

JAHRESABSCHLUSS 2023

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 teilweise gemeinsamer Geschäftsführung (Sprecherin) 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.

Die Geschäftsfelder von GMH umfassen im Schwerpunkt den Schulbau, den Hochschulbau sowie die Betreuung städtischer Sport- und Sonderimmobilien. Während der Schulbau seit Jahren zentrales Element der Unternehmenstätigkeit ist, wird der Aufbau der Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien weiter kontinuierlich vorangetrieben.

Die Bewirtschaftung der allgemeinbildenden Schulen südlich der Norderelbe ist seit dem 1. Juli 2007 Aufgabe der Gesellschaft. Die zu bewirtschaftende Gesamtmietfläche beträgt derzeit Tm² 414 (Vorjahr: Tm² 411). Die Flächenveränderung setzt sich hierbei wie folgt zusammen:

Bestand 31.12.2022 in Tm ²	Zubauten (inkl. Mobile Klassen) in Tm ²	Abbruch in Tm ²	Anmietung in Tm ²	Bestand 31.12.2023 in Tm ²
411	7	7	3	414

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Verträge und ergänzenden Vereinbarungen erbringt GMH sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. In 2023 wurde durch die Abnahme von 27 Teilleistungen aus dem Leistungsentgelt I ein Teilbetrag von rd. Mio. € 46,3 (Vorjahr: Mio. € 42,9) ertragswirksam vereinnahmt. Dieser betrifft mit Mio. € 27,8 Neubauten und mit Mio. € 18,5 Sanierungen. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudezustandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,24 verbessert (Vorjahr: 2,26).

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 2023 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 36,4 (Vorjahr: Mio. € 30,3) vereinnahmt, das Leistungsentgelt II. Das Leistungsentgelt II berücksichtigt 2023 erstmals einen

Ausgleichsbetrag i. H. v. Mio. € 3,4, der den besonderen Risiken des Immobilienportfolios von GMH hinsichtlich geringer Größe und regionaler Besonderheiten Rechnung trägt. Darüber hinaus wurden Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 0,6 (Vorjahr: Mio. € 0,4) realisiert, die aus Bewirtschaftungsleistungen von Leerständen und Drittmietungen zusätzlich zum Schulbaumodell sowie aus Vorjahren resultieren.

Zur Durchführung der Hausmeisterleistungen wurden im Jahresdurchschnitt 108 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.

Die Kindertagesstätte »In der Alten Forst« wird im Eigenbestand bewirtschaftet.

Darüber hinaus betreut GMH das Centermanagement für das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum Neugraben sowie das Center Feuervogel und nimmt Management wie auch Vermietung der Friedrich-Ebert-Halle wahr.

In der Sparte Sport und Sonderimmobilien konnte die Überführung eines Bestandes von zwölf bezirklichen Sporthallen in ein Mieter-Vermieter-Modell (MVM) mit GMH als Realisierungsträgerin abgeschlossen werden. Mit Beschlussfassung der Bürgerschaft im Dezember 2023 (Drs. 22/12776) wird GMH mit der langfristigen Bewirtschaftung (ab 2024) und Sanierung des Portfolios (ab 2025) beauftragt. Weitere Projekte befinden sich in der Anbahnung bzw. in unterschiedlichen Phasen der Planung und Realisierung. Wesentliche Maßnahmen sind hierbei die folgenden:

- Neubau/Sanierung Olympiastützpunkt Hamburg/Schleswig-Holstein (OSP)
- Neubau des Bundes- und Landesstützpunkts Hockey
- Erweiterung des Bundes- und Landesstützpunkts Rudern
- Revitalisierung der Sporthalle Hamburg (Alsterdorfer Sporthalle)
- Neukonzeption der Eis- und Radrennbahn Stellingen
- Umbau des Sportcampus Alsterdorf
- Projektentwicklung für den Standort der Norddeutschen Akademie für Finanzen und Steuerrecht

Die Sparte Hochschulbau umfasste in 2023 im Wesentlichen die folgenden Bauvorhaben:

- Neubau Haus der Erde
- Neubau MIN-Forum und Informatik
- Projektentwicklung Hochschule für Angewandte Wissenschaften am Berliner Tor und in Oberbillwerder

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 IVBH Immobilienverwaltung Bildungsbau GmbH (IVBH GmbH, vorm. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre 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. Zu diesem Zweck wurde im Mai 2015 ein Generalübernehmer- und Gebäude-

unterhaltungsvertrag zwischen der 2. IVFL KG und GMH als Generalübernehmerin vereinbart.

Das Projekt Haus der Erde ist von krisenbedingten Mehrkosten und Störungen des Bauablaufs betroffen. Um das Gebäude bedarfsgerecht fertigzustellen und nunmehr im Januar 2025 zu übergeben, wurde eine weitere Nachtragsdrucksache (22/14240) erforderlich. Die Drucksache sichert die Finanzierung der Mehrkosten über die 2. IVFL KG und befindet sich derzeit in der politischen Beschlussfassung. Die finale Zustimmung der Bürgerschaft ist für April 2024 terminiert. Einen Anteil der entstehenden Mehrkosten i. H. v. rd. Mio. € 10,7 (netto) trägt GMH, welche für das Geschäftsjahr 2023 eine ergebnisbelastende Wertberichtigung verursacht.

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, die IVBH GmbH die Komplementärin.

Das Projekt MIN-Forum und Informatik befindet sich in der Bauausführung. Die verbindliche Angebotslegung gegenüber der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Hamburg (BWFG), erfolgte im I. Quartal 2018. Die Bürgerschaft wurde im Dezember 2022 über Mehrkosten und Störungen im Bauablauf informiert. Mit Drucksache 22/9608 wurden eine neue Fertigstellung für Anfang 2026 sowie Mehrkosten in einem Volumen von rd. Mio. € 108,2 angezeigt und eine entsprechende Nachfinanzierung gesichert.

Der geplanten strategischen Positionierung von GMH folgend wurde die Überführung des gesamten Gebäudeportfolios der Hochschulen in ein MVM weiter vorangetrieben. Die substanzielle Untersuchung der Bestandsliegenschaften wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Vorgriff auf ein künftiges MVM wird GMH mit im Rahmen der Untersuchung identifizierten, dringenden Sofortmaßnahmen zur Sicherstellung des Betriebes betraut werden. Eine entsprechende Drucksache befindet sich derzeit in Abstimmung mit der Bürgerschaft. Die Drucksache sieht vor, dass GMH mit der Abwicklung dringender Sanierungsbedarfe in einem Volumen von rd. Mio. € 62,5 beauftragt wird. Die künftigen Akteure eines MVM haben sich zudem darauf verständigt, GMH als zentrale Dienstleisterin für den Hochschulbau zu positionieren. GMH wird somit federführend die weitere Koordination der Modellentwicklung für ein künftiges MVM Hochschulbau wahrnehmen und perspektivisch die erforderlichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen steuern und umsetzen.

Darüber hinaus ist GMH weiterhin mit der Projektentwicklung für die Standorte der Hochschule für Angewandte Wissenschaften am Berliner Tor und im Stadtteil Oberbillwerder betraut.

Hinsichtlich der Sanierung des Geomatikums gibt es gegenüber dem Vorjahr keine signifikanten Entwicklungen.

1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre, die nächste im ersten Halbjahr 2024.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 17 Mitarbei-

tende (von 143 auf 160) erwartungsgemäß gestiegen. Die Gesamtfluktuation lag 2023 mit rd. 14 % über dem Vorjahresniveau von 11 %. Bedingt durch die Altersstruktur der Beschäftigten und die gesamtgesellschaftliche demografische Entwicklung in den nächsten Jahren wird mittelfristig eine Fluktuation auf konstant hohem Niveau erwartet. Es besteht weiter ein hoher Personalgewinnungsbedarf.

1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2023 standen durchschnittlich 151 Personen (Vorjahr: 137 Personen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu GMH.

Durchschnittlich wurden 55 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 19 % in der Sparte Schulbau, 15 % in der Sparte Hochschulbau sowie 11 % in der Sparte Sport und Sonderimmobilien eingesetzt. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

2. LAGE DER GESELLSCHAFT

GMH hat das Geschäftsjahr 2023 abweichend zur Planung (+ Mio. € 0,6) mit einem negativen Ergebnis vor Verlustausgleich i. H. v. rd. Mio. € 7,9 abgeschlossen. Das Geschäftsjahr 2023 wurde wesentlich von Sondereffekten geprägt. Insbesondere betrifft dies im Hochschulbau die Abschreibung zum Projekt Haus der Erde.

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2023 in T€	2022 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse	89.335	79.627	9.708
Bestands- veränderungen	109.118	71.574	37.545
Sonstige betriebliche Erträge	4.375	2.261	2.114
Gesamtleistung	202.829	153.462	49.367
Materialaufwand	168.439	136.037	32.402
Rohergebnis	34.389	17.425	16.965
Personalaufwand	11.825	10.311	1.514
Abschreibungen auf Anlagevermögen	828	1.055	-227
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	13.768	14.204	-436
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.240	7.483	7.483
Betriebsaufwand	34.662	33.052	1.609
Betriebsergebnis	-272	-15.628	15.356
Finanzergebnis	-7.910	307	-8.216
Sonstige Steuern	8	-109	118
Neutrales Ergebnis	282	2.533	-2.251
Jahresergebnis vor Verlustausgleich (-)/ Gewinnabführung ()	-7.891	-12.897	5.007

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 89.335 um T€ 9.708 über dem Niveau des Vorjahres. Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Sparte Schulbau. Trotz Planunterschreitung von rd. T€ 14.223 konnte das abgerechnete Projektvolumen aus Schulbaumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr um rd. T€ 3.356 gesteigert werden. Ergänzend wurden erhöhte Umsatzerlöse aus dem Leistungsentgelt II i. H. v. rd. T€ 5.094 realisiert. Für die erweiterte Betreuung von Sport- und Sonderimmobilien wurden gegenüber dem Vorjahr um T€ 430 höhere Erlöse erzielt.

Die Materialaufwendungen stiegen im Vergleich zu 2022 um insgesamt T€ 32.402 auf T€ 168.439. Der Anstieg wird i. H. v. rd. T€ 28.484 wesentlich durch die Sparte Hochschulbau begründet und resultiert überwiegend aus erhöhter Bautätigkeit sowie mit rd. T€ 3.593 aus höheren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen an Schulstandorten.

Die erhöhten Personalaufwendungen (T€ 11.825; Vorjahr: T€ 10.311) stehen im Einklang mit der Personal- und Tarifentwicklung.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen (T€ 828) entwickelten sich leicht unterhalb des Vorjahresniveaus (T€ 1.055), im Wesentlichen begründet durch das Nutzungsende von Sachanlagen. Abschreibungen auf das Umlaufvermögen i. H. v. T€ 13.768 (Vorjahr: T€ 14.204) resultieren in einem Volumen von rd. T€ 10.714 aus Wertberichtigungen beim Projekt Haus der Erde; der verbleibende Anteil entfällt im Wesentlichen auf Schulbauprojekte.

Von den um die neutralen bereinigten sonstigen betrieblichen Aufwendungen i. H. v. T€ 8.240 (Vorjahr: T€ 7.483) entfallen T€ 5.359 (Vorjahr: T€ 4.802) auf die Personalkostenerstattung und T€ 37 (Vorjahr: T€ 118) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber der Schulservice sowie T€ 329 (Vorjahr: T€ 376) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für Miet- und Pacht aufwendungen T€ 904 (Vorjahr: T€ 861), für EDV T€ 789 (Vorjahr: T€ 759), für Personalbeschaffung T€ 236 (Vorjahr: T€ 148) sowie für Rechts- und Beratungskosten T€ 165 (Vorjahr: T€ 111) aufgewendet.

Die abweichend zum Vorjahr erhöht angefallenen Zinsen aus den internen Darlehen der 2. und 4. IVFL GmbH & Co. KG spiegeln den Trend am Finanzierungsmarkt wider. Für diese Darlehen wurde eine variable Verzinsung vereinbart, welche stark gestiegen ist.

Das neutrale Ergebnis von T€ 282 (Vorjahr: T€ 2.533) resultiert in 2023 vor allem aus Umsatzerlösen zu Betreuungsleistungen des Vorjahres von Objekten außerhalb des Schulbauportfolios i. H. v. T€ 260.

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 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	3.260	0,7	3.135	0,7
Umlaufvermögen	431.329	99,1	413.621	99,1
Rechnungs- abgrenzungsposten	749	0,2	822	0,2
Gesamtvermögen	435.338	100,0	417.579	100,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	992	0,2	992	0,2
Sonderposten	1	0,0	3	0,0
Rückstellungen	43.279	10,0	39.614	9,5
Verbindlichkeiten	391.066	89,8	376.970	90,3
Gesamtkapital	435.338	100,0	417.579	100,0

Das erhöhte Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus der Aufstellung von Mobilien Klassenanlagen.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus dem Zuwachs an unfertigen Leistungen (Mio. € 95,1). Gegenläufig entwickelten sich die Forderungen gegen die FHH und verbundene Unternehmen (Mio. € -77,6), davon Cashpooleinlage (Mio. € -82,7).

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Leistungsabgrenzungen der Bauprojekte in der Sparte Schulbau um Mio. € 1,4 sowie der Sparte Hochschulbau um Mio. € 3,4 oberhalb des Vorjahreswertes.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme einer weiteren Tranche des von der 2. IVFL KG gewährten Darlehens zur Finanzierung des Projekts Haus der Erde (Mio. € 9,2) und durch abschlägige Anzahlungen (Mio. € 2,0). Zum Bilanzstichtag valutierten die bestehenden Darlehen der 2. IVFL KG und der 4. IVFL KG mit Mio. € 357,6.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH (Bildungsbau Hamburg) 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 Bildungsbaugruppe ist zunehmend von externen Einflussfaktoren und politischen Entscheidungsprozessen abhängig. Die finanziellen Rahmenbedingungen der FHH für die Haushaltsjahre 2025/2026 ff. begründen eine deutlich angespannte Haushaltslage. Als Konzerntochter steht das Unternehmen somit zumindest mittelbar in Abhängigkeit von haushaltspolitischen Entwicklungen und damit verbundenen Rahmenvorgaben. Gleichzeitig steigt die Komplexität bei der Leistungserbringung. Das europäische Ziel, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen (European Green Deal), konkretisiert sich in kontinuierlichen Anpassungen und der Verschärfung gesetzlicher Anforderungen an die energetischen Baustandards, Sanierungsfahrpläne und -quoten sowie eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung. Auf Bundes- und Landesebene sind die Anforderungen teilweise noch anspruchsvoller konkretisiert als auf EU-Ebene. Für die öffentlichen Unternehmen der FHH hat der Senat das Ziel formuliert, bereits bis 2040 klimaneutral zu wirtschaften. Neben einer höheren Energieeffizienz der Gebäude (z. B. EG 40 für Neubauten) und einer zunehmenden Versorgung durch regenerative Energien (Fernwärme oder Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen) kommt der in den Gebäuden verbauten Energie (sog. graue Energie), dem Recycling von Baumaterialien sowie den durch die Lieferketten erzeugten Treibhausgas-Emissionen eine immer größere Bedeutung zu. Auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Dachbegrünung, Renaturierung von Schulhofflächen etc.) werden wichtiger.

Die konkreten Risiken von GMH sind leistungswirtschaftlich geprägt. Diese liegen in den Lieferanten- und Kundenbeziehungen und den damit verbundenen Vertragsrisiken, der aktuellen Preisdynamik bei Bau- und Bewirtschaftungsleistungen sowie der Kapitalmarktentwicklung. Daran anknüpfend stellt die Gewinnung von geeignetem, gut ausgebildetem und erfahrenem Fachpersonal eine wachsende Herausforderung dar.

Das Geschäftsjahr 2023 war weiterhin von widrigen Marktbedingungen geprägt. Folgewirkungen der Corona-Pandemie, Inflation und die Energiekrise infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine begründen Risiken bei der Leistungserbringung sowie der Kostenentwicklung. Dies betrifft die Geschäftsfelder Bau und Bewirtschaftung in gleicher Weise.

Die im Rahmen des MVM der FHH angelegte Pauschal- bzw. Festpreissystematik ist in Zeiten hoher Preisdynamik bei einer gleichzeitig weitgehenden Risikoverteilung zu Lasten der Immobiliendienstleister Ursache besonderer Kosten- und Terminrisiken. Besonders betroffen sind großvolumige Bauprojekte mit langen Realisierungsphasen. Diesem Umstand trägt die FHH Rechnung, indem Anpassungen an das Marktumfeld auch außerhalb der vertraglichen Evaluationszeitpunkte umgesetzt wurden (Schulbau, sog. Interimsvereinbarungen) bzw. dass nunmehr die Abbildung besonderer Preisrisiken im Rahmen der Angebotskalkulation ermöglicht wurde (Hoch-

schulbau sowie Sport und Sonderimmobilien). Am bislang erfolgreichen Pauschal- und Festpreismodell wird im Konsens aller Akteure weiterhin festgehalten und ab 2025 eine Rückkehr zur bisherigen Vertragspraxis angestrebt. Terminrisiken und verzögerte Fertigstellungen resultieren häufig aus gestörten Marktbedingungen und liegen weitgehend außerhalb der Einfluss-sphäre von GMH, werden aber regelmäßig transparent an die Auftraggeber kommuniziert und gemeinsam bewertet.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungsleistungen wurden die Ergebnisrisiken aus der Preisentwicklung, insbesondere für die Medien Strom und Wärme, frühzeitig an die FHH adressiert und im Jahresverlauf 2023 marktüblich vergütet. Die volatile Marktpreisentwicklung und gleichzeitige bundespolitische Maßnahmen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Effekte erschweren aktuell belastbare Kostenprognosen und Ergebnisauswirkungen signifikant.

Das bestehende Projekt- und Dienstleistungsportfolio der Sparte Schulbau ist durch dessen strukturelle Größe nur noch hinreichend diversifiziert. Risiken aus dem Pauschalpreismodell – insbesondere bei Großprojekten – können innerhalb eines Wirtschaftsjahres nur noch schwer kompensiert werden. Mit der außerordentlichen Vergütungsvereinbarung zu den Bewirtschaftungsleistungen wurde diesem Umstand erstmalig Rechnung getragen und ein Risikoausgleich vereinbart.

Für Projekte in frühen Leistungsphasen ohne spezifisches Angebot und damit ohne bilanzierte Risikoversicherung in Form von Drohverlustrückstellungen bzw. Wertberichtigungen wird ein Ergebnisrisiko zu Lasten künftiger Perioden von rd. Mio. € 1,8 angezeigt. Die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung angezeigten Flächenbedarfe führen zu vermehrten Großprojekten, wodurch sich die Situation mittelfristig verschärft. Aktuelle Entwicklungen, wie die zunehmende Akquisition kleinerer und mittlerer Projekte außerhalb des Schulbaus, wirken dem entgegen. Die Ausrichtung auf die Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien bleibt zudem klares, strategisches Ziel von GMH. Damit gehen der Aufbau des Hochschulbauportfolios sowie die Verstärkung der Portfolioentwicklung im Geschäftsfeld Sport und Sonderimmobilien einher. Mit Aufwuchs dieser Portfolios werden auch eine optimierte Risikoverteilung für GMH realisiert und Synergien durch eine sinnvolle Vernetzung mit Schulbau Hamburg gehoben.

Aktuell bearbeitet die Sparte Hochschulbau wenige, großvolumige Projekte, ursprünglich in Verbindung mit einem vertraglich fixierten „garantierten Maximalpreis“ (GMP). Aufgrund der hohen Projektvolumina im Verhältnis zum Schulbau- und Sportanteil nimmt der Hochschulbau zurzeit noch eine exponierte Stellung ein. Für das Großprojekt Haus der Erde sind für Anfang 2025 die Übergabe und die Inbetriebnahme vorgesehen. Die Unterstützung und das Mitwirken des künftigen Nutzers werden in dieser Phase erfolgskritisch sein.

Resultierend aus der weiterhin angespannten Marktlage im Baugewerbe und aktuellen geopolitischen Krisen ist davon auszugehen, dass weiterhin Störungen bei der Leistungserbringung wahrscheinlich sind. Diese Entwicklung führt zu höheren Prognose-, Preis- und Kalkulationsrisiken. Ein Ausdruck dessen sind beispielsweise geschlossene Vereinbarungen mit Preisgleitklauseln mit Auftragnehmern sowie Interimsvereinbarungen im Schulbaumodell zur bedarfsgerechten Vergütung der Leistungserbringung.

Bedingt durch die aktuellen Rahmenbedingungen sind operativ folgende Risiken zu nennen, die sich teilweise auch bedingen:

- Hohes Niveau der Einkaufspreise für Bau- und Bewirtschaftungsleistungen,
- teilweise mangelnde Verfügbarkeit an Auftragnehmern,
- Termin- und Nachtragsrisiken bei Bauprojekten,
- herausfordernder Baugrund, auch durch Zunahme der Nachverdichtungsbedarfe im Bestand sowie
- gerichtliche und außergerichtliche Rechtsstreitigkeiten.

Zu den operativen Risiken gehört ab 2023 ein gestiegenes Zinsumfeld. Modellkonform liegen die Zwischenfinanzierung und die daraus resultierenden Zinsaufwendungen in der Risikosphäre der Immobiliendienstleister. Terminverzögerungen bei Bauprojekten und damit einhergehende verlängerte Phasen der Zwischenfinanzierung führen im aktuellen Zinsumfeld zu zusätzlichen Ergebnisrisiken.

Die vorgenannten Risiken werden im Rahmen des Projekt- und Nachtragsmanagements sowie übergeordnet im Unternehmenscontrolling gesteuert. Die vertraglichen Öffnungsklauseln bieten zudem Möglichkeiten der Nachverhandlung, sollten die Risiken nicht innerhalb der Wirtschaftsplanung ausgeglichen werden können.

Das Volumen des Investitionsprogramms, insbesondere im Schulbau, stellt weiterhin eine ausreichende Ertragerwartung für das Unternehmen sicher. Die Ausrichtung der Bildungsbaugruppe auf klar abgegrenzte Geschäftsfelder – Schulbau (verantwortet durch SBH) und Hochschulbau, Sport und Sonderimmobilien (verantwortet durch GMH) – wird weiter vorangetrieben. Erstmals wurde im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung die organisatorische Herauslösung der Schulbausparte bei GMH planerisch abgebildet.

Der Fachkräftemangel gewinnt zunehmend an Bedeutung. In der mittelfristigen Perspektive birgt die Altersstruktur der Belegschaft im Kontext der gesamtgesellschaftlichen demografischen Entwicklung Risiken für die Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Geeignete, gut ausgebildete Fachkräfte zu gewinnen und damit entstehende Vakanzen zeitnah zu besetzen, wird zunehmend erschwert. Damit einhergehender Wissensverlust sowie Vertretungs- und Einarbeitungsbedarfe erschweren eine kontinuierlich gute Leistungserbringung zusätzlich.

Chancen in der Sparte Hochschulbau bestehen in der initiierten Erweiterung des Projektportfolios. Die mittelfristig geplante Übernahme von Bestandsimmobilien in die Bewirtschaftung sowie die anschließende Investitionstätigkeit an diesen Objekten führen zu einer weiteren Diversifikation des Projektportfolios. Kurzfristig ist GMH mit der Abwicklung betriebssichernder Sofortmaßnahmen an Hochschulgebäuden betraut. Eine Ausweitung dieser Beauftragung als Folge der abgeschlossenen Bestandsuntersuchung ist für das II. Quartal 2024 vorgesehen.

Gleiches gilt für die Erweiterung des Geschäftsfeldes der Sparte Sport und Sonderimmobilien für Bau und Bewirtschaftung der bezirklichen Sportstätten, der Landesleistungszentren Hockey und Rudern/Kanu sowie weiterer Sonderimmobilien.

Die Digitalisierung und die im Unternehmen vorhandenen Systemstrukturen sind kontinuierlich an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Hierfür werden Investitionen in Software, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie deren Fortbildung getätigt, um notwendige Transformationsschritte vorzunehmen. Abhängigkeiten von GMH aus der Einbindung der Systemlandschaft in die Organisationsstrukturen, Regularien und Vertragspartner der FHH können diesen Prozess sowohl positiv als auch negativ beeinflussen.

Die bisherige Kostensteuerungssoftware ConjectCM wurde durch das Produkt Coor abgelöst, die Bewirtschaftungssteuerung wird in 2024/2025 durch eine neue Anwendung weiterentwickelt und der Aufbau eines BI-basierten Berichtswesens steht im Fokus. Notwendiges Projektmanagement und IT-Know-how sowie Kapazitäten sind hierfür erforderlich und werden in den kommenden Jahren weiter aufgebaut.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Jahren wird maßgeblich durch das Schulbau- sowie das Sport- und Hochschulgeschäft geprägt. Die Sparte Sport und Sonderimmobilien gewinnt hierbei zunehmend an Bedeutung. Auf Grundlage der aktuellen mittelfristigen Planungsrechnung wird für 2024 ein negatives, aber deutlich oberhalb des Jahresabschlusses 2023 liegendes Ergebnis prognostiziert.

Die geplante Entwicklung der operativen Sparten wird sich in 2024 negativ ausprägen. Nach Umlage des Ergebnisses der Sparte Zentrale Dienste werden alle operativen Sparten ein negatives Ergebnis ausweisen und kumuliert das prognostizierte Unternehmensergebnis i. H. v. rd. T€ -1.868 begründen. Das geplante Umsatzvolumen aus realisierten Schulbauvorhaben steigt für das Geschäftsjahr 2024, die Ergebniserwartung aus den Projekten entspricht den Prämissen der Wirtschaftsplanung. Die ursprünglich für 2024 geplante Abrechnung des Großprojektes Haus der Erde der Sparte Hochschulbau wird nunmehr für Anfang 2025 geplant.

Basierend auf dem Schulentwicklungsplan der BSB und aktuellen Schülerzahlprognosen wird für Hamburg von weiter ansteigenden Schülerzahlen im mittelfristigen Planungszeitraum ausgegangen. Gegenwärtig verschärft sich die Situation durch die kurzfristig entstandenen Betreuungserfordernisse der aus der Ukraine geflüchteten Kinder. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen werden fortlaufend aktualisiert, in eine standort-spezifische Bauplanung transformiert und als fortgeschriebene Investitionsplanung (Rahmenplan Schulbau) für die Immobiliendienstleister konsolidiert. Hiernach steigt das Neubauvolumen mittelfristig signifikant, um den zusätzlichen Flächenbedarfen Rechnung zu tragen. Die Sanierungsplanung der Bestandsimmobilien wurde aufgrund der eingeräumten Priorität der Flächenbereitstellung für die kommenden Jahre in relevantem Umfang gekürzt und in Folgejahren berücksichtigt. Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist wesentlich von den vorgenannten Risiken abhängig.

Die Entwicklung der Sparte Hochschulbau konkretisiert sich durch die mittelfristig geplante Übernahme von Bestandsimmobilien. GMH wurde 2020 mit Aufträgen zur Modellentwicklung und Projektorganisation, der Bestandsuntersuchung sowie baulichen Sofortmaßnahmen zur Sicherung des Betriebs der Hochschulgebäude betraut. Die Bestandsuntersuchung wurde 2023 abgeschlossen und als Ergebnis wurden weitere kurzfristige Sanierungsbedarfe identifiziert. GMH wird mit der Umsetzung dieser Bedarfe beauftragt werden, eine entsprechende Finanzierung der Maßnahmen in einem Volumen von rd. Mio. € 62,5 wird aktuell über eine Drucksache abgesichert. Die Beschlussfassung ist für April 2024 terminiert. Weitere Baumaßnahmen für die Hochschule für Angewandte Wissenschaften an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Projektentwicklung.

Die Sparte Sport und Sonderimmobilien befindet sich in Ausprägung und wird mit Projekten, wie der Überführung von bezirklichen Sporthallen in ein Mieter-Vermieter-Modell, dem Neubau der Bundesstützpunkte und Landesleistungszentren Hockey und Rudern/Kanu sowie dem Olympiastützpunkt, inhaltlich konkretisiert. Mit politischer Beschlussfassung im Dezember 2023, der Gründung der IVS Immobilienverwaltung für Sport GmbH & Co. KG (IVS) und der Ausprägung entsprechender Vertragswerke wurde GMH nunmehr mit der Sanierung und Bewirtschaftung von zwölf bezirklichen Sporthallen und dem Neubau einer weiteren Sporthalle beauftragt. Darüber hinaus befinden sich weitere Sanierungsprojekte, wie das Quartiershaus Ohrnschweg, das Vereinshaus SV Tonndorf sowie der Rieckhof kurz vor Abschluss. Neue Projekte, wie die Revitalisierung der Sporthalle Hamburg oder die Projektentwicklung für den Standort der Norddeutschen Akademie für Finanzen und Steuerrecht, konnten akquiriert werden.

GMH geht davon aus, dass die Entwicklung der Geschäftsfelder Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien die Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Ergebnissen der Sparte Schulbau weiter reduziert und dass diese Diversifikation die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens stabilisiert und verstetigt.

Der Ausbau der Geschäftsfelder ist die konsequente Fortführung der geplanten Portfoliostrategie des Unternehmensverbundes, GMH mittelfristig im Schwerpunkt auf Hochschulbau und den Landesbetrieb auf Schulbau auszurichten.

Für 2024 wird eine verbesserte Kundenzufriedenheit erwartet, obwohl die kontinuierliche Bautätigkeit zu Störungen im Schulbetrieb führt.

Es wird für 2024 prognostiziert, dass sich die Mitarbeiterzahl aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung oberhalb des Niveaus von 2023 bewegt. Die Mitarbeiterfluktuation wird sich aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage voraussichtlich konsolidieren.

Hamburg, 28. März 2024

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin, Sprecherin



Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
A Anlagevermögen		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	43.117,23	122.375,96
II Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	2.903.283,87	2.754.395,56
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.466,90	182.609,10
III Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
	3.259.868,00	3.135.380,62
B Umlaufvermögen		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	333.004.012,08	237.875.257,39
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	222.840,59	59.908,98
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	3.192.370,92	9.781.598,57
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegen Gesellschafter: € 30.117.587,67 (Vorjahr: T€ 117.834)	94.396.488,32	165.384.874,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.855,25	7.209,15
III Guthaben bei Kreditinstituten	504.705,78	512.303,43
	431.329.272,94	413.621.152,14
C Rechnungsabgrenzungsposten	749.170,31	822.034,18
	435.338.311,25	417.578.566,94

PASSIVA	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
A Eigenkapital		
I Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II Kapitalrücklage	891.668,31	891.668,31
	991.668,31	991.668,31
B Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.666,66	3.333,33
	1.666,66	3.333,33
C Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	43.279.022,14	39.613.603,35
	43.279.022,14	39.613.603,35
D Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	18.009.831,00	15.693.116,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.827.559,66	3.686.687,33
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	58.989,46	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	358.978.834,75	348.565.567,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: € 9.180.355,05 (Vorjahr: T€ 8.822)	9.190.739,27	9.024.591,24
	391.065.954,14	376.969.961,95
	435.338.311,25	417.578.566,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2023 BIS 31.12.2023

	2023 in €	2022 in €
1 Umsatzerlöse	89.594.925,22	80.079.475,86
2 Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	109.118.291,69	71.573.787,90
3 Sonstige betriebliche Erträge	4.411.399,03	4.392.668,51
4 Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-168.439.269,91	-136.037.064,56
Rohergebnis	34.685.346,03	20.008.867,71
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.710.550,14	-8.483.626,92
b) Soziale Abgaben	-2.114.504,83	-1.827.132,99
	-11.825.054,97	-10.310.759,91
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-827.953,54	-1.054.720,25
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-13.768.412,47	-14.204.247,34
	-14.596.366,01	-15.258.967,59
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.253.712,18	-7.533.651,76
8 Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen – davon aus verbundenen Unternehmen: € 262.000,00 (Vorjahr: T€ 262)	262.000,00	262.000,00
9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.348.439,09	369.384,73
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 10.507.111,27 (Vorjahr: T€ 313)	-10.519.961,57	-324.736,33
Ergebnis nach Steuern	-7.899.309,61	-12.787.863,15
11 Sonstige Steuern	8.222,05	-109.447,86
12 Aufwendungen aus Ergebnisabführung (-)/ Erträge aus Verlustübernahme ()	7.891.087,56	12.897.311,01
Jahresüberschuss	0,00	0,00

ANHANG

A. RECHTSFORM

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

B. ALLGEMEINE ANGABEN

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (HGV), ist Mutterunternehmen der GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg (GMH). Der Jahresabschluss von GMH (Amtsgericht Hamburg, HRB 38053) wird als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der HGV zum 31. Dezember 2023 einbezogen. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der HGV werden nach § 325 HGB beim Betreiber des elektronischen Unternehmensregisters 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 dem Posten 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 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen des Kernhaushalts der FHH gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahrsgrundsätzen.

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 Nutzungsdauern.

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 Nennwert angesetzt. Zur Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken werden die Forderungen um Einzelwertberichtigungen gemindert.

4. AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

5. EIGENKAPITAL

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

6. RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Sabbatjahrverpflichtung wird versicherungsmathematisch durch die ABV – Aktuar- und Beratungsgesellschaft für betriebliche Versorgung mbH ermittelt. Hierbei werden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Der bei der Ermittlung der Sabbatjahrverpflichtungen zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 1,10 % p. a. (Vorjahr: 0,60 % p. a.). Weiterhin wurde eine Gehaltsdynamik von 2,00 % p. a. (Vorjahr: 1,50 % p. a.) berücksichtigt.

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 werden Drohverlustrückstellungen gebildet.

7. VERBINDLICHKEITEN

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

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1.1 ANLAGEVERMÖGEN

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens im Anlagenpiegel 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 die Freie und Hansestadt Hamburg resultieren i. H. v. T€ 3.192 (Vorjahr: T€ 9.782) aus erbrachten Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 22.226 (Vorjahr: T€ 104.937) aus dem Cashpool-Verfahren und dem Verlustausgleich i. H. v. T€ 7.891 (Vorjahr: T€ 12.897) gegen die Gesellschafterin HGv sowie i. H. v. T€ 64.279 (Vorjahr: T€ 47.551) aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 64.279 (Vorjahr: T€ 47.079) gegen konsolidierte und i. H. v. T€ 0 (Vorjahr: T€ 471) gegen nicht konsolidierte Unternehmen.

1.3 GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN UND KASSENBESTAND

Der gesamte Bankenbestand steht uneingeschränkt zur Verfügung.

1.4 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen von gesamt T€ 43.279 (Vorjahr: T€ 39.614) im Rückstellungsspiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

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€
<u>Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</u>	<u>18.010</u>	<u>14.174</u>	<u>3.836</u>	<u>0</u>
Vorjahr	15.693	12.132	3.561	0
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	<u>4.828</u>	<u>4.460</u>	<u>367</u>	<u>0</u>
Vorjahr	3.687	3.342	345	0
<u>Verbindlichkeiten gegenüber der FHH</u>	<u>59</u>	<u>59</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	0	0	0	0
<u>Verbindlichkeiten ggü. verbund. kons. Unternehmen</u>	<u>357.659</u>	<u>75</u>	<u>357.584</u>	<u>0</u>
Vorjahr	348.566	159	348.407	0
<u>Forderungen gegen verbund. kons. Unternehmen</u>	<u>-9</u>	<u>-9</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	-8	-8	0	0
<u>Verbindlichkeiten ggü. verbund. nicht kons. Unternehmen</u>	<u>1.329</u>	<u>1.329</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	7	7	0	0
<u>Sonst. Verbindlichk.</u>	<u>9.191</u>	<u>9.191</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	9.025	9.025	0	0
Summe	391.066	29.278	361.788	0
Vorjahr	376.970	24.657	352.313	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

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€ 226.453 (Vorjahr: T€ 217.275) valuiert. Die in 2023 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 6.628 (Vorjahr: T€ 193) 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€ 131.132 (Vorjahr: T€ 131.132) valuiert. Die in 2023 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 3.868 (Vorjahr: T€ 119) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert. Es bestehen eine Erstattungsforderung i. H. v. T€ 1 (Vorjahr: T€ 1) und eine Forderung für Bewirtschaftungsleistungen i. H. v. T€ 5 (Vorjahr: T€ 7).

Die verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren i. H. v. T€ 1.329 (Vorjahr: Forderung T€ 471) aus Aufwands- und Umsatzsteuererstattungen sowie saldierter Ergebnisabführung der Tochtergesellschaft Schulservice Hamburg.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Umsatz- und Lohnsteuer mit T€ 9.180 (Vorjahr: T€ 8.822) enthalten.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2023 in T€	2022 in T€
	89.595	80.079
davon Erlöse aus Bauleistungen/ Sanierungen	46.281	42.925
davon Bewirtschaftungsentgelt	36.397	31.303
davon Hausbewirtschaftung	1.138	872
davon Honorarerträge	1.516	1.085
davon SBH-GMH-Innen-GbR	2.035	1.624
davon Geschäftsbesorgung	801	799
davon übrige Leistungen	1.426	1.471

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In diesem Posten sind periodenfremde Erlöse i. H. v. T€ 260 (Vorjahr: T€ 452) ausgewiesen.

2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 3.995 (Vorjahr: T€ 1.910), aus Zuschreibungen i. H. v. T€ 98 (Vorjahr: T€ 0) und aus der Auflösung von Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 32 (Vorjahr: T€ 27) enthalten.

2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 320 (Vorjahr: T€ 265) enthalten.

2.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen i. H. v. T€ 5 (Vorjahr: T€ 1) sowie aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 9 (Vorjahr: T€ 50) erfasst.

2.5 JAHRESÜBERSCHUSS

Mit der HGV besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sodass der Ausweis des Jahresergebnisses in dem Posten Erträge aus Verlustübernahme 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. € 1,5.

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

2. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2023 beschäftigte die Gesellschaft folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2023 Beschäftigte	2023 Anteil in %	2022 Beschäftigte	2022 Anteil in %
Sparte Schulbau	29		27	
davon Teilzeit	4	13,8	3	11,1
davon Frauen	10	34,5	10	37,0
Sparte Zentrale Dienste	83		76	
davon Teilzeit	16	19,3	14	18,4
davon Frauen	42	50,6	36	47,4
Sparte Hochschulbau	23		21	
davon Teilzeit	3	13,0	2	9,5
davon Frauen	10	43,5	9	42,9
Sparte Sport und Sonderimmobilien	16		13	
davon Teilzeit	2	12,5	3	23,1
davon Frauen	5	31,3	5	38,5
GMH gesamt	151		137	
davon Teilzeit	25	16,6	22	16,1
davon Frauen	68	45,0	60	43,8
Schwerbehindertenquote		8,1		8,4

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

3. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2023 aus Frau Mandy Herrmann (Sprecherin), Hamburg, und Herrn Jens Kerkhoff, Obernkirchen, zusammen.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann in €	Jens Kerkhoff in €
Gehalt 2023 erfolgsunabhängig	84.941,90	153.399,96
Tantieme 2023 erfolgsabhängig	13.082,00	17.628,00
Beitrag/ Zulage Alters- versorgung	16.988,36	14.499,96
Geldwerter Vorteil	9.541,79	341,67

Weitere Anteile der Bezüge von Mandy Herrmann werden durch SBH getragen.

4. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern, die keine Bezüge erhielten:

- Herrn Dr. Andreas Dressel, Senator und Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender,
- Herrn Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule und Berufsbildung), stellvertretender Vorsitzender,
- Herrn Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport),
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gümbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke),
- Frau Dr. Isabella Niklas (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH),
- Herrn Dr.-Ing. Thomas Möller (Geschäftsführer der aedificare GmbH),
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen),
- Frau Sonja Wasielewski (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreterin bis 25. August 2023, und Herrn Torsten Zorn (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreter ab 25. August 2023,
- Herrn Ingo Danneberg (Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH), Beschäftigtenvertreter bis 18. August 2023, und Herrn Marco Waalkes (Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH), Beschäftigtenvertreter ab 18. August 2023.

5. 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 Ergebnisabführung auf Basis der vertraglichen Regelung T€ 262.

GMH ist mit 100 % an der IVBH Immobilienverwaltung Bildungsbau GmbH, Hamburg (vormals IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH, Hamburg), beteiligt. Das Eigenkapital der IVBH GmbH beläuft sich auf T€ 37. Der Jahresüberschuss der IVBH GmbH beträgt T€ 2.

6. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2023 beträgt T€ 24.

Hamburg, 28. März 2024

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin, Sprecherin



Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2023

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2023 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2023 in €	Stand am 1.1.2023 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2023 in €	Stand am 31.12.2023 in €	Stand am 31.12.2022 in €
I Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	865.014,42	2.501,79	0,00	867.516,21	742.638,46	81.760,52	0,00	824.398,98	43.117,23	122.375,96
II Sachanlagen										
1 Grundstücke und Bauten	6.131.961,68	780.623,72	0,00	6.912.585,40	3.377.566,12	631.735,41	0,00	4.009.301,53	2.903.283,87	2.754.395,56
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.546.912,01	174.010,27	68.940,02	1.651.982,26	1.364.302,91	114.457,61	64.245,16	1.414.515,36	237.466,90	182.609,10
	7.678.873,69	954.633,99	68.940,02	8.564.567,66	4.741.869,03	746.193,02	64.245,16	5.423.816,89	3.140.750,77	2.937.004,66
III Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	0,00	0,00	76.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.000,00	76.000,00
Summe Anlagevermögen	8.619.888,11	957.135,78	68.940,02	9.508.083,87	5.484.507,49	827.953,54	64.245,16	6.248.215,87	3.259.868,00	3.135.380,62

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2023

	Stand 1.1.2023 in €	Verbrauch in €	Auflösung in €	Zuführung in €	Stand 31.12.2023 in €
Personalarückstellungen Urlaub und Überstunden	826.477,37	826.477,36	0,00	906.757,54	906.757,55
Übrige Personalarückstellungen	728.142,99	493.713,10	150.864,94	706.597,28	790.162,23
Personalarückstellungen	1.554.620,36	1.320.190,46	150.864,94	1.613.354,82	1.696.919,78
Baukosten Schulbau	24.042.259,71	18.255.106,14	822.738,11	20.478.831,17	25.443.246,63
Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte	24.042.259,71	18.255.106,14	822.738,11	20.478.831,17	25.443.246,63
Baukosten Hochschulbau	5.103.100,23	4.593.631,77	153.139,60	8.180.473,86	8.536.802,72
Ausstehende Rechnungen Hochschulbauprojekte	5.103.100,23	4.593.631,77	153.139,60	8.180.473,86	8.536.802,72
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	283.140,00	273.140,00	0,00	135.313,00	145.313,00
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	4.592.455,31	3.790.840,35	562.195,76	4.937.210,01	5.176.629,21
Ausstehende Rechnungen übrige	4.875.595,31	4.063.980,35	562.195,76	5.072.523,01	5.321.942,21
Abschluss, Prüfung und Steuern	42.996,90	26.738,01	2.258,89	34.050,00	48.050,00
Prozessrisiko	98.000,00	150,00	0,00	23.335,00	121.185,00
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	2.715.936,06	537.068,98	1.994.022,05	754.288,77	939.133,80
Übrige Rückstellungen	2.856.932,96	563.956,99	1.996.280,94	811.673,77	1.108.368,80
Geplante Instandhaltung	1.181.094,78	746.678,29	309.416,49	1.046.742,00	1.171.742,00
Rückstellungen für Instandhaltung	1.181.094,78	746.678,29	309.416,49	1.046.742,00	1.171.742,00
Summe sonstige Rückstellungen	39.613.603,35	29.543.544,00	3.994.635,84	37.203.598,63	43.279.022,14

JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2023 BIS ZUM 31.12.2023

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2023 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich in vier Aufsichtsratssitzungen berichtet.

Im Berichtszeitraum haben drei Aufsichtsratsmitglieder aufgrund wichtiger kollidierender Termine jeweils nur an einer bzw. zwei Sitzungen teilgenommen. Da jeweils Stimmbotschaften vorlagen, war die Handlungsfähigkeit des Aufsichtsrates dadurch nicht beeinflusst.

Schwerpunkt der Beratungen war die Entwicklung des Geschäftsverlaufes, insbesondere in den Segmenten Schulbau, Hochschulbau und Sportimmobilien.

Nach der Beauftragung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht 2023 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren die Analyse der Prozesse der Jahresabschlusserstellung, die Realisation der Umsatzerlöse, Ansatz, Ausweis und Bewertung der unfertigen Leistungen sowie Vollständigkeit der Rückstellungen. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 12. Juni 2024 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2023 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 beraten.

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, im Juni 2024

Der Aufsichtsrat



Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX (HCGK) IN DER AB 1.1.2020 GÜLTIGEN FASSUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

1. **GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH**

GMH hat im Geschäftsjahr 2023 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:

	Mandy Herrmann in €	Jens Kerkhoff in €
Gehalt 2023 erfolgsunabhängig	84.941,90	153.399,96
Tantieme 2023 erfolgsabhängig	13.082,00	17.628,00
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	16.988,36	14.499,96
Geldwerter Vorteil	9.541,79	341,67

Weitere Anteile der Bezüge von Mandy Herrmann werden durch SBH getragen.

In folgenden Punkten wurde abgewichen:

ZIFFER 5.3

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

ZIFFER 5.4.8

Im Berichtszeitraum haben aufgrund wichtiger kollidierender Termine ein Aufsichtsratsmitglied nur an einer Sitzung und ein Aufsichtsratsmitglied nur an zwei Sitzungen teilgenommen. Die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates war dadurch nicht beeinträchtigt.

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

Die Tochtergesellschaft SSH verfügt über keinen Aufsichtsrat. Sie hat im Geschäftsjahr 2023 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 4. April 2024



Dr. Andreas Dressel
Senator; Aufsichtsratsvorsitzender



Mandy Herrmann, Jens Kerkhoff
Geschäftsführung GMH

IMPRESSUM

JAHRESABSCHLUSS 2023 GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

HERAUSGEBER	SBH Schulbau Hamburg GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg www.schulbau.hamburg www.gmh-hamburg.de
GESTALTUNG	Maßarbeit Kommunikation für Umwelt & Gesellschaft, Hamburg
KOORDINATION	Nadine Lammers, Stefan Nowicki, Laura Wallowy SBH Schulbau Hamburg und GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH
VERANTWORTLICH	Stefan Nowicki