JAHRESABSCHLUSS 2024

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 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. 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 426 (Vorjahr: Tm² 414). Die Flächenveränderung setzt sich hierbei wie folgt zusammen:

Bestand 31.12.2023 in Tm²	Zubauten (inkl. Mobile Klassen) in Tm²	Abbruch in Tm²	Anmietung in Tm²	Bestand 31.12.2024 in Tm²
414	13	1	0	426

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Verträge und ergänzenden Vereinbarungen erbringt GMH in der Sparte Schulbau sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. In 2024 wurde durch die Abnahme von 24 Teilleistungen aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von rd. Mio. € 60,1 (Vorjahr: Mio. € 46,3) ertragswirksam vereinnahmt. Dieser betrifft mit Mio. € 39,2 Neubauten und mit Mio. € 20,9 Sanierungen. Die durchschnittliche Gebäudezustandsklasse hat sich durch die Bautätigkeit auf 2,17 verbessert (Vorjahr: 2,24).

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 2024 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 39,6 (Vorjahr: Mio. € 36,4) vereinnahmt, das Leistungsentgelt II. Das Leistungsentgelt II berücksichtigt wie im Vorjahr einen Ausgleichsbetrag i. H. v. Mio. € 3,4 (netto), 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. € 0,6) 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 wurde GMH mit der langfristigen Bewirtschaftung und mit der Sanierung des Portfolios der bezirklichen Sporthallen beauftragt. 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)
- Neubau des Bundes- und Landesstützpunkts Hockey
- Erweiterung des Bundes- und Landesstützpunkts Rudern
- 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 in 2024 im Wesentlichen die folgenden laufenden Bauvorhaben und neu akquirierten Projekte:

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

Um das von der Freien und Hansestadt Hamburg (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 GMH. Zu diesem Zweck wurde im Mai 2015 ein Generalübernehmer- und Gebäudeunterhaltungsvertrag zwischen der 2. IVFL KG und GMH als Generalübernehmerin vereinbart.

Das Projekt Haus der Erde ist erneut von Mehrkosten und Terminverzug betroffen. Im Zuge der seit März 2024 laufenden Inbetriebnahmephase wurde im 2. UG ein Wasserschaden festgestellt. Zur Ermittlung der Schadensursache und dessen Ausmaß wurde ein Gutachter beauftragt. Nach ersten Erkenntnissen ist eine Fläche von rd. 1.500 bis 2.000 m² betroffen. Der betroffene Fußbodenaufbau war nicht trocknungsfähig und bereits bakterien- und pilzbelastet, sodass ein Rückbau erforderlich wurde. Der Rückbau ist zwischenzeitlich abgeschlossen, die Gutachten befinden sich in der Finalisierung. Die Auswirkungen auf Kosten und Zeitplan können derzeit nur qualifiziert geschätzt werden. Derzeit wird von Mehrkosten in Höhe von etwa Mio. € 42,0 zuzüglich Zwischenfinanzierungskosten von etwa Mio. € 11,7 ausgegangen, die neue Fertigstellung (Herstellung der Betriebssicherheit) wird mit April 2026 prognostiziert. Mit der in Drucksache 22/14240 ausgehandelten Festpreisvereinbarung werden alle seitdem neu entstandenen Kostenmehrungen und Schadensersatzansprüche der 2. IVFL KG in der Risikosphäre von GMH verortet. Die Ergebnisbelastung von GMH aus der vorgenannten Projektentwicklung wird im Jahresabschluss in Höhe der vorgenannten Mehrkosten ausgewiesen.

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 (BWFGB) 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 Überführung des gesamten Gebäudeportfolios der Hochschulen in ein MVM wurde auch 2024 weiter vorangetrieben und im 2025 aktualisierten Unternehmenskonzept als strategische Geschäftsfeldentwicklung bestätigt. 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 betraut. Eine entsprechende Drucksache wurde zwischenzeitlich von der Bürgerschaft verabschiedet, diese sieht vor, dass GMH mit der Abwicklung dringender Sanierungsbedarfe in einem Volumen von rd. Mio. € 62,5 beauftragt wird. Die 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.

Für das Projekt Sanierung des Geomatikums hat seitens der BWFGB ein erster Kick-off zum Start des Projekts stattgefunden. In einem ersten Schritt gilt es, ein Nutzungskonzept abzustimmen und die nächsten Schritte in der Projektentwicklung des Bestandsgebäudes in Vorbereitung zu einem LOI zu entwickeln.

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 und wurde letztmalig im Frühjahr 2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Schulleitungen ist mit 80 bis 90 Prozent sehr ausgeprägt. Im Jahr 2022 – unter Einfluss der Corona-Pandemie – wurde die Arbeit der Unternehmensgruppe wertschätzend honoriert, was sich auch in der deutlichen Zunahme des Bindungsindexes zeigte. Die aktuelle Befragung zeigt, dass der Bindungsindex über das Gesamtunternehmen hinweg stabil geblieben ist. Die Unternehmensgruppe wirkt mit einer gezielten Kommunikation und der Aufarbeitung der Ergebnisse auf Regions- und Unternehmensebene mit. Die nächste Kundenbefragung erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 17 Mitarbeitende (von 160 auf 177) erwartungsgemäß gestiegen. Die Gesamtfluktuation lag 2024 mit rd. 11 % unter dem Vorjahresniveau von 14 %. 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, der insbesondere im starken Aufwuchs der Bereiche Hochschulbau und Sport begründet ist. Entgegen dem langjährigen Trend konnte dabei die Zahl der Bewerbungen im Berichtsjahr um rund 40 % gesteigert werden. Insgesamt ist die Situation hinsichtlich der Verfügbarkeit qualitativ gut geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten gerade in technisch geprägten Berufsfeldern weiterhin angespannt.

1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2024 standen durchschnittlich 171 Personen (Vorjahr: 151 Personen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu GMH.

Durchschnittlich wurden 54 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 18 % in der Sparte Schulbau, 17 % 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 2024 abweichend zur Planung (Mio. € –1,9) mit einem negativen Ergebnis vor Verlustausgleich i. H. v. rd. Mio. € –55,1 abgeschlossen. Das Geschäftsjahr 2024 wurde wesentlich von Sondereffekten geprägt. Insbesondere betrifft dies im Hochschulbau die Ergebniseffekte resultierend aus dem Projekt Haus der Erde.

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2024 in T€	2023 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse	**122.128**	**89.335**	**32.793**
Bestandsveränderungen	132.797	109.118	23.679
Sonstige betriebliche Erträge	3.384	4.375	–991
Gesamtleistung	**258.309**	**202.829**	**55.481**
Materialaufwand	219.266	168.439	50.827
Rohergebnis	**39.043**	**34.389**	**4.654**
Personalaufwand	14.283	11.825	2.458
Abschreibungen auf Anlagevermögen	792	828	–36
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	55.337	13.768	41.569
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.109	8.240	869
Betriebsaufwand	**79.521**	**34.662**	**44.859**
Betriebsergebnis	**–40.478**	**–272**	**–40.206**
Finanzergebnis	–14.849	–7.910	–6.939
Sonstige Steuern	3	8	–5
Neutrales Ergebnis	212	282	–70
Jahresergebnis vor Verlustausgleich (–)/ Gewinnabführung ( )	**–55.112**	**–7.891**	**–47.221**

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 122.128 um T€ 32.793 über 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€ 13.849 gesteigert werden. Ergänzend wurden erhöhte Umsatzerlöse aus dem Leistungsentgelt II i. H. v. rd. T€ 3.239 realisiert. In den Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien sind um rd. T€ 15.178 höhere Honorare realisiert worden.

Die Materialaufwendungen stiegen im Vergleich zu 2023 um insgesamt T€ 50.826 auf T€ 219.266. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf einer erhöhten Bautätigkeit im Hochschulbau i. H. v. rd. T€ 29.193 und im Schulbau i. H. v. rd. T€ 20.722 sowie mit rd. T€ 1.325 auf höheren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen an Schulstandorten.

Die erhöhten Personalaufwendungen (T€ 14.283; Vorjahr: T€ 11.825) stehen im Einklang mit der Personal- und Tarifentwicklung sowie dem Sondereffekt aus der Inflationsausgleichszahlung.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen (T€ 792) entwickelten sich leicht unterhalb des Vorjahresniveaus (T€ 828), im Wesentlichen begründet durch das Nutzungsende von Sachanlagen. Abschreibungen auf das Umlaufvermögen i. H. v. T€ 55.337 (Vorjahr: T€ 13.768) resultieren aus Wertberichtigungen zum Projekt Haus der Erde mit T€ 53.757; der verbleibende Anteil entfällt auf defizitär prognostizierte Schulbauprojekte.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen i. H. v. T€ 9.109 (Vorjahr: T€ 8.240) entfallen T€ 5.824 (Vorjahr: T€ 5.359) auf die Personalkostenerstattung und T€ 11 (Vorjahr: T€ 37) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber der Schulservice sowie T€ 376 (Vorjahr: T€ 329) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für Miet- und Pachtaufwendungen T€ 934 (Vorjahr: T€ 904), für EDV T€ 1.023 (Vorjahr: T€ 789), für Personalbeschaffung T€ 349 (Vorjahr: T€ 236) und für Rechts- und Beratungskosten T€ 89 (Vorjahr: T€ 165) aufgewendet.

Die abweichend zum Vorjahr erhöht angefallenen Zinsen aus den internen Darlehen der 2. und 4. IVFL KG spiegeln den Trend am Finanzierungsmarkt wider. Für diese Darlehen wurde eine variable Verzinsung vereinbart. Des Weiteren wurden die Ziehungspläne aktualisiert. Zudem legt Schulservice Hamburg temporär nicht benötigte Liquidität zinswirksam in einen Cashpool bei GMH ein.

Das neutrale Ergebnis von T€ 212 (Vorjahr: T€ 282) resultiert in 2024 vor allem aus Umsatzerlösen zu Betreuungsleistungen des Vorjahres von Objekten außerhalb des Schulbauportfolios i. H. v. T€ 242.

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 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
VERMÖGENSSTRUKTUR	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	3.008	0,5	3.260	0,7
Umlaufvermögen	552.843	99,4	431.329	99,1
Rechnungs-abgrenzungsposten	644	0,1	749	0,2
Gesamtvermögen	**556.495**	**100,0**	**435.338**	**100,0**

	31.12.2024		31.12.2023	
KAPITALSTRUKTUR	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	992	0,2	992	0,2
Sonderposten	0	0,0	1	0,0
Rückstellungen	51.505	9,3	43.279	10,0
Verbindlichkeiten	503.998	90,5	391.066	89,8
Gesamtkapital	**556.495**	**100,0**	**435.338**	**100,0**

Im Anlagevermögen überstiegen die Abschreibungen i. H. v. T€ 792 den Wert der Zugänge.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus dem Zuwachs an unfertigen Leistungen (Mio. € 74,7). Die Forderungen gegen die FHH erhöhten sich ebenfalls (Mio. € 3,2). Gegenläufig entwickelte sich die Cashpooleinlage bei der HGV (Mio. € –13,3) bei erhöhtem Verlustausgleich (Mio. € 47,2).

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Leistungsabgrenzungen der Bauprojekte in der Sparte Hochschulbau um Mio. € 8,7 oberhalb des Vorjahreswertes.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme weiterer Tranchen der von der 2. IVFL KG und der 4. IVFL KG gewährten Darlehen zur Finanzierung der Projekte Haus der Erde (Mio. € 50,0) und MIN-Forum und Informatik (Mio. € 40,0) sowie durch abschlägige Anzahlungen (Mio. € 12,4). Zum Bilanzstichtag valutierten die bestehenden Darlehen der 2. IVFL KG und der 4. IVFL KG mit Mio. € 447,6.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH (Bildungsbau Hamburg) in ein Risikomanagement- und Compliancesystem eingegliedert. Die Gesellschaft verfügt über geeignete Instrumentarien der Unternehmenssteuerung. Das vorhandene interne Kontrollsystem mit einem laufenden Planungs- und Überwachungssystem sowie 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 formuliert als auf EU-Ebene. Für die öffentlichen Unternehmen der FHH hat der Senat das Ziel vorgegeben, 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 der Gebäudesubstanz gebundenen Energie (sog. grauen 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 2024 war weiterhin von teilweise widrigen Marktbedingungen geprägt. Die 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 Mieter-Vermieter-Modells der FHH vereinbarte Pauschal- bzw. Festpreissystematik ist in Zeiten hoher Preisdynamik, bei einer gleichzeitig weitgehenden Risikoverteilung zu Lasten der Realisierungsträger, Ursache besonderer Kosten- und Terminrisiken. Besonders betroffen sind großvolumige, komplexe Bauprojekte mit langen Realisierungsphasen. Diesem Umstand trägt die FHH Rechnung, indem Anpassungen an das Marktumfeld auch außerhalb der vertraglichen Evaluationszeitpunkte umgesetzt wurden (sog. Interimsvereinbarun-

gen). 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 Einflusssphäre 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 2024 marktüblich vergütet. Die volatile Marktpreisentwicklung und gleichzeitige bundespolitische Maßnahmen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Effekte erschweren aktuell belastbare Kostenprognosen und Ergebnisauswirkungen signifikant, wobei die wahrnehmbare Verstetigung der Preisentwicklung diese Risiken bereits reduziert.

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 Rechnung getragen und ein Risikoausgleich vereinbart.

Die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung angezeigten Flächenbedarfe führen zu vermehrten Großprojekten, wodurch sich die Situation mittelfristig verschärft. Aktuelle Entwicklungen, wie die zunehmende Akquisition von Projekten 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 Verstetigung 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 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 ist nunmehr für April 2026 die Übergabe und die Inbetriebnahme vorgesehen. Die Unterstützung und das Mitwirken des künftigen Nutzers werden in dieser Phase erfolgskritisch sein.

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

- Termin- und Nachtragsrisiken bei Bauprojekten,
- Mängelbeseitigungen nach VOB Abnahmen und Auslaufen von Gewährleistungsfristen,
- ausreichende Anzahl an Auftragnehmern,
- Risiken aus Projektentwicklung und Baureifmachung neuer Grundstücke,
- herausfordernder Baugrund (Kampfmittel, kontaminierte Böden),
- Ziel- und Budgeterreichung bei Instandhaltung und Bewirtschaftung,
- Inbetriebnahme der Großprojekte Haus der Erde und MIN-Forum und Informatik,
- Abhängigkeit von externen IT-Dienstleistern und deren Dienstleistungsqualität,
- Kalkulationsrisiken und unzureichende Kalkulationsprämissen.

Zu den operativen Risiken gehört seit 2023 ein gestiegenes Zinsumfeld. Modellkonform im Schulbau und vertragskonform im Hochschulbau liegen die Zwischenfinanzierung und die daraus resultierenden Zinsaufwendungen in der Risikosphäre von GMH. 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 Ertragserwartung 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. Die organisatorische Herauslösung der Schulbausparte bei GMH wurde erneut in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung abgebildet, die klare mittelfristige Ausrichtung der Geschäftsfelder ist zudem wesentliche strategische Positionierung der Bildungsbaugruppe im 2025 aktualisierten Unternehmenskonzept.

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 führt zu einer weiteren Diversifikation des Projektportfolios. Kurzfristig ist GMH mit der Abwicklung betriebssichernder Sofortmaßnahmen an Hochschulgebäuden betraut. Eine Ausweitung dieser Beauftragung ist im Jahresverlauf 2024 erfolgt.

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.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Jahren wird maßgeblich durch das Schulbau- sowie das Sport- und Hochschulbaugeschäft geprägt. Die Sparte Sport und Sonderimmobilien gewinnt hierbei zunehmend an Bedeutung. Auf Grundlage der aktuellen mittelfristigen Planungsrechnung wird für 2025 ein leicht positives Ergebnis prognostiziert.

Entsprechend der Planung werden sich die operativen Sparten in 2025 grundsätzlich positiv entwickeln. Nach Umlage des Ergebnisses der Sparte Zentrale Dienste werden die Sparte Schulbau ein positives Ergebnis, alle anderen operativen Sparten ein negatives Ergebnis ausweisen und kumuliert das prognostizierte Unternehmensergebnis i. H. v. rd. T€ 194 begründen. Das geplante Umsatzvolumen aus realisierten Schulbauvorhaben steigt für das Geschäftsjahr 2025, die Ergebniserwartung aus den Projekten entspricht den Prämissen der Wirtschaftsplanung. Die ursprünglich für 2025 geplante Abrechnung des Großprojektes Haus der Erde der Sparte Hochschulbau wird nunmehr für April 2026 geplant. Die Umsetzung der Aufwuchsstrategie in den Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien wird kurzfristig die Spartenergebnisse belasten. Die organisatorische und personelle Ausgestaltung der operativen Sparten wird durch den damit verbundenen Change-Prozess mit einer erwarteten internen Ressourcenbindung, zumindest kurzfristig, mit Effizienzeinbußen verbunden sein.

Basierend auf dem Schulentwicklungsplan (SEPL) der Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) und aktuellen Schülerzahlprognosen wird für Hamburg von weiter ansteigenden Schülerzahlen im mittelfristigen Planungszeitraum ausgegangen. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen werden fortlaufend aktualisiert, in eine standortspezifische 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 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 wurde mit der Umsetzung dieser Bedarfe beauftragt, eine entsprechende Finanzierung der Maßnahmen in einem Volumen von rd. Mio. € 62,5 wurde über eine Drucksache abgesichert. Weitere Baumaßnahmen für die Hochschule für Angewandte Wissenschaften an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Projektentwicklung.

Neu akquiriert wurde die Sanierung der Schaugewächshäuser in Planten un Blomen und der Neubau im Botanischen Garten Klein Flottbek sowie Sofortmaßnahmen an der Staats- und Universitätsbibliothek (SUB).

Die Sparte Sport und Sonderimmobilien befindet sich in Ausprägung und wird mit Projekten, wie der operativen Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells bezüglich der bezirklichen Sporthallen, 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 ist GMH nunmehr mit der Sanierung und Bewirtschaftung von zwölf bezirklichen Sporthallen und dem Neubau einer weiteren Sporthalle beauftragt. Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte, wie die Neukonzeption der Eis- und Radrennbahn Stellingen, der Umbau des Sportcampus Alsterdorf sowie diverse Baumaßnahmen an Vereinshäusern (z. B. Wilhelmsburger Ruderclub, Farmsener Turnverein, Wandsbeker Turnerbund etc.), in der Akquise bzw. bereits in der Realisierung.

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 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 2026 wird eine stabile Kundenzufriedenheit erwartet. Die nunmehr jahrelange kontinuierliche Bautätigkeit mindert die Akzeptanz für Baumaßnahmen, da diese zu Störungen im Schulbetrieb führen.

Es wird für 2025 prognostiziert, dass sich die Mitarbeiterzahl aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung oberhalb des Niveaus von 2024 bewegt. Die Mitarbeiterfluktuation wird sich aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage voraussichtlich konsolidieren.

Hamburg, 31. März 2025

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH

Mandy Herrmann
Geschäftsführerin, Sprecherin

Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA	31.12.2024 in €	31.12.2023 in €
A Anlagevermögen		
I Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	6.749,60	43.117,23
II Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	2.612.016,67	2.903.283,87
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.382,99	237.466,90
III Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
	3.008.149,26	**3.259.868,00**
B Umlaufvermögen		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	407.747.460,23	333.004.012,08
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	250.260,37	222.840,59
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	6.361.103,73	3.192.370,92
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegen Gesellschafter: € 63.930.428,37 (Vorjahr: T€ 30.118)	137.990.612,96	94.396.488,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.958,52	8.855,25
III Guthaben bei Kreditinstituten	482.463,17	504.705,78
	552.842.858,98	**431.329.272,94**
C Rechnungsabgrenzungsposten	**643.711,01**	**749.170,31**
	556.494.719,25	**435.338.311,25**

PASSIVA	31.12.2024 in €	31.12.2023 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	0,00	1.666,66
	0,00	**1.666,66**
C Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	51.505.368,80	43.279.022,14
	51.505.368,80	**43.279.022,14**
D Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	30.259.069,26	18.009.831,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.862.298,68	4.827.559,66
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	12.609,19	58.989,46
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	453.770.793,10	358.978.834,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: € 12.061.370,20 (Vorjahr: T€ 9.180)	12.092.911,91	9.190.739,27
	503.997.682,14	**391.065.954,14**
	556.494.719,25	**435.338.311,25**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2024 BIS 31.12.2024

	2024 in €	2023 in €
1 Umsatzerlöse	122.370.524,35	89.594.925,22
2 Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	132.797.478,78	109.118.291,69
3 Sonstige betriebliche Erträge	3.402.814,88	4.411.399,03
4 Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	–219.265.658,49	–168.439.269,91
Rohergebnis	**39.305.159,52**	**34.685.346,03**
5 Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	–11.819.799,26	–9.710.550,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	–2.463.456,81	–2.114.504,83
	–14.283.256,07	–11.825.054,97
6 Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	–792.352,19	–827.953,54
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	–55.336.610,67	–13.768.412,47
	–56.128.962,86	–14.596.366,01
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	–9.157.991,16	–8.253.712,18
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	909.503,36	2.348.439,09
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 15.995.634,70 (Vorjahr: T€ 10.507)	–16.020.656,68	–10.519.961,57
Ergebnis nach Steuern	**–55.114.203,89**	**–7.899.309,61**
11 Sonstige Steuern	2.508,04	8.222,05
12 Erträge aus Verlustübernahme ( )/ Aufwendungen aus Ergebnisabführung (-)	55.111.695,85	7.891.087,56
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 2024 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 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.

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, 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 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 1,48 % p. a. (Vorjahr: 1,10 % p. a.). Weiterhin wurde 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. 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 Anlagenspiegel 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€ 6.444 (Vorjahr: T€ 3.192) aus erbrachten Leistungen, kumuliert mit T€ 83 Verbindlichkeiten aus bezogenen Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 8.819 (Vorjahr: T€ 22.226) aus dem Cashpool-Verfahren und dem Verlustausgleich i. H. v. T€ 55.112 (Vorjahr: T€ 7.891) gegen die Gesellschafterin HGV sowie i. H. v. T€ 74.060 (Vorjahr: T€ 64.279) aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 74.060 (Vorjahr: T€ 64.279) gegen 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€ 51.505 (Vorjahr: T€ 43.279) 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€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	**30.259**	26.470	3.789	0
Vorjahr	**18.010**	14.174	3.836	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**7.862**	7.296	566	0
Vorjahr	**4.828**	4.460	367	0
Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	**13**	13	0	0
Vorjahr	**59**	59	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbund. kons. Unternehmen	**452.467**	4.883	447.584	0
Vorjahr	**357.659**	75	357.584	0
Forderungen gegen verbund. kons. Unternehmen	**–14**	–14	0	0
Vorjahr	**–9**	–9	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbund. nicht kons. Unternehmen	**1.318**	1.318	0	0
Vorjahr	**1.329**	1.329	0	0
Sonst. Verbindlichk.	**12.093**	12.093	0	0
Vorjahr	**9.191**	9.191	0	0
Summe	**503.998**	**52.058**	**451.940**	**0**
Vorjahr	**391.066**	**29.278**	**361.788**	**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€ 276.453 (Vorjahr: T€ 226.453) valutiert. Die in 2024 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 9.988 (Vorjahr: T€ 6.628) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert, davon sind T€ 2.720 als Verbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen. Ferner beste-

hen T€ 131 sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der 2. IVFL KG 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€ 171.132 (Vorjahr: T€ 131.132) valutiert. Die in 2024 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 5.977 (Vorjahr: T€ 3.868) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert, davon sind T€ 1.683 als Verbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen. Es bestehen eine Erstattungsforderung i. H. v. T€ 1 (Vorjahr: T€ 1) und eine Forderung für Bewirtschaftungsleistungen i. H. v. T€ 13 (Vorjahr: T€ 5).

Die verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren i. H. v. T€ 363 (Vorjahr: T€ 81) aus bezogenen Leistungen saldiert mit T€ 14 (Vorjahr: T€ 9) aus sonstigen Forderungen, i. H. v. T€ 1.318 (Vorjahr: T€ 1.329) im Wesentlichen aus einer Cashpooleinlage, Aufwandserstattung und der saldierten Ergebnisabführung der Tochtergesellschaft Schulservice Hamburg.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Umsatz- und Lohnsteuer mit T€ 12.061 (Vorjahr: T€ 9.180) enthalten.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2024 in T€	2023 in T€
	122.371	**89.595**
davon Erlöse aus Bauleistungen / Sanierungen	60.131	46.281
davon Bewirtschaftungsentgelt	39.636	36.397
davon Hausbewirtschaftung	1.503	1.138
davon Honorarerträge	16.679	1.516
davon SBH-GMH-Innen-GbR	2.188	2.035
davon Geschäftsbesorgung	837	801
davon übrige Leistungen	1.397	1.426

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In diesem Posten sind periodenfremde Erlöse i. H. v. T€ 242 (Vorjahr: T€ 260) 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€ 2.705 (Vorjahr: T€ 3.995), aus Zuschreibungen i. H. v. T€ 570 (Vorjahr: T€ 98), jedoch nicht aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (Vorjahr: T€ 32) enthalten.

2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 385 (Vorjahr: T€ 320) enthalten.

2.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen i. H. v. T€ 4 (Vorjahr: T€ 5) sowie aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 45 (Vorjahr: T€ 9) erfasst.

2.5. STEUERAUFWAND / -ERTRAG

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem MinStG, da die Kriterien des § 1 MinStG bezüglich der Umsatzgrenze in mindestens zwei von vier dem Geschäftsjahr unmittelbar vorhergehenden Geschäftsjahren nicht erfüllt werden.

2.6. 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. € 1,1.

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

2. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2024 beschäftige die Gesellschaft folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2024 Beschäftigte	2024 Anteil in %	2023 Beschäftigte	2023 Anteil in %
Sparte Schulbau	30		29	
davon Teilzeit	4	13,3	4	13,8
davon Frauen	11	36,7	10	34,5
Sparte Zentrale Dienste	93		83	
davon Teilzeit	22	23,7	16	19,3
davon Frauen	50	53,8	42	50,6
Sparte Hochschulbau	29		23	
davon Teilzeit	2	6,9	3	13,0
davon Frauen	11	37,9	10	43,5
Sparte Sport und Sonderimmobilien	19		16	
davon Teilzeit	2	10,5	2	12,5
davon Frauen	5	26,3	5	31,3
GMH gesamt	**171**		**151**	
davon Teilzeit	30	17,5	25	16,6
davon Frauen	77	45,0	68	45,0
Schwerbehinderten-quote		6,8		8,1

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

3. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2024 aus Frau Mandy Herrmann (Sprecherin), Hamburg, und Herr Jens Kerkhoff, Obernkirchen, zusammen.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann in €	Jens Kerkhoff in €
Gehalt 2024 erfolgsunabhängig	100.000,02	161.374,98
Tantieme für 2023 erfolgsabhängig	12.958,30	14.586,56
Beitrag/Zulage Alters-versorgung	19.999,98	19.321,26
Geldwerter Vorteil	9.320,52	341,67

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

4. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2024 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. Steffen Pekrul (geschäftsführender Gesellschafter der Pekrul ProjektPartner GmbH),
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen),
- Herrn Torsten Zorn (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreter,
- Herrn Marco Waalkes (Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH), Beschäftigtenvertreter.

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, beteiligt. Das Eigenkapital der IVBH GmbH beläuft sich auf T€ 40. Der Jahresüberschuss der IVBH GmbH beträgt T€ 3.

6. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2024 beträgt T€ 24.

Hamburg, 31. März 2025

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH

Mandy Herrmann
Geschäftsführerin, Sprecherin

Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2024

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2024 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2024 in €	Stand am 1.1.2024 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2024 in €	Stand am 31.12.2024 in €	Stand am 31.12.2023 in €
I Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	867.516,21	4.424,69	0,00	871.940,90	824.398,98	40.792,32	0,00	865.191,30	6.749,60	43.117,23
II Sachanlagen										
1 Grundstücke und Bauten	6.912.585,40	373.195,31	2.504,80	7.283.275,91	4.009.301,53	662.027,29	69,58	4.671.259,24	2.612.016,67	2.903.283,87
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.651.982,26	169.376,10	37.121,77	1.784.236,59	1.414.515,36	89.532,58	33.194,34	1.470.853,60	313.382,99	237.466,90
	8.564.567,66	542.571,41	39.626,57	9.067.512,50	5.423.816,89	751.559,87	33.263,92	6.142.112,84	2.925.399,66	3.140.750,77
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	9.508.083,87	546.996,10	39.626,57	10.015.453,40	6.248.215,87	792.352,19	33.263,92	7.007.304,14	3.008.149,26	3.259.868,00

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2024

	Stand 1.1.2024 in €	Verbrauch in €	Auflösung in €	Zuführung in €	Stand 31.12.2024 in €
Personalrückstellungen Urlaub und Überstunden	906.757,55	906.757,54	0,00	1.006.499,76	1.006.499,77
Übrige Personalrückstellungen	790.162,23	598.689,01	149.213,79	875.908,98	918.168,41
Personalrückstellungen	**1.696.919,78**	**1.505.446,55**	**149.213,79**	**1.882.408,74**	**1.924.668,18**
Baukosten Schulbau	25.443.246,63	19.364.511,54	1.818.289,15	21.908.639,64	26.169.085,58
Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte	**25.443.246,63**	**19.364.511,54**	**1.818.289,15**	**21.908.639,64**	**26.169.085,58**
Baukosten Hochschulbau	8.536.802,72	8.198.916,97	0,13	16.856.482,92	17.194.368,54
Ausstehende Rechnungen Hochschulbauprojekte	**8.536.802,72**	**8.198.916,97**	**0,13**	**16.856.482,92**	**17.194.368,54**
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	145.313,00	134.040,06	6.252,12	204.924,34	209.945,16
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	5.176.629,21	4.354.959,10	350.027,33	2.912.439,97	3.384.082,75
Ausstehende Rechnungen übrige	**5.321.942,21**	**4.488.999,16**	**356.279,45**	**3.117.364,31**	**3.594.027,91**
Abschluss, Prüfung und Steuern	48.050,00	5.654,80	0,00	34.000,00	76.395,20
Prozessrisiko	121.185,00	16.850,00	0,00	0,00	104.335,00
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	939.133,80	375.499,07	268.320,88	1.146.908,82	1.442.222,67
Übrige Rückstellungen	**1.108.368,80**	**398.003,87**	**268.320,88**	**1.180.908,82**	**1.622.952,87**
Geplante Instandhaltung	1.171.742,00	1.038.725,87	112.809,41	980.059,00	1.000.265,72
Rückstellungen für Instandhaltung	**1.171.742,00**	**1.038.725,87**	**112.809,41**	**980.059,00**	**1.000.265,72**
Summe sonstige Rückstellungen	**43.279.022,14**	**34.994.603,96**	**2.704.912,81**	**45.925.863,43**	**51.505.368,80**

JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2024 BIS ZUM 31.12.2024

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2024 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. Aufgrund vorliegender Stimmbotschaften war die Handlungsfähigkeit des Aufsichtsrates jeweils nicht beeinträchtigt.

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 2024 und der Lagebericht 2024 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG (Mazars) 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 und Bewertung der Rückstellungen. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 2. Juni 2025 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2024 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars über die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 beraten.

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

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

Hamburg, im Juni 2025

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 2024

1. GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

GMH hat im Geschäftsjahr 2024 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 2024 erfolgsunabhängig	100.000,02	161.374,98
Tantieme 2024 erfolgsabhängig	12.958,30	14.586,56
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	19.999,98	19.321,26
Geldwerter Vorteil	9.320,52	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 zwei Aufsichtsratsmitglieder 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 2024 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 25. März 2025

Dr. Andreas Dressel
Senator; Aufsichtsratsvorsitzender

Mandy Herrmann, Jens Kerkhoff
Geschäftsführung GMH

IMPRESSUM

JAHRESABSCHLUSS 2024
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, Laura Wallowy SBH	Schulbau Hamburg und GMH	Gebäudemanagement Hamburg GmbH
VERANTWORTLICH	Stefan Nowicki

Hamburg | Finanzbehörde Schulbau Hamburg

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH