JAHRESABSCHLUSS 2025

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 ÜBERBLICK GESCHÄFTSMODELL UND GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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 I 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. Vom 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2025 erfolgte der Austausch der Personalressourcen für diese Bereiche über eine Innen-GbR.

Die Geschäftsfelder der GMH umfassen im Schwerpunkt den Schulbau im Hamburger Süden, 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 kontinuierlich vorangetrieben.

Für die Durchführung der Hausmeisterleistungen wurden im Jahresdurchschnitt 109 Schulhausmeisterinnen und Schulhausmeister, Maschinenmeister sowie Betriebsarbeiterinnen und Betriebsarbeiter in der Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg, (Schulservice Hamburg) beschäftigt, die eine Tochtergesellschaft (100 %) der GMH ist.

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

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

1.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSJAHRES

Die wirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin durch volatile Marktbedingungen, ein erhöhtes Zinsniveau sowie anhaltende Preisunsicherheiten im Bau- und Energiesektor geprägt. Dies betrifft insbesondere die Preisentwicklung bei den Medien Strom und Wärme. Zwar ist zuletzt eine leichte Reduktion der Energiekosten zu verzeichnen, das Preisniveau liegt jedoch weiterhin auf einem hohen Stand. Die hieraus resultierenden Ergebnisrisiken wurden frühzeitig adressiert und im Geschäftsjahr marktüblich vergütet. Gleichwohl erschweren die weiterhin volatile Marktpreisentwicklung sowie bundespolitische Entlastungsmaßnahmen belastbare Prognosen der Kosten- und Ergebnisauswirkungen, wenngleich eine zunehmende Verstetigung der Preisentwicklung risikomindernd wirkt. Gleichzeitig führen die angespannte Haushaltslage der FHH sowie die Abhängigkeit von politischen und regulatorischen Vorgaben zu erhöhten Steuerungsanforderungen.

1.3 GESCHÄFTSVERLAUF UND SCHWERPUNKTE DER LEISTUNGSERBRINGUNG

Die Bewirtschaftung der allgemeinbildenden Schulen südlich der Norderelbe ist seit 1. Juli 2007 Aufgabe der Gesellschaft. Die zu bewirtschaftende Gesamtmietfläche beträgt derzeit Tm² 430 (Vorjahr: Tm² 426). Die Flächenveränderung setzt sich hierbei wie folgt zusammen:

Bestand 31.12.2024	Zubau 2025 (inkl. Mobile Klassen)	Abbruch 2025	Anmietung 2025	Bestand 31.12.2025
426 Tm²	7	3	0	430 Tm²

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Verträge und ergänzenden Vereinbarungen erbringt GMH im Schulbau sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. Im Jahr 2025 wurde durch die Abnahme von 12 Teilleistungen aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von rund Mio. € 67,7 (Vorjahr: Mio. € 60,1) ertragswirksam vereinnahmt. Sie betreffen mit Mio. € 32,0 Neubauten und mit Mio. € 35,7 Sanierungen. Die durchschnittliche Gebäudezustandsklasse für das bewirtschaftete Immobilienportfolio verbesserte sich auf 2,05 (Vorjahr: 2,17).

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 die GMH in 2025 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 36,4 (Vorjahr: Mio. € 39,6) vereinnahmt, die Leistungsvergütung II. Die rückläufige Entwicklung des Leistungsentgelts II ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr gemäß einer ergänzenden Vereinbarung mit dem Sondervermögen Schulimmobilien (SoV) ein Ausgleich in Höhe von Mio. € 3,4 (netto) für das unterschiedliche Risikoprofil der GMH zusätzlich zum regulären Entgelt abgerechnet wurde. Diese Vereinbarung wurde im Jahr 2025 nicht erneut geschlossen. Darüber hinaus wurden Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 0,6 (Vorjahr: Mio. € 0,6) realisiert, die aus Bewirtschaftungsleistungen von Leerständen und Drittmietungen zusätzlich zum Schulbaumodell sowie aus Vorjahren resultieren.

In der Sparte Sport und Sonderimmobilien ist GMH mit der langfristigen Bewirtschaftung und mit der Sanierung des Portfolios der bezirklichen Sporthallen befasst. Weitere Projekte befinden sich in der Anbahnung bzw. in unterschiedlichen Phasen der Planung und Realisierung. Wesentliche Maßnahmen sind hierbei:

- Neubau/Sanierung Olympiastützpunkt Hamburg/Schleswig-Holstein (OSP)
- Neukonzeption der Eis- und Radrennbahn Stellingen
- Umbau des Sportcampus Alsterdorf
- Diverse Baumaßnahmen an Vereinshäusern (z. B. Wilhelmsburger Ruderclub, Farmsener Turnverein, Wandsbeker Turnerbund etc.)

Die Sparte Hochschulbau umfasste im Jahr 2025 im Wesentlichen die folgenden laufenden Bauvorhaben und neu akquirierten Projekte:

- Neubau Haus der Erde
- Neubau MIN-Forum und Informatik
- Sofortmaßnahmen am Hochschulportfolio sowie an der Staats- und Universitätsbibliothek (SUB)
- Neubau Norddeutsche Akademie für Finanzen und Steuerrecht (NoA)
- Sanierung der Schaugewächshäuser in Planten und Blomen und Neubau der Schaugewächshäuser im botanischen Garten Klein Flottbek
- Projektentwicklung Hochschule für Angewandte Wissenschaften am Berliner Tor und Oberbillwerder

Eine formale Übergabe erfolgte im Jahr 2025 für folgende Projekte:

- Neubau des Bundes- und Landesstützpunkts Hockey
- Erweiterung des Bundes- und Landesstützpunkts Rudern

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). 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 die GMH. Zu diesem Zweck wurde im Mai 2015 ein Generalübernehmer- und Gebäudeunterhaltungsvertrag zwischen der 2. IVFL KG und der GMH als Generalübernehmerin vereinbart.

Das Projekt Haus der Erde war von Mehrkosten und Terminverzug betroffen. Im Zuge der ab März 2024 laufenden Inbetriebnahmephase wurde im 2. UG ein Wasserschaden festgestellt. Zur Ermittlung der Schadensursache und dessen Ausmaß wurde ein Gutachter beauftragt. Der betroffene Fußbodenaufbau war nicht trocknungsfähig und bereits bakterien- und pilzbelastet, sodass ein Rückbau erforderlich wurde. Es wird weiterhin von Mehrkosten in Höhe von etwa Mio. € 42,0 zuzüglich Zwischenfinanzierungskosten von etwa Mio. € 11,7 ausgegangen, die neue Fertigstellung (Herstellung der Betriebssicherheit) wird für das II. Quartal 2026 prognostiziert.

Für die Neubauten Technikzentrale sowie MIN-Forum und Informatik wurde im Jahr 2016 konform mit dem städtischen OPTIMA-Modell 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 finalen Bauausführung; die Übergabe an den Kunden ist im ersten Quartal 2026 erfolgt. Die verbindliche Angebotslegung gegenüber der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung, 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. Das Projekt befindet sich im fortgeschriebenen Termin- und Kostenplan, derzeit wird parallel zum Innenausbau das Inbetriebnahmekonzept erarbeitet. Die Fertigstellung erfolgt nunmehr nach Abstimmung mit den Mietern und Nutzern gestaffelt in drei Phasen. Am 5. Januar 2026 begann die Phase 1 (Einzug der Medien und Möblierung), am 16. Februar 2026 die Phase 2 (Mietbeginn mit der Innutzungnahme durch die Beschäftigten der Universität Hamburg) und Phase 3 (Beginn des regelhaften Lehrbetriebs) am 30. März 2026. Mangelbeseitigung und Restarbeiten erfolgten in enger Abstimmung zwischen GMH, BWFG und Universität Hamburg parallel zur Innutzungnahme.

Dem in 2025 aktualisierten Unternehmenskonzept und der darin vermachten strategischen Positionierung folgend wurde die Überführung des gesamten Gebäudeportfolios der Hochschulen in ein MVM weiter vorangetrieben. Die substanzielle Untersuchung der Bestandsliegenschaften wurde abgeschlossen. Im Vorgriff auf ein künftiges MVM wurde GMH mit im Rahmen der Untersuchung identifizierten, dringenden Sofortmaßnahmen zur Sicherstellung des Betriebes beauftragt. Eine entsprechende Drucksache wurde zwischenzeitlich von der Bürgerschaft verabschiedet, diese sieht vor, dass GMH mit der Abwicklung dringender Sanierungsbedarfe beauftragt wird. Das Volumen beläuft sich aktuell auf Mio. € 90,6 (Vorjahr Mio. € 62,5). Die künftigen Akteure eines MVM haben sich zudem darauf verständigt, GMH als zentralen Dienstleister für den Hochschulbau zu positionieren. GMH wird damit 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.

Im Rahmen des Projekts Sanierung des Geomatikums wurden die weiteren Projektvorbereitungen in Abstimmung mit der BWFG fortgeführt. Im Fokus stand die Konkretisierung und Abstimmung des Nutzungskonzepts sowie die Weiterentwicklung der nächsten Schritte in der Projektentwicklung des Bestandsgebäudes mit dem Ziel der Vorbereitung eines Letter of Intent.

1.4 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 2 Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Schulleitungen war mit 80 bis 90 Prozent sehr ausgeprägt. Die letzte Befragung zeigte, dass das Kundenbindungslevel mit einem Wert von 47 Punkten (2022: 54 Punkte) über die Unternehmensgruppe GMH/SBH hinweg weitgehend stabil geblieben ist. Der zugrunde liegende Kennwert basiert nicht auf einer fest definierten Maximalpunktzahl; er ist nach oben und unten offen und dient ausschließlich als indikative Messgröße zur Abbildung von Veränderungen im Zeitverlauf. Die nächste Kundenbefragung erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026, es wird mit einer mindestens gleichbleibenden Kundenzufriedenheit gerechnet.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 23 Mitarbeitende (von 177 auf 200) erwartungsgemäß gestiegen. Die Gesamtfluktuation lag 2025 mit rund 10 % unter dem Vorjahresniveau von 11 %. Bedingt durch die Altersstruktur der Beschäftigten und der gesamtgesellschaftlichen demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren wird mittelfristig eine

Fluktuation auf konstant hohem Niveau erwartet.

Es besteht weiter ein hoher Personalgewinnungsbedarf, der sich in den vergangenen beiden Jahren auf hohem Niveau stabilisiert hat. Insgesamt ist die Situation hinsichtlich der Verfügbarkeit qualitativ gut geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten jedoch gerade in technisch geprägten Berufsfeldern weiterhin angespannt.

1.5 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2025 standen im Durchschnitt 201 Mitarbeitende (Vorjahr: 171) in einem Beschäftigungsverhältnis zur GMH.

Durchschnittlich wurden 50 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 24 % in der Sparte Hochschulbau, 15 % in der Sparte Schulbau sowie 10 % in der Sparte Sport und Sonderimmobilien eingesetzt. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

2. LAGE DER GESELLSCHAFT

Die GMH hat das Geschäftsjahr 2025 positiv abweichend zur Planung und zum Vorjahresergebnis mit einem Ergebnis i. H. v. rund Mio. € 1,4 vor Gewinnabführung abgeschlossen.

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	**118.050**	**122.128**	**–4.078**
Bestands-veränderungen	144.378	132.797	11.581
Sonstige betriebliche Erträge	3.015	3.384	–368
Gesamtleistung	**265.444**	**258.309**	**7.135**
Materialaufwand	221.972	219.266	2.707
Rohergebnis	**43.472**	**39.043**	**4.428**
Personalaufwand	17.445	14.283	3.161
Abschreibungen Anlagevermögen	749	792	–44
Abschreibungen Umlaufvermögen	2.443	55.337	–52.894
sonstige betriebliche Aufwendungen	9.555	9.109	446
Betriebsaufwand	**30.191**	**79.521**	**–49.330**
Betriebsergebnis	**13.281**	**–40.478**	**53.759**
Finanzergebnis	–11.764	–14.849	3.085
sonstige Steuern	34	3	32
neutrales Ergebnis	–182	212	–394
Jahresergebnis vor Gewinnabführung (+)/ Verlustausgleich (–)	**1.370**	**–55.112**	**56.482**

Die in der Tabelle enthaltenen Rundungsdifferenzen bleiben unberücksichtigt.

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 118.050 um T€ 4.078 unter dem Niveau des Vorjahres. Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Sparte Schulbau. Das abgerechnete Projektvolumen aus Schulbaumaßnahmen konnte im Vergleich zum Vorjahr um rd. T€ 7.819 abnahme- und fertigstellungsbedingt gesteigert werden. Umsatzerlöse aus dem Leistungsentgelt II wurden ohne Beanspruchung eines Risikoausgleichs in der Sparte Schulbau um rd. T€ 3.288 unterhalb des Vorjahres realisiert. In den Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien sind zusätzlich Honorare i. H. v. T€ 6.927 und Bewirtschaftungsentgelte i. H. v. T€ 1.460 realisiert worden.

Das hohe Niveau bei den Bestandsveränderungen im Vergleich zu den Umsatzerlösen basiert im Wesentlichen aus langfristigen Bauvorhaben im Hochschulbau (Mio. € 122,4), die im Jahr 2026 abgerechnet und umsatzwirksam werden.

Die Materialaufwendungen stiegen im Vergleich zu 2024 um insgesamt T€ 2.707 auf T€ 221.972. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf einem um rd. T€ 2.803 höheren Bauvolumen im Schulbau.

Die erhöhten Personalaufwendungen (T€ 17.445; Vorjahr: T€ 14.283) stehen im Einklang zur Personal- und Tarifentwicklung.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen (T€ 749) entwickelten sich leicht unterhalb des Vorjahresniveaus (T€ 792), im Wesentlichen begründet durch das Nutzungsende von Sachanlagen. Abschreibungen auf das Umlaufvermögen i. H. v. T€ 2.443 (Vorjahr: T€ 55.337, davon T€ 53.757 Haus der Erde) resultieren aus Wertberichtigungen von defizitär prognostizierten Schulbauprojekten.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 9.555 (Vorjahr: T€ 9.109) entfallen T€ 6.117 (Vorjahr: T€ 5.824) auf die Personalkostenerstattung und T€ 25 (Vorjahr: T€ 11) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber der Schulservice Hamburg sowie T€ 296 (Vorjahr: T€ 376) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für EDV T€ 1.078 (Vorjahr: T€ 1.023), für Miet- und Pachtaufwendungen T€ 1.053 (Vorjahr: T€ 934), für Personalbeschaffung T€ 335 (Vorjahr: T€ 349) und für Rechts- und Beratungskosten T€ 179 (Vorjahr: T€ 89) aufgewendet.

Die abweichend zum Vorjahr reduziert angefallenen Zinsen aus den internen Darlehen der 2. und 4. IVFL GmbH & Co. KG spiegeln den Trend am Finanzierungsmarkt wider. Für diese Darlehen wurden die Ziehungspläne aktualisiert. Zudem legt Schulservice Hamburg temporär nicht benötigte Liquidität zinswirksam in einen Cashpool bei GMH ein.

Das neutrale Ergebnis von T€ –182 (Vorjahr: T€ 212) resultiert im Jahr 2025 vor allem aus einer rückwirkenden Projektabwicklung i. H. v. T€ –166 und Anlagenabgängen i. H. v. T€ –29.

2.2 FINANZLAGE

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

2.3 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der GMH stellt sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
VERMÖGENSSTRUKTUR	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.456	0,4	3.008	0,5
Umlaufvermögen	616.393	99,5	552.843	99,4
Rechnungsabgrenzungsposten	728	0,1	644	0,1
Gesamtvermögen	**619.577**	**100,0**	**556.495**	**100,0**

	31.12.2025		31.12.2024	
KAPITALSTRUKTUR	T€	%	T€	%
Eigenkapital	992	0,2	992	0,2
Rückstellungen	58.369	9,4	51.505	9,3
Verbindlichkeiten	560.216	90,4	503.998	90,5
Gesamtkapital	**619.577**	**100,0**	**556.495**	**100,0**

Im Anlagevermögen überstiegen die Abschreibungen i. H. v. T€ 749 den Wert der Zugänge von T€ 273.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus dem Zuwachs an unfertigen Leistungen (Mio. € 140,8). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um langfristige Bauprojekte, die am Abschlussstichtag noch nicht abgerechnet waren. Gegenläufig entwickelte sich die kurzfristige Liquidität (Mio. € –77,3). Bei diesem Bestand handelt es sich um eine stichtagsbezogene Momentaufnahme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsflüssen im Konzern zur Finanzierung der Bauprojekte.

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Leistungsabgrenzungen der Bauprojekte in der Sparte Hochschulbau um Mio. € 9,9 oberhalb, die der Sparte Schulbau um Mio. € 3,2 unterhalb des Vorjahreswertes.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme weiterer Tranchen der von den IVFL KGs gewährten Darlehen zur Finanzierung der Projekte Haus der Erde (Mio. € 35,6) und MIN-Forum und Informatik (Mio. € 40,0). Zum Bilanzstichtag valutierten die bestehenden Darlehen der 2. IVFL KG und der 4. IVFL KG mit Mio. € 513,2. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag bestanden geringere Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen (Mio. € 3,3) sowie aus Steuern (Mio. € 0,8).

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH in das bestehende Risiko-, Compliance- und Steuerungssystem der Bildungsbaugruppe eingebunden. Durch integrierte Planungs-, Kontroll- und Frühwarnsysteme ist die Geschäftsführung in der Lage, wesentliche Risiken frühzeitig zu identifizieren und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

3. 1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit den Klimazielen der EU (Klimaneutralität bis 2050) und der Zielsetzung der FHH (Klimaneutralität bis 2040) steigen die Anforderungen an energetische Standards, nachhaltige Baustoffe, Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie an Maßnahmen zur Klimaanpassung deutlich. Hieraus ergeben sich sowohl zusätzliche Kosten- und Komplexitätsrisiken als auch Chancen durch Innovation und nachhaltige Portfolioentwicklung.

Aus dem Nahost-Krieg werden steigende Energiepreise erwartet, die sich vor allem bei den Kosten der Bauwirtschaft mittelfristig belastend auswirken. Zudem wird sich bei ausgewählten Lieferleistungen der in den vergangenen Jahren beobachtete Trend zu Preissteigerungen voraussichtlich verstärken. Die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden; kriegsbedingt besteht aktuell hohe Planungsunsicherheit.

Das Zinsniveau hat sich gegenüber der Niedrigzinsphase strukturell erhöht. Bauzeitverzögerungen führen daher zu spürbaren Mehrbelastungen aus Zwischenfinanzierungen, die modellkonform in der Risikosphäre von GMH liegen, jedoch durch abgestimmte Liquiditätssteuerung (Anzahlungsvereinbarungen) innerhalb des Modells minimiert werden konnten.

3.2 LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE UND OPERATIVE RISIKEN

Die Risikolage ist im Wesentlichen leistungswirtschaftlich geprägt. Zentrale Einflussfaktoren sind die Preisentwicklung bei Bau- und Bewirtschaftungsleistungen, Vertrags- und Nachtragsrisiken sowie Terminverschiebungen in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Das bestehende Pauschal- und Festpreismodell führt insbesondere bei großvolumigen Projekten mit langen Realisierungszeiträumen zu erhöhten Ergebnis- und Terminrisiken, wenngleich marktbedingte Anpassungen im Berichtsjahr teilweise kompensierend wirkten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen ergeben sich operativ mehrere, teilweise miteinander verbundene Risiken. Diese betreffen insbesondere Termin- und Nachtragsrisiken bei Bauprojekten sowie Risiken im Zusammenhang mit Mängelbeseitigungen nach VOB-Abnahmen und dem Auslaufen von Gewährleistungsfristen. Hinzu kommt eine potenziell unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Auftragsnehmer.

Weitere Risikofelder ergeben sich aus der Projektentwicklung und Baureifmachung neuer Grundstücke sowie aus anspruchsvollen Baugrundverhältnissen, etwa durch Kampfmittel oder kontaminierte Böden. Zusätzlich bestehen Risiken im Hinblick auf die Ziel- und Budgeterreichung bei Instandhaltung und Bewirtschaftung. Operative Risiken ergeben sich auch aus der Inbetriebnahme der Großprojekte »Haus der Erde« sowie »MIN-Forum und Informatik«, mit möglichen Auswirkungen auf Kosten- und Terminentwicklung.

Ergänzend sind Risiken im Zusammenhang mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens im technischen Strukturwandel, insbesondere im Kontext von Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz, zu berücksichtigen.

Aufgrund der strukturellen Größe des Projektportfolios, insbesondere im Schulbau, ist die Risikodiversifikation innerhalb eines Geschäftsjahres nur eingeschränkt möglich. Großprojekte im Hochschulbau mit hohem Volumen nehmen derzeit eine exponierte Stellung ein.

Die Steuerung erfolgt über ein engmaschiges Projekt-, Nachtrags- und Kostencontrolling sowie über das zentrale Unternehmenscontrolling. Vertragsseitige Öffnungsklauseln ermöglichen im Bedarfsfall eine strukturierte Nachsteuerung.

3.3 STRATEGISCHE UND STRUKTURELLE RISIKEN

Die Abhängigkeit von haushaltspolitischen Rahmenbedingungen der FHH bleibt ein struktureller Risikofaktor. Gleichzeitig führt die hohe Investitionstätigkeit – insbesondere im Schulbau – zu einer grundsätzlich stabilen Auslastung und Ertragserwartung.

Der zunehmende Fachkräftemangel sowie die demografische Struktur der Belegschaft stellen mittelfristig ein wesentliches Leistungs- und Wissensrisiko dar. Die Gewinnung und Bindung qualifizierter Mitarbeitender ist daher ein zentraler Erfolgsfaktor.

3.4 CHANCEN

Der Schulentwicklungsplan (SEPL) und die aktuellen Schülerzahlenprognosen für Hamburg deuten auf mittelfristig weiterhin steigende Schülerzahlen hin. Folglich wird das Volumen an Zubauten prioritär realisiert und voraussichtlich strukturell anwachsen. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen werden fortlaufend aktualisiert, in eine standortspezifische Bauplanung überführt und als fortgeschriebenes Investitionsprogramm (Rahmenplan Schulbau) konsolidiert. Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist wesentlich abhängig von den finanziellen Rahmenbedingungen der aktuellen Haushaltsplanung.

Chancen ergeben sich insbesondere aus der strategischen Weiterentwicklung und Diversifikation des GMH-Portfolios. Dazu zählt u. a. der Ausbau des Hochschulbauportfolios, einschließlich der Übernahme von Bestandsimmobilien in die Bewirtschaftung und anschließender Investitionstätigkeit. Dabei zeichnet sich eine leichte Beschleunigung der geplanten Übernahme von größeren Portfolien an Bestandsimmobilien ab. Die bereits begonnenen Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Sanierung (Sofortmaßnahmen) sowie die konzeptionelle Entwicklung eines MVM Hochschulbau zahlen auf das Ziel der strategischen Geschäftsfeldentwicklung der GMH ein. Parallel dazu wurden die Projekte für die Hochschule für Angewandte Wissenschaften vorangetrieben (Standorte Berliner Tor, Oberbillwerder) sowie Neu- und Sofortmaßnahmen in weiteren Objekten angestoßen. Ebenso eröffnet die Erweiterung der Beauftragungen im Bereich betriebssichernder Maßnahmen im Hochschulbau zusätzliche Potenziale.

Weitere Chancen ergeben sich aus dem Ausbau des Geschäftsfeldes Sport und Sonderimmobilien. Hier nimmt die GMH eine Ausprägung mit konkreten Projekten wie der Überführung bezirklicher Sporthallen in ein Mieter-Vermieter-Modell, dem Neubau von Bundesstützpunkten und weiteren Einrichtungen vor. Die Gründung der IVS Immobilienverwaltung für Sport GmbH & Co. KG Ende 2023 markierte einen zentralen Schritt in der Sanierung

und Bewirtschaftung der betreffenden Objekte. Zusätzlich befinden sich weitere Vorhaben in der Realisierung, darunter der Umbau des Sportcampus Alsterdorf sowie Baumaßnahmen an Vereinshäusern. Diese klare Spartenabgrenzung und organisatorische Fokussierung fördert eine optimierte Risikoverteilung innerhalb der Bildungsbaugruppe und unterstützt die Positionierung der GMH als zentraler Dienstleister der FHH für Sportimmobilien.

Mit dem hohen Investitionsvolumen, der strategischen Portfolioerweiterung und der klaren organisatorischen Ausrichtung verfügt die GMH trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen über eine belastbare wirtschaftliche Basis für die weitere Unternehmensentwicklung.

4. PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung der aktuellen Mittelfristplanung geht GMH im Jahr 2026 von einer konstanten Gesamtentwicklung aus. Vor diesem Hintergrund steigt der Umsatz im Jahr 2026 deutlich von 118,1 Mio. € im Jahr 2025 auf 712,6 Mio. €. Der signifikante Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Übergabe der Großprojekte MIN-Forum und Haus der Erde, die im Berichtszeitraum erlöswirksam werden. Die Sparte Schulbau bleibt ein stabiler Bestandteil des Geschäftsmodells und trägt mit einem signifikanten Anteil an der Leistungserbringung zur Gesamtperformance bei. Im Jahr 2026 wird mit einem Umsatzwachstum (Mio. € 113,3) von ca. 7 % gegenüber 2025 (Mio. € 105,8) gerechnet. Insgesamt führt die dargestellte Projekt- und Auftragsstruktur zu einer weiterhin positiven Ergebniserwartung im Jahr 2026.

Gleichzeitig lassen sich die operativen Spartenbeiträge unterschiedlich bewerten: Nach Umlage des Ergebnisses der Sparte Zentrale Dienste wird die Sparte Schulbau voraussichtlich ein positives Ergebnis erzielen, während die Sparten Sport und Sonderimmobilien sowie Hochschulbau im Planungszeitraum tendenziell negative Ergebnisse ausweisen. Insgesamt ergibt sich damit ein prognostiziertes Unternehmensergebnis von rund T€ 194 für das Jahr 2026.

Es bestehen weiterhin Unsicherheiten, die sich aus gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Spannungen, wie kriegerischen Konflikten oder Lieferkettenproblemen, ergeben können. Vor diesem Hintergrund wird die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens nach derzeitigem Stand als gesichert eingeschätzt, wobei die weitere Entwicklung von der globalen Lage und den Marktbedingungen abhängt. Ergänzend sind mögliche Auswirkungen der geopolitischen Rahmenbedingungen auf Energie- und Beschaffungskosten sowie auf die Verfügbarkeit von Ressourcen im Chancen- und Risikoumfeld zu berücksichtigen.

Bei den Großprojekten erfolgt die Abrechnung des Bauvorhabens Haus der Erde voraussichtlich im zweite Quartal 2026. Die Aufwuchs- bzw. Ausbaustrategie in den Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien wird kurzfristig die Spartenrendite belasten und eine gesteigerte Effizienz erfordern. Der Change-Prozess zur organisatorischen und personellen Weiterentwicklung führt voraussichtlich zu temporären internen Ressourcenbindungen und damit verbundenen Effizienzverlusten; langfristig sollen neue Projekte (IVS KG, Bestandsüberführung Hochschulbau) die Kapazitäten besser auslasten.

GMH geht davon aus, dass die verstärkte Diversifikation in Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien die Abhängigkeit von der zentralen Schulbau-Performance reduziert und damit die wirtschaftliche Stabilität des Gesamtportfolios erhöht. Die Portfoliostrategie wird mittelfristig auf eine stärkere Ausrichtung der GMH auf den Hochschulbau und Sport sowie des Landesbetriebes auf den Schulbau fokussiert.

Insgesamt strebt das Unternehmen für 2026 eine weiterhin mindestens stabile Kundenzufriedenheit an. Gleichzeitig kann die langjährige kontinuierliche Bautätigkeit und die eingeschränkten Instandhaltungsmittel die Akzeptanz neuer Maßnahmen begrenzen, da nicht alle Wünsche der Schulen erfüllt werden können und einzelne Maßnahmen den laufenden Schulbetrieb beeinträchtigen könnten.

Es wird für 2026 prognostiziert, dass sich die Mitarbeiterzahl aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung oberhalb des Niveaus von 2025 bewegt. Die Mitarbeiterfluktuation wird sich aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage voraussichtlich konsolidieren.

Durch den Konflikt zwischen den USA und der Islamischen Republik Iran und den damit verbundenen Spannungen im gesamten Nahen Osten besteht gegenwärtig kriegsbedingt hohe Planungsunsicherheit. Bereits aktuell sind negative Effekte auf Energiepreise und Lieferketten zu beobachten. Für den Fall, dass der Nahost-Krieg anhält, ist eine Fortsetzung dieses Trends mit spürbaren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wahrscheinlich.

Hamburg, 31. März 2026

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH

Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	31.12.25 EUR	31.12.24 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	7.110,59	6.749,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	2.144.299,28	2.612.016,67
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.179,40	313.382,99
	2.372.478,68	2.925.399,66
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
Summe Anlagevermögen	**2.455.589,27**	**3.008.149,26**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	548.578.995,20	407.747.460,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	237.480,55	250.260,37
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	1.731.788,95	6.361.103,73
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegen Gesellschafter: EUR 18.166.059,61 (Vorjahr: EUR 63.930.428,37)	32.439.524,37	137.990.612,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.015,97	10.958,52
	34.418.809,84	144.612.935,58
III. Guthaben bei Kreditinstituten	33.395.467,57	482.463,17
Summe Umlaufvermögen	**616.393.272,61**	**552.842.858,98**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**728.161,79**	**643.711,01**
Summe Aktiva	**619.577.023,67**	**556.494.719,25**

PASSIVA	31.12.25 EUR	31.12.24 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	891.668,31	891.668,31
Summe Eigenkapital	**991.668,31**	**991.668,31**
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	58.369.603,12	51.505.368,80
Summe Rückstellungen	**58.369.603,12**	**51.505.368,80**
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	30.707.618,63	30.259.069,26
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.524.696,30	7.862.298,68
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	7.716,71	12.609,19
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	513.697.848,72	453.770.793,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: EUR 11.260.514,43 (Vorjahr: EUR 12.061.370,20)	11.277.871,88	12.092.911,91
Summe Verbindlichkeiten	**560.215.752,24**	**503.997.682,14**
Summe Passiva	**619.577.023,67**	**556.494.719,25**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse	118.076.437,55	122.370.524,35
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	144.378.195,35	132.797.478,78
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.036.535,74	3.402.814,88
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	–221.972.335,99	–219.265.658,49
Rohergebnis	**43.518.832,65**	**39.305.159,52**
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	–14.193.446,98	–11.819.799,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung: € 499.676,66 (Vorjahr: € 385.290,10)	–3.251.144,37	–2.463.456,81
	–17.444.591,35	–14.283.256,07
6. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	–748.636,73	–792.352,19
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	–2.442.674,49	–55.336.610,67
	–3.191.311,22	–56.128.962,86
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–9.783.862,42	–9.157.991,16
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen – davon aus verbundenen Unternehmen: € 262.000,00 (Vorjahr: € 262.000,00)	262.000,00	262.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen: € 437.446,25 (Vorjahr: € 909.498,36)	443.447,96	909.503,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 12.412.729,42 (Vorjahr: € 15.995.634,70)	–12.469.161,78	–16.020.656,68
Ergebnis nach Steuern	**1.335.353,84**	**–55.114.203,89**
11. Sonstige Steuern	34.313,34	2.508,04
12. Aufwendungen aus Ergebnisabführung (-) / Erträge aus Verlustübernahme (+)	–1.369.667,18	55.111.695,85
Jahresüberschuss	**0,00**	**0,00**

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 der GMH (Amtsgericht Hamburg, HRB 38053) wird als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der HGV zum 31. Dezember 2025 einbezogen. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der HGV werden nach § 325 HGB beim Betreiber des elektronischen Unternehmensregisters eingereicht und dort bekannt gemacht.

Der Jahresabschluss ist gemäß des Gesellschaftsvertrages nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den speziellen Vorschriften nach § 65 LHO aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

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 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 Nutzungsdauern. Für die einzelnen Anlagegruppen gelten folgende Abschreibungsgrundsätze:

- Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen werden mit einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.
- Unter den Bauten werden ein Kita-Gebäude mit 33 Jahren, mobile Klassenräume mit zehn Jahren und Aufstellkosten für gemietete Klassenräume mit drei Jahren betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer abgeschrieben.
- Der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen Nutzungsdauern zwischen drei und 13 Jahren zugrunde.

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.

3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, LIQUIDE MITTEL

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 Aufwendungen 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 einen Gutachter ermittelt. Der Wert der Sabbatjahrverpflichtungen zum Abschlussstichtag entspricht dem aufgelaufenen (bzw. nach Beginn der Freistellung dem verbliebenen) Erfüllungsrückstand. Dabei werden ein Rechnungszinssatz von 1,85 % p. a. (Vorjahr: 1,48 % p. a.) und eine Gehaltsdynamik von 2,00 % p. a. (Vorjahr: 2,00 % 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. Soweit erfor-

derlich werden Drohverlustrückstellungen für Verträge gebildet, bei denen handelsrechtliche Verluste aufgrund nicht kostendeckender Veräußerungserlöse die aktivierten Herstellungskosten am Bilanzstichtag übersteigen.

7. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den nachfolgenden Erläuterungen können Rundungsdifferenzen auftreten.

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1.1 ANLAGEVERMÖGEN

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens im Anlagenspiegel 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.

Die Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg resultieren i. H. v. T€ 1.848 (Vorjahr: T€ 6.444) aus erbrachten Leistungen, kumuliert mit T€ 116 Verbindlichkeiten aus bezogenen Leistungen (Vorjahr: T€ 83).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 19.536 (Vorjahr: T€ 8.819) aus dem Cashpool-Verfahren und reduziert um die Gewinnabführung i. H. v. T€ 1.370 (Vorjahr: Verlustausgleich T€ 55.112) gegen die Gesellschafterin HGV sowie i. H. v. T€ 14.273 (Vorjahr: T€ 74.060) aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 14.252 (Vorjahr: T€ 74.060) gegen konsolidierte Unternehmen.

1.3 GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Der gesamte Bankenbestand steht uneingeschränkt zur Verfügung.

1.4 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die gesondert dargestellte Entwicklung der Rückstellungen im Rückstellungsspiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

1.5 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	gesamt T€	bis 1 Jahr T€	1–5 Jahre T€
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	**30.708**	27.503	3.205
Vorjahr	**30.259**	26.470	3.789
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**4.525**	3.612	913
Vorjahr	**7.862**	7.296	566
Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	**7**	7	0
Vorjahr	**13**	13	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen konsolidierten Unternehmen	**513.180**	513.180	0
Vorjahr	**452.467**	4.883	447.584
Forderungen gegen verbundene konsolidierte Unternehmen	**–833**	–833	0
Vorjahr	**–14**	–14	0
Verbindl. gegenüber verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	**1.351**	1.351	0
Vorjahr	**1.318**	1.318	0
sonstige Verbindlichkeiten	**11.278**	11.278	0
Vorjahr	**12.093**	12.093	0
Summe	**560.216**	**556.098**	**4.118**
Vorjahr	**503.998**	**52.058**	**451.940**

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€ 302.048 (Vorjahr: T€ 276.453) valutiert. Die im Jahr 2025 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 7.544 (Vorjahr: T€ 9.988) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert, davon sind T€ 841 als Forderung aus Korrektur (Vorjahr: Verbindlichkeit T€ 2.720) zum Stichtag ausgewiesen. Ferner bestehen keine weiteren Verbindlichkeiten gegenüber der 2. IVFL KG (Vorjahr: T€ 131) zum Stichtag.

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€ 211.132 (Vorjahr: T€ 171.132) valutiert. Die im Jahr 2025 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 4.869 (Vorjahr: T€ 5.977) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert. Es besteht eine Forderung für Bewirtschaftungsleistungen i. H. v. T€ 13 (Vorjahr: T€ 13).

Die verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren i. H. v. T€ 20 (Vorjahr: T€ 363 saldiert mit sonstigen Forderungen T€ 14) aus bezogenen Leistungen sowie Aufwandserstattung, saldierter Ergebnisabführung und einer Cashpooleinlage der Tochtergesellschaft Schulservice Hamburg i. H. v. T€ 1.351 (Vorjahr: T€ 1.318).

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2025 T€	2024 T€
	118.076	**122.371**
davon Erlöse aus		
Bauleistungen/ Sanierungen	67.949	60.131
davon Bewirtschaftungsentgelt	36.440	39.636
davon Hausbewirtschaftung	1.300	1.503
davon Honorarerträge	7.102	16.679
davon SBH-GMH-Innen-GbR	2.883	2.188
davon Geschäftsbesorgung	856	837
davon übrige Leistungen	1.546	1.397

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In diesem Posten sind periodenfremde Erlöse i. H. v. T€ 26 (Vorjahr: T€ 242) 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€ 2.954 (Vorjahr: T€ 2.705) und abweichend zum Vorjahr (T€ 570) keine Zuschreibungen enthalten.

2.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus einer Projektschlussrechnung i. H. v. T€ 166 (Vorjahr: T€ 0), aus Anlagenabgängen i. H. v. T€ 29 (Vorjahr: T€ 4) sowie aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 34 (Vorjahr: T€ 45) erfasst.

2.4 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem MinStG, da die Voraussetzungen des § 1 MinStG hinsichtlich der Umsatzgrenze in mindestens zwei der vier dem Geschäftsjahr unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahren nicht erfüllt sind.

2.5 AUFWENDUNGEN AUS ERGEBNISABFÜHRUNG/ ERTRÄGE AUS VERLUSTÜBERNAHME

Mit der HGV besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 65 LHO sind Aufwendungen aus Ergebnisabführung/ Erträge aus der Verlustübernahme vor dem Jahresergebnis auszuweisen.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus einem Mietvertrag mit Laufzeit bis 2029 entstehen der Gesellschaft künftig finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. Mio. € 1,5.

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

2. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2025 beschäftige die Gesellschaft folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	Beschäftigte 2025	Anteil 2025	Beschäftigte 2024	Anteil 2024
Sparte Schulbau	30		30	
davon Teilzeit	5	16,7 %	4	13,3 %
davon Frauen	13	44,8 %	11	36,7 %
Sparte Zentrale Dienste	101		93	
davon Teilzeit	25	24,8 %	22	23,7 %
davon Frauen	53	52,5 %	50	53,8 %
Sparte Hochschulbau	49		29	
davon Teilzeit	5	10, 2 %	2	6,9 %
davon Frauen	22	46,9 %	11	37,9 %
Sparte Sport und Sonderimmobilien	21		19	
davon Teilzeit	3	14,3 %	2	10,5 %
davon Frauen	5	23,8 %	5	26,3 %
GMH gesamt	**201**		**171**	
davon Teilzeit	38	18,4 %	30	17,5 %
davon Frauen	93	46,3 %	77	45,0 %
Schwerbehinderten-quote		5,6 %		6,8 %

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

3. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2025 aus Frau Mandy Herrmann (Sprecherin), Hamburg, und Herr Jens Kerkhoff, Obernkirchen, zusammen.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann	Jens Kerkhoff
Gehalt 2025 erfolgsunabhängig	100.000,02 €	169.350,00 €
Tantieme für 2024 erfolgsabhängig	13.519,33 €	16.366,03 €
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	19.999,98 €	24.142,56 €
Geldwerter Vorteil	9.314,04 €	341,67 €

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

4. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2025 aus folgenden Mitgliedern zusammen; eine Vergütung wurde nicht gewährt:

- Herr Dr. Andreas Dressel, Senator und Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender,
- Herr Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung), bis 30.06.2025
- Frau Katharina von Fintel (Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung), ab 30.06.2025
- Herr Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport),
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gümbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung),
- Frau Dr. Isabella Niklas (HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH),
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen), bis 28.10.2025
- Frau Brigitte Scholz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen), ab 28.10.2025
- Herr Dr. Steffen Pekrul (geschäftsführender Gesellschafter der Pekrul ProjektPartner GmbH),
- Herr Torsten Zorn (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreter,
- Herr Marco Waalkes (Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH), Beschäftigtenvertreter.

5. BETEILIGUNGEN

Die 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.

Die GMH ist mit 100 % an der IVBH Immobilienverwaltung Bildungsbau GmbH, Hamburg beteiligt. Das Eigenkapital der IVBH GmbH beläuft sich auf T€ 42. Der Jahresüberschuss der IVBH GmbH beträgt T€ 2.

6. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar betrifft Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2025 i. H. v. T€ 29 und andere Bestätigungsleistungen i. H. v. T€ 4.

7. NACHTRAGSBERICHT

Durch den Konflikt zwischen den USA und der Islamischen Republik Iran und den damit verbundenen Spannungen im gesamten Nahen Osten besteht gegenwärtig kriegsbedingt hohe Planungsunsicherheit. Bereits aktuell sind negative Effekte auf Energiepreise und Lieferketten zu beobachten. Für den Fall, dass der Nahost-Krieg anhält, ist eine Fortsetzung dieses Trends mit spürbaren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wahrscheinlich.

Hamburg, 31. März 2026

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg

Mandy Herrmann
Geschäftsführerin

Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2025

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 01.01.25	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.25	Stand am 01.01.25	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.25	Stand am 31.12.25	Stand am 31.12.24
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	871.940,90 €	6.371,08 €	0,00 €	878.311,98 €	865.191,30 €	6.010,09 €	0,00 €	871.201,39 €	7.110,59 €	6.749,60 €
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	7.283.275,91 €	127.196,84 €	0,00 €	7.410.472,75 €	4.671.259,24 €	594.914,23 €	0,00 €	5.266.173,47 €	2.144.299,28 €	2.612.016,67 €
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.784.236,59 €	138.945,37 €	111.683,93 €	1.811.498,03 €	1.470.853,60 €	147.712,41 €	35.247,38 €	1.583.318,63 €	228.179,40 €	313.382,99 €
	9.067.512,50 €	266.142,21 €	111.683,93 €	9.221.970,78 €	6.142.112,84 €	742.626,64 €	35.247,38 €	6.849.492,10 €	2.372.478,68 €	2.925.399,66 €
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 Finanzanlagen	76.000,00 €	0,00 €	0,00 €	76.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €
Summe Anlagevermögen	10.015.453,40 €	272.513,29 €	111.683,93 €	10.176.282,76 €	7.007.304,14 €	748.636,73 €	35.247,38 €	7.720.693,49 €	2.455.589,27 €	3.008.149,26 €

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2025

	Stand 01.01.2025	Verbrauch 2025	Auflösung 2025	Zuführung 2025	Stand 31.12.2025
Personalrückstellungen Urlaub und Überstunden	1.006.499,77 €	1.006.499,76 €	0,00 €	1.277.560,61 €	1.277.560,61 €
Übrige Personalrückstellungen	918.168,41 €	729.086,67 €	201.691,18 €	1.215.360,01 €	1.202.750,57 €
Personalrückstellungen	**1.924.668,18 €**	**1.735.586,43 €**	**201.691,18 €**	**2.492.920,62 €**	**2.480.311,18 €**
Baukosten Schulbau	26.169.085,58 €	18.694.200,03 €	1.431.492,98 €	16.944.782,72 €	22.988.175,29 €
Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte	**26.169.085,58 €**	**18.694.200,03 €**	**1.431.492,98 €**	**16.944.782,72 €**	**22.988.175,29 €**
Baukosten Hochschulbau	17.194.368,54 €	16.730.312,93 €	337.885,62 €	26.981.048,46 €	27.107.218,45 €
Ausstehende Rechnungen Hochschulbauprojekte	**17.194.368,54 €**	**16.730.312,93 €**	**337.885,62 €**	**26.981.048,46 €**	**27.107.218,45 €**
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	209.945,16 €	190.919,05 €	24,39 €	212.739,20 €	231.740,92 €
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	3.384.082,75 €	2.595.489,83 €	384.111,07 €	3.271.030,99 €	3.675.512,84 €
Ausstehende Rechnungen übrige	**3.594.027,91 €**	**2.786.408,88 €**	**384.135,46 €**	**3.483.770,19 €**	**3.907.253,76 €**
Abschluss, Prüfung und Steuern	76.395,20 €	60.089,15 €	806,05 €	17.000,00 €	32.500,00 €
Prozessrisiko	104.335,00 €	0,00 €	18.335,00 €	38.000,00 €	124.000,00 €
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	1.442.222,67 €	485.190,39 €	435.215,63 €	136.053,78 €	657.870,43 €
Übrige Rückstellungen	**1.622.952,87 €**	**545.279,54 €**	**454.356,68 €**	**191.053,78 €**	**814.370,43 €**
Instandhaltungsverpflichtung	1.000.265,72 €	856.258,90 €	144.006,82 €	1.072.274,00 €	1.072.274,00 €
Rückstellungen für Instandhaltung	**1.000.265,72 €**	**856.258,90 €**	**144.006,82 €**	**1.072.274,00 €**	**1.072.274,00 €**
Summe sonstige Rückstellungen	**51.505.368,80 €**	**41.348.046,71 €**	**2.953.568,74 €**	**51.165.849,77 €**	**58.369.603,12 €**

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2025 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich in vier Aufsichtsratssitzungen berichtet.

Im Berichtszeitraum haben sechs Aufsichtsratsmitglieder aufgrund wichtiger kollidierender Termine jeweils nur an einer bzw. zwei Sitzungen teilgenommen. Aufgrund vorliegender Stimmbotschaften war die Handlungsfähigkeit des Aufsichtsrates jeweils nicht beeinträchtigt.

Nach der Beauftragung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht 2025 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren die Realisation der Umsatzerlöse, Ansatz und Bewertung der unfertigen Leistungen, Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen. Zudem erfolgte die Prüfung der Personal- und Sachkostenverteilung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 04.06.2026 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2025 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2025 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC über die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie die Ergebnisabführung an die Gesellschafterin geprüft und erhebt keine Einwendungen gegen das Prüfergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC.

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

Hamburg, im Juni 2026

Der Aufsichtsrat

Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX (HCGK) IN DER AB 01.03.2024 GÜLTIGEN FASSUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

Die GMH hat im Geschäftsjahr 2025 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	Jens Kerkhoff
Gehalt 2025 erfolgsunabhängig	100.000,02 €	169.350,00 €
Tantieme 2025 erfolgsabhängig	13.519,33 €	16.366,03 €
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	19.999,98 €	24.142,56 €
Geldwerter Vorteil	9.314,04 €	341,67 €

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

In folgenden Punkten wurde abgewichen:

ZIFFER 5.1.5

Das Protokoll der Aufsichtsratsitzung vom 08.09.2025 wurde den Mitgliedern statt am 20.10.2025 am 21.10.2025 übermittelt.

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 zwei Aufsichtsratsmitglieder nur an der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates war nicht beeinträchtigt.

2. SSH | SCHULSERVICE HAMBURG GESELLSCHAFT FÜR FACILITY MANAGEMENT MBH

Die Tochtergesellschaft SSH verfügt über keinen Aufsichtsrat. Sie hat im Geschäftsjahr 2025 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 25.3.2026

Dr. Dressel
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Geschäftsführung

IMPRESSUM

JAHRESABSCHLUSS 2025
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

Stefan Nowicki, Alina Scharnhorst
SBH | Schulbau Hamburg und
GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH

Hamburg | Finanzbehörde Schulbau Hamburg

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH