche Entwicklung stabilisiert und wieder verstetigt werden kann.

Für 2020 wird eine stabile 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 2019 entwickeln.

Die konkreten Auswirkungen aus der Ausbreitung des Corona-Virus auf die Entwicklung in 2020 sind angesichts der sich aktuell ständig verändernden Lage schwer einzuschätzen. Derzeit sind noch keine grundsätzlichen Einschränkungen im Baubetrieb zu verzeichnen, da die strukturelle Leistungsfähigkeit der Lieferanten weiterhin Bestand hat. Neue Planungen und Ausschreibungen werden initiiert, um eine kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Dennoch zeigen erste Gewerke auf den Baustellen Behinderungen durch die Pandemie an und es ergeben

sich bereits Lieferengpässe von technischen Bauteilen aus Asien (z. B. PV-Anlagenelemente). Damit ist noch keine Verzögerung der Bauprojekte insgesamt verbunden, dennoch können diese bislang vereinzelt Störungen im Bauablauf zu verzögerten Übergaben führen. Vor diesem Hintergrund sind negative Effekte auf die Ertragslage und die Ergebnisentwicklung nicht auszuschließen.

Hamburg, 31. März 2020

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Ewald Rowohlt  
Geschäftsführer (Sprecher)



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin

## BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA	31.12.2019 in €	31.12.2018 in €
<b>A Anlagevermögen</b>		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Software und Anzahlungen	244.349,68	221.836,33
II Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Gebäuden	6.904.287,56	7.094.781,39
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	476.143,17	486.137,89
III Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
	<b>7.700.780,41</b>	<b>7.878.755,61</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	104.007.763,30	93.916.562,97
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	703,15	750,65
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79.715,12	63.506,47
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	3.105.986,50	566.016,11
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegen Gesellschafter: € 35.468.760,67 (Vorjahr: T€ 5.249)	81.589.456,53	49.458.059,94
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.720,35	6.570,20
III Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.312.493,39	3.889.376,40
	<b>191.103.838,34</b>	<b>147.900.842,74</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.189.469,55</b>	<b>302.588,85</b>
	<b>199.994.088,30</b>	<b>156.082.187,20</b>

PASSIVA	31.12.2019 in €	31.12.2018 in €
<b>A Eigenkapital</b>		
I Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II Kapitalrücklage	891.668,31	891.668,31
	<b>991.668,31</b>	<b>991.668,31</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	16.027.940,33	20.389.391,81
	<b>16.027.940,33</b>	<b>20.389.391,81</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.456.567,77	4.623.870,97
2. Erhaltene Anzahlungen	4.398.654,55	4.384.450,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.196.236,55	1.258.127,30
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	1.352,71	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	164.114.842,85	115.880.548,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern € 6.628.315,10 (Vorjahr: T€ 8.376)	6.649.981,12	8.398.274,30
	<b>182.817.635,55</b>	<b>134.545.271,36</b>
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>156.844,11</b>	<b>155.855,72</b>
	<b>199.994.088,30</b>	<b>156.082.187,20</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2019

	31.12.2019 in €	31.12.2018 in €
1 Umsatzerlöse	69.945.129,32	77.650.396,00
2 Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.468.716,39	17.021.643,91
3 Sonstige betriebliche Erträge	1.444.914,21	880.745,59
4 Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-66.974.676,57	-76.485.547,14
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.884.083,35</b>	<b>19.067.238,36</b>
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.292.043,06	-6.310.807,56
b) Soziale Abgaben	-1.294.777,45	-1.105.551,13
	-7.586.820,51	-7.416.358,69
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.026.044,97	-763.040,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-133.646,32	-1.362.189,40
	-1.159.691,29	-2.125.229,45
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.335.766,50	-7.408.267,58
8 Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen – davon aus verbundenen Unternehmen: € 237.194,00 (Vorjahr: T€ 265)	237.194,00	265.358,99
9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 156.667,51 (Vorjahr: T€ 119)	-188.643,53	-135.932,01
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.149.644,48</b>	<b>2.246.809,62</b>
11 Sonstige Steuern	-9.116,09	-15.534,00
12 Erträge aus Verlustübernahme (Vorjahr: Aufwendungen aus Ergebnisabführung)	2.158.760,57	-2.231.275,62
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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 2019 einbezogen. Der Konzernabschluss und der 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.

Maßgeblich für die Definition als verbundenes Unternehmen ist gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 65 LHO der Einbezug in den Konzern der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Aufgrund der Konzernanweisungen der HGV werden die Forderungen gegen und die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen des Kernhaushalts der FHH gesondert in der Bilanz ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde der Vorjahresausweis angepasst.

Ansonsten entsprechen Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### C. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### 1. ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### 2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die abrechenbaren unfertigen Leistungen werden 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 werden 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 sowie die liquiden Mittel werden grundsätzlich mit dem Nominal- bzw. 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.

#### 5. RÜCKSTELLUNGEN

Alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten sind in den Rückstellungen berücksichtigt worden. Die Bildung erfolgt 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 der Freien und Hansestadt Hamburg, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen Verbindlichkeiten wurden 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 Zeitpunkt 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 Forderungen gegen verbundene konsolidierende Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 33.310 (Vorjahr: T€ 7.480) aus dem Cashpool-Verfahren und i. H. v. T€ 2.159 aus dem Verlustausgleich (Vorjahr: Verbindlichkeit aus der Gewinnabführung i. H. v. T€ 2.231) gegen die Gesellschafterin HGV.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 81.575 (Vorjahr: T€ 48.892) gegen konsolidierte und i. H. v. T€ 15 (Vorjahr: T€ 15) gegen nicht konsolidierte Unternehmen.

#### 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 gesamt T€ 16.028 (Vorjahr: T€ 20.389) ist dem beigelegten Rückstellungsspiegel zu entnehmen.

### 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€
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	<b>4.457</b>	<b>172</b>	<b>4.285</b>	<b>0</b>
Vorjahr	4.624	169	4.455	0
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>4.399</b>	<b>58</b>	<b>4.341</b>	<b>0</b>
Vorjahr	4.384	180	4.204	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.196</b>	<b>2.674</b>	<b>522</b>	<b>0</b>
Vorjahr	1.258	921	337	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber der FHH</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	0	0
<b>Verbindlichkeiten ggü. verbund. kons. Unternehmen</b>	<b>163.501</b>	<b>218</b>	<b>163.283</b>	<b>0</b>
Vorjahr	115.106	174	114.932	0
<b>Verbindlichkeiten ggü. verbund. nicht kons. Unternehmen</b>	<b>613</b>	<b>613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	775	775	0	0
<b>Sonst. Verbindlichk.</b>	<b>6.650</b>	<b>6.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	8.398	8.398	0	0
<b>Summe</b>	<b>182.818</b>	<b>10.387</b>	<b>172.430</b>	<b>0</b>
Vorjahr	134.545	10.617	123.928	0

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€ 133.386 (Vorjahr: T€ 114.932) valutiert. Die in 2019 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 130 (Vorjahr: T€ 103) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert.

Die 4.IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG (4. IVFL KG) gewährt der Gesellschaft ein internes Darlehen, das zum Bilanzstichtag i. H. v. T€ 29.897 (Vorjahr: T€ 0) valutiert. Die in 2019 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 19 (Vorjahr: T€ 0) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1 UMSATZERLÖSE

	2019 in T€	2018 in T€
	<b>69.945</b>	<b>77.650</b>
davon Erlöse aus Bauleistungen/Sanierungen	40.849	50.413
davon Bewirtschaftungsentgelt	25.303	23.672
davon Hausbewirtschaftung	576	735
davon Honorarerträge	795	813
davon SBH-GMH-Innen-GbR	1.426	1.268
davon Geschäftsbesorgung	549	536
davon Immobilienverwaltung	447	213

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In dieser Position sind periodenfremde Erlöse i.H.v. T€95 (Vorjahr: T€102) ausgewiesen.

### 2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 1.325 (Vorjahr: T€ 692) und von Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 53 (Vorjahr: T€ 0) enthalten. Im Vorjahr lagen darüber hinaus periodenfremde Erträge aus der Zuschreibung von nicht mehr defizitären Schulprojekten (T€ 130) vor.

### 2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 164 (Vorjahr: T€ 4) enthalten.

### 2.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen i. H. v. T€ 121 (Vorjahr: T€ 0) sowie aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 12 (Vorjahr: T€ 23) erfasst.

### 2.5 JAHRESÜBERSCHUSS

Mit der HGV besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sodass der Ausweis des Jahresergebnisses in dem Posten Erträge aus Verlustausgleich (Vorjahr: Aufwendungen aus Ergebnisabführung) erfolgt.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus einem Mietvertrag mit Laufzeit bis 2029 entstehen der Gesellschaft künftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. rd. Mio. € 3,0.

Darüber hinaus bestehen keine nennenswerten sonstigen finanziellen Verpflichtungen und keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

### 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:

	2019 Beschäftigte	2019 Anteil in %	2018 Beschäftigte	2018 Anteil in %
Sparte Schulbau	19		22	
davon Teilzeit	2	10,5	4	18,2
davon Frauen	7	36,8	8	36,4
Sparte Zentrale Dienste	76		69	
davon Teilzeit	11	14,5	9	13,0
davon Frauen	34	44,7	30	43,5
Sparte Universitätsbau	23		17	
davon Teilzeit	3	13,0	3	17,6
davon Frauen	8	34,8	7	41,2
Sparte Kommunalimmobilien			6	
davon Teilzeit			0	0,0
davon Frauen			4	66,7
<b>GMH gesamt</b>	<b>118</b>		<b>114</b>	
davon Teilzeit	16	13,6	16	13,2
davon Frauen	49	41,5	48	42,1
Schwerbehindertenquote		7,6		5,9

\*Verschmelzung zur Sparte Hochschulbau und Sonderprojekte

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

#### 4. GESCHÄFTSFÜHRER

Als Geschäftsführer waren für das Geschäftsjahr 2019 Herr Ewald Rowohlt (Sprecher, operative Bereiche), Brome, und Frau Mandy Herrmann (Finanzen), Hamburg, bestellt.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann in €	Ewald Rowohlt in €
Gehalt 2019	79.922,52	102.000,00
Tantieme 2019	16.250,00	12.990,00
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	15.984,48	20.400,00
Beitrag Sozialversicherung	6.990,48	6.990,48
Geldwerter Vorteil	9.818,40	9.045,11

Weitere Anteile an den Bezügen werden durch SBH getragen.

Die Aufwendungen für die Geschäftsführung waren im Vorjahr Abrechnungsbestandteil der SBH-GMH-Innen-GbR und wurden mit T€ 303 an SBH weiterbelastet.

#### 5. AUFSICHTSRAT

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

- Herr Senator Dr. Andreas Dressel, Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender
- 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)
- Frau Dr. Isabella Niklas (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH)
- Frau Dr. Barbara Jacobs (Finanzbehörde)
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Frau Katja Langschwager (Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreterin und
- Herr Ingo Danneberg (Schulservice Hamburg), Beschäftigtenvertreter

#### 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 beträgt vor Abführung auf Basis der vertraglichen Regelung T€ 237.

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 beträgt T€ 1.

#### 7. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2019 beträgt T€ 23.

#### 8. NACHTRAGSBERICHT

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat Ende Januar den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Corona-Virus (Covid-19) als Pandemie ein. Die Auswirkungen der Corona-Krise werden zu finanziellen Auswirkungen im Geschäftsjahr 2020 führen. Wir verweisen hierzu auf die entsprechenden Ausführungen im Lagebericht im Abschnitt »3. Risiken- und Chancenbericht« und im Abschnitt »4. Prognosebericht«.

Darüber hinaus sind nach dem Ende des Geschäftsjahres keine Ereignisse eingetreten, die eine besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von GMH haben.

Hamburg, 31. März 2020

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Ewald Rowohlt  
Geschäftsführer



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2019

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2019 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2019 in €	Stand am 1.1.2019 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2019 in €	Stand am 31.12.2019 in €	Stand am 31.12.2018 in €
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	530.653,98	103.399,41	0,00	634.053,39	308.817,65	80.886,06	0,00	389.703,71	244.349,68	221.836,33
<b>II Sachanlagen</b>										
1 Grundstücke und Bauten	9.211.064,16	469.209,33	303.499,00	9.376.774,49	2.116.282,77	538.303,88	182.099,72	2.472.486,93	6.904.287,56	7.094.781,39
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.328.486,95	396.938,54	256.143,25	1.469.282,24	842.349,06	406.855,03	256.065,02	993.139,07	476.143,17	486.137,89
	<b>10.539.551,11</b>	<b>866.147,87</b>	<b>559.642,25</b>	<b>10.846.056,73</b>	<b>2.958.631,83</b>	<b>945.158,91</b>	<b>438.164,74</b>	<b>3.465.626,00</b>	<b>7.380.430,73</b>	<b>7.580.919,28</b>
<b>III Finanzanlagen</b>										
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
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>11.146.205,09</b>	<b>969.547,28</b>	<b>559.642,25</b>	<b>11.556.110,12</b>	<b>3.267.449,48</b>	<b>1.026.044,97</b>	<b>438.164,74</b>	<b>3.855.329,71</b>	<b>7.700.780,41</b>	<b>7.878.755,61</b>

## RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2019

	Stand 1.1.2019 in €	Verbrauch 2019 in €	Auflösung 2019 in €	Zuführung 2019 in €	Stand 31.12.2019 in €
Personalarückstellungen Urlaub und Überstunden	518.899,41	518.899,41	0,00	389.830,95	389.830,95
Übrige Personalarückstellungen	451.773,48	379.185,53	46.771,95	408.458,73	434.274,73
<b>Personalarückstellungen</b>	<b>970.672,89</b>	<b>898.084,94</b>	<b>46.771,95</b>	<b>798.289,68</b>	<b>824.105,68</b>
Baukosten Schulbau	12.146.970,27	9.416.538,48	808.485,14	6.708.107,60	8.630.054,25
<b>Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte</b>	<b>12.146.970,27</b>	<b>9.416.538,48</b>	<b>808.485,14</b>	<b>6.708.107,60</b>	<b>8.630.054,25</b>
Baukosten Universitätsbau	4.569.894,45	4.208.737,78	0,00	2.745.758,55	3.106.915,22
<b>Ausstehende Rechnungen Universitätsbauprojekte</b>	<b>4.569.894,45</b>	<b>4.208.737,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.745.758,55</b>	<b>3.106.915,22</b>
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	119.163,63	93.629,72	25.533,91	49.418,00	49.418,00
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	1.402.865,35	1.206.336,18	162.037,56	1.595.427,06	1.629.918,67
<b>Ausstehende Rechnungen übrige</b>	<b>1.522.028,98</b>	<b>1.299.965,90</b>	<b>187.571,47</b>	<b>1.644.845,06</b>	<b>1.679.336,67</b>
Abschluss, Prüfung und Steuern	36.100,00	32.421,30	162,70	30.600,00	34.116,00
Drohverluste	0,00	0,00	0,00	58.667,98	58.667,98
Prozessrisiko	41.000,00	0,00	0,00	44.150,00	85.150,00
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	439.933,36	0,00	45.346,89	755.420,13	1.150.006,60
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>517.033,36</b>	<b>32.421,30</b>	<b>45.509,59</b>	<b>888.838,11</b>	<b>1.327.940,58</b>
Geplante Instandhaltung	662.791,86	426.485,98	236.305,88	459.587,92	459.587,92
<b>Rückstellungen für Instandhaltung</b>	<b>662.791,86</b>	<b>426.485,98</b>	<b>236.305,88</b>	<b>459.587,92</b>	<b>459.587,92</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>20.389.391,81</b>	<b>16.282.234,38</b>	<b>1.324.644,03</b>	<b>13.245.426,92</b>	<b>16.027.940,33</b>

## JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2019 BIS ZUM 31.12.2019

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2019 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 2019 und der Lagebericht 2019 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. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 4. Juni 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2019 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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 2020

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 2019

#### 1. GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

GMH hat im Geschäftsjahr 2019 die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zu verantwortenden Regelungen des HCGK eingehalten.

Gemäß Ziffer 4.2.9 erfolgt die Offenlegung der Vergütung der Geschäftsführung im Rahmen der Entsprechenserklärung:

	Ewald Rowohlt in €	Mandy Herrmann in €
Vergütung 2019	102.000,00	79.992,52
zzgl. einer Zulage zur Altersversorgung	20.400,00	15.984,48
Prämie 2018	12.990,00	16.250,00

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung mit den jeweiligen Einzelkomponenten werden anteilig zu je 50 % von GMH und SBH getragen; hier wird nur der auf GMH entfallende Anteil ausgewiesen.

In folgenden Punkten wurde abgewichen:

#### ZIFF. 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) und der Beauftragung eines Finanzausschusses (Ziff. 5.3.2) abgesehen.

#### ZIFF. 6.2

Der Gesellschaftsvertrag war nicht auf der Internetseite des Unternehmens zugänglich.

#### 2. SSH | SCHULSERVICE HAMBURG GESELLSCHAFT FÜR FACILITY MANAGEMENT MBH

Die Tochtergesellschaft SSH verfügt über keinen Aufsichtsrat. Sie hat im Geschäftsjahr 2019 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 5. März 2020



Dr. Andreas Dressel  
Senator; Aufsichtsratsvorsitzender



Ewald Rowohlt, Mandy Herrmann  
Geschäftsführung GMH

# IMPRESSUM

## GESCHÄFTSBERICHT 2019

<b>HERAUSGEBER</b>	SBH   Schulbau Hamburg GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg www.schulbau.hamburg www.gmh-hamburg.de
<b>KONZEPTION, TEXT UND GESTALTUNG</b>	Stefanie Kalisch, Carsten Setzke, Lena Oehmsen, Katja Ernst, Maßarbeit Kommunikation für Umwelt & Gesellschaft, Hamburg
<b>KOORDINATION</b>	Philipp Götz, Nadine Lammers, Stefan Nowicki, SBH   Schulbau Hamburg und GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH
<b>FOTOS</b>	Titel: Ralf Buscher (links, oben, 2. v. oben und unten), tschinkersten fotografie (rechts, oben), Martin Kress (links, 3. v. oben), Archimage Meike Hansen (rechts, Mitte), Martin Haag (rechts, unten) Innenteil: Senatskanzlei Hamburg / Bina Engel (S. 6), Christian Spielmann (S. 9, S. 21, S. 23, S. 24, S. 26, S. 29, oben, S. 31, S. 33 und S. 34), Ralf Buscher (S. 10/11, S. 12, S. 15, S. 16, oben und S. 28), bild_raum   baumann (S. 13), bloomimages / Bez + Kock Architekten (S. 16, unten), Visualisierung: Thomas Kröger GmbH + Roswag Architekten GvA mbH (S. 21), Martin Haag (S. 29, unten), Martin Kress (S. 36)
<b>DRUCK</b>	Buch- & Offsetdruckerei Stubbemann GmbH gedruckt auf Heaven42 (FSC Mix credit) und RecyStar Polar (FSC Recycled credit)
<b>VERANTWORTLICH</b>	Stefan Nowicki



Hamburg | Finanzbehörde  
Schulbau Hamburg



GMH | Gebäudemanagement  
Hamburg GmbH