

JAHRESABSCHLUSS 2022

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

Die Geschäftsfelder von GMH umfassen im Schwerpunkt den Schulbau und 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. Der Hochschulbau war neben der Realisierung der Großprojekte Haus der Erde sowie MIN-Forum und Informatik mit der Umsetzung von Sofortmaßnahmen an Bestandsgebäuden der Hochschulen betraut. Diese sind weitgehend abgeschlossen, aktuell werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchung ausgewertet und für die weitere Modellentwicklung aufbereitet. Für den Standort Berliner Tor der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) soll im Frühjahr 2023 der hochbauliche Wettbewerb beginnen.

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

Bestand 31.12.2021 in Tm ²	Zubauten (inkl. Mobile Klassen) in Tm ²	Abbruch in Tm ²	Abmietung in Tm ²	Bestand 31.12.2022 in Tm ²
411	20	20	0	411

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Vereinbarungen erbringt GMH sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. In 2022 wurde durch die Abnahme von 27 Teilleistungen aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von rd. Mio. € 42,9 (Vorjahr: Mio. € 33,9) ertragswirksam vereinbart. Sie betreffen mit Mio. € 28,4 Neubauten und mit Mio. € 14,5 Sanierungen. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudestandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,26 verbessert (Vorjahr: 2,34).

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 2022 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 30,3 (Vorjahr: Mio. € 28,9) vereinnahmt, die Leistungsvergütung II. Zusätzlich konnte die Erstattung von Corona-Mehrkosten i. H. v. Mio. € 1,0 (Vorjahr: Mio. € 1,3) erzielt werden. Darüber hinaus wurden Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 0,4 (Vorjahr: Mio. € 0,4) realisiert, die aus Bewirtschaftungsleistungen von Leerständen und Drittmietungen zusätzlich zum Schulbaumodell sowie aus Vorjahren resultieren.

Für die Durchführung der Hausmeisterleistungen wurden im Jahresdurchschnitt 104 Schulhausmeisterinnen und Schulhausmeister, Maschinenmeister sowie Betriebsarbeiterinnen und Betriebsarbeiter in der Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg (Schulservice) beschäftigt, die eine Tochtergesellschaft (100 %) von GMH ist.

Der Welt-Gewerbehof (WGH) und die Kindertagesstätte »In der Alten Forst« werden im Eigenbestand bewirtschaftet. Der Welt-Gewerbehof wurde zum 1. Oktober 2022 veräußert.

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 konnten weitere Projekte akquiriert werden und befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Planung und Realisierung. Für die Erweiterung/den Neubau des Landesleistungszentrums (LLZ) Rudern und Kanu ist der Bauantrag eingereicht, für das LLZ Hockey wurde Ende 2022 die Baugenehmigung erteilt und für den Olympiastützpunkt Hamburg/Schleswig-Holstein (OSP) sind die Planungsleistungen ausgeschrieben. Die Bestandsüberführung von zehn bezirklichen Sporthallen in ein Mieter-Vermieter-Modell (MVM) ist für 2023 vorgesehen – mit GMH als Realisierungsträger. Für weitere Projekte, wie z. B. die Revitalisierung der Sporthalle Hamburg oder die Projektentwicklung der Eis- und Radrennbahn Stellingen wurde GMH als Realisierungsträger beauftragt.

Die Sparte Hochschulbau umfasste in 2022 im Wesentlichen die folgenden Bauvorhaben:

- Neubau Haus der Erde
- Neubau MIN-Forum und Informatik
- Projektentwicklung Hochschule für Angewandte Wissenschaften am Berliner Tor und in Oberbillwerder
- Maßnahmen im Rahmen des Hamburger Wirtschaftsstabilisierungsprogramms (HWSP)

Um das von der FHH entwickelte Mieter-Vermieter-Modell umzusetzen, wurde für das erste Bauvorhaben Haus der Erde die 2. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG (2. IVFL KG, Vermieter-KG) gegründet. Die Kommanditistin der 2. IVFL KG ist die FHH und die Komplementärin ist die IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH (IVFL GmbH). Die Vermieter-KG finanziert, errichtet und saniert die Gebäude im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Hierfür hat sie 2014 einen Mietvertrag mit der Universität Hamburg (UHH) geschlossen. Die Vermieter-KG überträgt die Bau-, Planungs- und Bewirtschaftungsleistungen an GMH. 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 von Planungsmängeln und daraus resultierenden Störungen des Bauablaufs sowie Mehrkosten betroffen. Um das Gebäude bedarfsgerecht herzustellen, wurde eine Anpassung der Projektkosten erforderlich. Daraus folgte ein zusätzlicher Zwischenfinanzierungsbedarf zur vollständigen Behebung der entstandenen Schäden. Die Finanzierung der vorgenannten Mehrkosten über die 2. IVFL KG wurde im Rahmen der Drucksache 22/2109 durch die Bürgerschaft der FHH bewilligt. Die Bautätigkeiten konnten nach Überarbeitung von Planungsleistungen wieder verstärkt aufgenommen werden, parallel erfolgt die Forderungssicherung im Rahmen eines Prozessmanagements, teils in bereits anhängigen Gerichtsverfahren.

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 IVFL GmbH die Komplementärin.

Das Projekt MIN-Forum und Informatik befindet sich in der Bauausführung. Die verbindliche Angebotslegung gegenüber der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Hamburg (BWFG) erfolgte im I. Quartal 2018. Die angezeigten Termin- und Kostenrisiken in der Projektrealisierung haben sich im Jahresverlauf 2022 konkretisiert, sodass der Fertigstellungstermin als auch der Kostenrahmen (GMP) nicht mehr gehalten werden können. Aus einem gestörten Projektverlauf folgte, dass sich die Hauptbauleistung in ein Zeitfenster verschoben hat, in dem die Corona-Pandemie als auch der russische Angriffskrieg auf die Ukraine Einfluss auf die Marktsituation genommen und hohe Preissteigerungsraten nach sich gezogen haben. Neben den Störungsursachen im Baugrund und Defiziten in der Tragwerksplanung kommen somit auch pandemie- und kriegsbedingte Auswirkungen durch gestörte Lieferketten, eine extrem geringe Verfügbarkeit von Materialien sowie kaum planbare und teilweise fehlende Personalkapazitäten der Planungs- und Baubranche als Ursachen weiterer Verzögerungen hinzu. Die Bürgerschaft wurde im Dezember 2022 über den Projektstand, die Ursachen und Auswirkungen der eingetretenen Störungen im Bauablauf, die Kostenentwicklung und die finanziellen Folgen 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 wird aktuell am Kapitalmarkt aufgenommen. Die inhaltliche Bewertung der Störungsursachen im Projektverlauf gemäß VV Bau Anlage 3.03 hat ergeben, dass die Planungsmängel der Tragwerksplanung und die daraus resultierenden Mehrkosten für den teilweisen Rückbau der Gründung, die Umplanung und Verzugskosten der Risikosphäre von GMH zuzuordnen und von der Gesellschaft zu übernehmen sind. Hieraus resultiert ein nunmehr konkretisierter Wertberichtigungsbedarf von rd. Mio. € 12,5, der das Unternehmensergebnis 2022 belastet.

Die Baumaßnahmen der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder befinden sich in der Bedarfsplanung bzw. Projektentwicklungsphase. Der Campus Berliner Tor soll schrittweise erweitert und modernisiert werden. Dafür ist GMH seit März 2020 von der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke (BWFG) auf der Basis eines LOI mit projektvorbereitenden Leistungen auf Multi- und Einzelprojektebene beauftragt. Im Rahmen eines von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) unter der Leitung des Oberbaudirektors für das Gebiet des Berliner Tors initiierten Testplanungsverfahrens wurde der HAW-Campus als sogenannter Fokusbereich zu einer städtebaulichen Lösung geführt. Die Bauabfolge wurde während der

Bearbeitung angepasst und optimiert. Außerdem erfolgten Abstimmungen zur Reservierung von Grundstücken, die in der städtebaulichen Planung zukünftig durch die HAW beansprucht werden. Mit Beginn des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs des ersten Bauabschnitts soll der Auftragsumfang von GMH über einen Nachtrag zum LOI erweitert werden. Dieser umfasst dann alle notwendigen Projektmanagement-, Planungs- und Gutachterleistungen sowie anfallende Gebühren bis zur Vorlage des Mietangebots und der Genehmigungsplanung. Nach Vergabe der Planungsleistungen soll die Planung im Jahr 2024 beginnen. Die Abgabe eines Mietangebots zur Realisierung des Projekts im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells (MVM) ist in der zweiten Jahreshälfte 2025 geplant. Für den neuen HAW-Campus im Stadtteil Oberbillwerder erfolgt zurzeit eine quantitative Flächenbedarfsermittlung. Auf dieser Grundlage beabsichtigen BWFG und GMH eine Erweiterung oder Neufassung des LOI, um die Projektarbeit wieder aufzunehmen.

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

Im Rahmen des Hamburger Wirtschaftsstabilisierungsprogramms (HWSP) wurden Ende 2020 drei LOIs im Zusammenhang mit den Bestandsliegenschaften der Hochschulen der FHH unterzeichnet. Im Rahmen des LOI »Programmmanagement« erfolgen strukturelle Vorbereitungen zur Überführung der Hochschulimmobilien in ein Mieter-Vermieter-Modell. Ein weiterer LOI beinhaltet die Beauftragung von Bestandsuntersuchungen der Bestandsliegenschaften der Hamburger Hochschulen. Die Untersuchungen wurden größtenteils in 2022 abgeschlossen und bilden die Grundlage, um das Investitionsprogramm zu strukturieren und die Modellkalkulationen zu konkretisieren. Im Rahmen eines dritten LOI »Sofortmaßnahmen« wurde zur Aufrechterhaltung des Betriebs GMH für die Jahre 2021 und 2022 mit kurzfristigen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen (Sofortmaßnahmen) an Bestandsgebäuden der Hochschulen beauftragt. Die Realisierung dieses Maßnahmenpakets ist überwiegend abgearbeitet, die Restbearbeitung erfolgt derzeit.

Analog zum Hochschulbau wird durch die FHH für bezirkliche Sporteinrichtungen und besondere Sportprojekte ein Mieter-Vermieter-Modell implementiert. GMH ist mit der Realisierung dieser Projekte betraut und hat für die Abwicklung eine neue Sparte Sport und Sonderimmobilien gebildet. Konkret sind für die Bestandsüberführung von Sportimmobilien alle erforderlichen Gutachterleistungen (Bestandsbewertung, Verkehrswertermittlung, Vermessung etc.) erfolgt. Die Erstellung des Mietangebots sowie der Drucksache ist derzeit in Vorbereitung und wird 2023 abgeschlossen. Die Überführung in das MVM soll nach der Entscheidung der Bürgerschaft in der zweiten Jahreshälfte 2023 erfolgen.

1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

Die Kundenbefragung erfolgt alle zwei Jahre und wurde letztmalig im Frühjahr 2022 durchgeführt. Im Vergleich zur Befragung 2020 ist das Bindungsniveau deutlich gestiegen. Die Sparte Schulbau konnte ihre Ergebnisse aus der vorherigen Befragung deutlich verbessern. Eine positive Entwicklung nahm hierbei die Zufriedenheit der Schulleitungen mit den Leistungen

in der Gebäudebewirtschaftung und den Ansprechpersonen im Baumanagement. Die nächste Kundenbefragung erfolgt im ersten Halbjahr 2024.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um elf Mitarbeitende (von 132 auf 143) erwartungsgemäß gestiegen. Die Gesamtfluktuation lag 2022 mit rund 11 % unter dem Vorjahresniveau von 16 %. Insofern trifft die Prognose einer steigenden Fluktuation nicht zu. Bedingt durch die Altersstruktur der Beschäftigten und die gesamtgesellschaftliche demografische Entwicklung in den nächsten Jahren wird mittelfristig eine Fluktuation auf konstant hohem Niveau erwartet. Es besteht weiter ein hoher Personalgewinnungsbedarf.

1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2022 standen durchschnittlich 137 Personen (Vorjahr: 128 Personen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu GMH.

Durchschnittlich wurden 55 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 20 % in der Sparte Schulbau, 15 % in der Sparte Hochschulbau sowie 10 % in der Sparte Sport und Sonderimmobilien eingesetzt. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

2. LAGE DER GESELLSCHAFT

GMH hat das Geschäftsjahr 2022 abweichend zur Planung (+ Mio. € 0,5) mit einem negativen Ergebnis vor Verlustausgleich i. H. v. rd. Mio. € 12,9 abgeschlossen. Das Geschäftsjahr 2022 wurde wesentlich von Sondereffekten geprägt. Diese betreffen im Hochschulbau die Abschreibung zum Projekt MIN-Forum und Informatik und im Schulbau den negativen Ergebnisbeitrag sowie den Verkauf des Welt-Gewerbehofes.

2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2022 in T€	2021 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse	79.627	68.498	11.129
Bestands- veränderungen	71.574	51.466	20.108
Sonstige betriebliche Erträge	351	55	296
Gesamtleistung	151.552	120.019	31.533
Materialaufwand	136.037	101.182	34.855
Rohergebnis	15.515	18.837	-3.322
Personalaufwand	10.311	9.599	712
Abschreibungen	1.055	1.131	-76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.483	7.860	-377
Betriebsaufwand	18.848	18.590	258
Betriebsergebnis	-3.334	247	-3.581
Finanzergebnis	307	1	305
Sonstige Steuern	-109	-17	-92
Neutrales Ergebnis	-9.761	746	-10.506
Jahresergebnis vor Verlustausgleich (-)/ Gewinnabführung ()	-12.897	977	-13.875

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 79.627 um T€ 11.129 über dem Niveau des Vorjahres. Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Sparte Schulbau. Trotz Planunterschreitung von rd. T€ 10.601 konnte das abgerechnete Projektvolumen aus Schulbaumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr um rd. T€ 9.045 erhöht werden. Ergänzend wurden erhöhte Umsatzerlöse aus dem Leistungsentgelt II i. H. v. rd. T€ 2.544 realisiert.

Die Materialaufwendungen stiegen im Vergleich zu 2021 um insgesamt T€ 34.855 auf T€ 136.037. Der Anstieg wird i.H.v. rd. T€ 18.086 durch die Sparte Schulbau begründet und resultiert sowohl aus erhöhtem Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwand als auch aus erhöhter Bautätigkeit. Der Anstieg beruht zudem mit rd. T€ 14.378 auf der Bautätigkeit an den Großprojekten der Sparte Hochschulbau und mit rd. T€ 2.391 auf Sport- bzw. Sonderprojekten.

Die erhöhten Personalaufwendungen i.H.v. T€ 10.311 (Vorjahr: T€ 9.599) stehen im Einklang mit der Personal- und Tarifentwicklung.

Die Abschreibungen entwickelten sich leicht unterhalb des Vorjahresniveaus, u. a. infolge des Immobilienverkaufs und des Endes der Nutzungsdauer von Sachanlagen.

Von den bereinigten sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. T€ 7.483 (Vorjahr: T€ 7.860) entfallen T€ 4.802 (Vorjahr: T€ 5.584) auf die Personalkostenerstattung und T€ 118 (Vorjahr: T€ 171) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber der Schulservice sowie i.H.v. T€ 376 (Vorjahr: T€ 209) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für Miet- und Pacht aufwendungen T€ 861 (Vorjahr: T€ 841), für EDV T€ 759 (Vorjahr: T€ 551), für Personalbeschaffung T€ 148 (Vorjahr: T€ 82) und für Rechts- und Beratungskosten T€ 111 (Vorjahr: T€ 93) aufgewendet.

Das negative neutrale Ergebnis i.H.v. T€ -9.761 (Vorjahr: positiv T€ 746) resultiert in 2022 vor allem aus dem Aufwand aus der Wertberichtigung des Projekts MIN-Forum und Informatik i.H.v. T€ 12.540, kompensiert um den Ertrag aus dem Verkauf des Welt-Gewerbehofes i.H.v. T€ 2.101.

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 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	3.135	0,7	6.851	2,1
Umlaufvermögen	413.621	99,1	313.631	97,6
Rechnungsabgrenzungsposten	822	0,2	962	0,3
Gesamtvermögen	417.579	100,0	321.444	100,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	992	0,2	992	0,3
Sonderposten	3	0,0	0	0,0
Rückstellungen	39.614	9,5	26.270	8,2
Verbindlichkeiten	376.970	90,3	294.179	91,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	3	0,0
Gesamtkapital	417.579	100,0	321.444	100,0

Das verminderte Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Welt-Gewerbehofes.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus dem Zuwachs an unfertigen Leistungen (Mio. € 56,5) und dem Zuwachs an Forderungen (Mio. € 52,4). Gegenläufig entwickelten sich die liquiden Mittel (Mio. € -9,0) zugunsten der Einlage in den Cashpool.

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Werte für Fremdkosten der Bauprojekte in der Sparte Schulbau um Mio. € 7,3 sowie der Sparten Hochschulbau, Sport und Sonderimmobilien um Mio. € 2,2 oberhalb des Vorjahreswertes.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme der von der 2.IVFL KG und der 4.IVFL KG gewährten Darlehen zur Finanzierung der Projekte Haus der Erde wie auch MIN-Forum und Informatik (Mio. € 70,2) sowie durch die Vereinnahmung von Anzahlungen (Mio. € 9,3). Zum Bilanzstichtag valutieren diese bestehenden Darlehen mit Mio. € 348,4.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH (Bildungsbau Hamburg) in ein Risikomanagement- und Compiance-system eingegliedert. Die Gesellschaft verfügt über geeignete Instrumentarien der Unternehmenssteuerung. Das vorhandene interne Kontrollsystem mit einem laufenden Planungs- und Überwachungssystem sowie Frühwarnindikatoren ermöglicht eine angemessene Vorausschau und Korruptionsprävention. Mit der Unternehmenssteuerung, der Internen Revision, der Compliance und dem Risikomanagement ist die Geschäftsführung in der Lage, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Maßnahmen präventiver oder korrektiver Art einzuleiten.

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

Das Geschäftsjahr 2022 war von außergewöhnlich widrigen Marktbedin-

gungen geprägt. Folgewirkungen der Corona-Pandemie, Inflation und die Energiekrise infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine begründen Risiken in der Leistungserbringung sowie der Kostenentwicklung. Dies betrifft die Geschäftsfelder Bau und Bewirtschaftung in gleicher Weise. Die im Rahmen des MVMs der FHH angelegte 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 Bauprojekte mit langen Realisierungsphasen. Diesem Umstand trägt die FHH Rechnung, indem Anpassungen an das Marktumfeld auch außerhalb der vertraglichen Evaluationszeitpunkte umgesetzt wurden (Schulbau) bzw. das GMP-Modell nunmehr die Abbildung besonderer Preisrisiken im Rahmen der Angebotskalkulation ermöglicht (Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien). Am bislang erfolgreichen Pauschal- und Festpreismodell wird im Konsens aller Akteure weiterhin festgehalten. Aus den Marktbedingungen resultierende Terminrisiken und verzögerte Fertigstellungen liegen weitgehend außerhalb der Einflussphäre von GMH, werden aber regelmäßig transparent an die Auftraggeber kommuniziert und gemeinsam bewertet.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungsleistungen sind die Ergebnisrisiken aus der Preisentwicklung, insbesondere für die Medien Strom und Wärme, bei der FHH adressiert und werden im Jahresverlauf 2023 marktüblich vergütet.

Das bestehende Projekt- und Dienstleistungsportfolio der Sparte Schulbau ist durch Großprojekte im Wirkungsbereich von GMH nur noch hinreichend diversifiziert. Risiken aus dem Pauschalpreismodell – insbesondere bei Großprojekten – können innerhalb eines Wirtschaftsjahres nur noch schwer kompensiert werden und rechtfertigen aktuelle Überlegungen einer projektspezifischen Angebotslegung für diese Fälle. Die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung angezeigten Flächenbedarfe führen zu vermehrten Großprojekten, was die Situation mittelfristig verschärft. Aktuelle Entwicklungen, wie die zunehmende Akquise kleinerer und mittlerer Projekte außerhalb des Schulbaus, wirken dem entgegen. Die Ausrichtung auf die Sparten Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien bleibt zudem klares strategisches Ziel von GMH. Damit einher geht der Aufbau des Hochschulbauportfolios sowie die Verstetigung der Portfolioentwicklung im Geschäftsfeld Sport und Sonderimmobilien. Mit Aufwuchs dieser Portfolien wird 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, die ursprünglich in Verbindung mit einem vertraglich fixierten »garantierten Maximalpreis« (GMP) geplant wurden. Aufgrund der hohen Projektvolumina im Verhältnis zum Schulbau- und Sportanteil nimmt der Hochschulbau zurzeit noch eine exponierte Stellung ein.

Das Projekt Haus der Erde ist von relevanten terminlichen Verzögerungen und Kostenmehrungen betroffen. Die Finanzierung der adressierten Mehrkosten wurde mit Drucksache 22/2109 von der Hamburger Bürgerschaft bewilligt. Die Nachträge zwischen Vermieter-KG und GMH bzw. BWFGB sind geschlossen. Die Fertigstellung des Projekts erfolgt nunmehr voraussichtlich in 2024. Trotz nachteiliger Marktbedingungen werden nach derzeitiger Einschätzung die aktualisierte Kostenobergrenze und der neue Übergabetermin voraussichtlich eingehalten. Der in der Nachtragsdrucksache vom November 2020 prognostizierte Projektverlauf berücksichtigt die Marktentwicklung infolge der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskriegs

auf die Ukraine nur in sehr begrenztem Umfang. Es muss vor dem Hintergrund der eingetretenen und noch anhaltenden angespannten Marktsituation davon ausgegangen werden, dass hierdurch eingetretene Störungen im Bauablauf weitere Verzögerungen und Kosten verursachen werden, die das Szenario der Drucksache 22/2109 übersteigen.

Die Fertigstellung des Projekts MIN-Forum und Informatik erfolgt nicht zum geplanten Übergabetermin und zu Kosten oberhalb des ursprünglich vereinbarten GMPs. Diese Entwicklung war absehbar und wurde mit dem Auftraggeber fortlaufend reflektiert. Mit Drucksache 22/9608 wurde eine neue Fertigstellung für Anfang 2026 und Mehrkosten in einem Volumen von rd. Mio. € 108,2 angezeigt. Die notwendige Nachfinanzierung wird aktuell am Kapitalmarkt aufgenommen.

Resultierend aus der weiterhin angespannten Marktlage im Baugewerbe und aktuellen geopolitischen Krisen ist davon auszugehen, dass weitere Störungen in der Leistungserbringung wahrscheinlich sind. Diese Entwicklung führt zu höheren Nachtrags-, Preis- und Kalkulationsrisiken. Ein Ausdruck dessen sind zum Beispiel Auftragnehmervereinbarungen mit Preisgleitklauseln. Es besteht das Risiko, dass es in den Folgejahren zu negativen Auswirkungen – wie verspäteten Fertigstellungen und Kostenmehrung – bei Projekten im Hochschulbau und Schulbau kommen kann.

Bedingt durch die aktuelle Marktsituation sind operativ folgende Risiken zu nennen:

- hohes Niveau der Einkaufspreise
- Risiken aus Rechtstreitigkeiten
- teilweise mangelnde Verfügbarkeit an Auftragnehmern
- Nachtragsrisiken
- Risiken aus dem Ablauf von Gewährleistungsfristen mit erschwerter Mängelbeseitigung

Die vorgenannten Risiken werden im Rahmen des Projekt- und Nachtragsmanagements sowie übergeordnet im Unternehmenscontrolling gesteuert.

Das Volumen des Investitionsprogramms, insbesondere im Schulbau, stellt weiterhin grundsätzlich eine ausreichende Ertragserwartung für das Unternehmen sicher. Mit dem Aufbau der Hochschulbausparte, verbunden mit einem bedeutenden Umsatzwachstum, kann sich die klare gesellschaftsrechtliche Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf Schulbau – verantwortet durch SBH – sowie Hochschulbau, Sport und Sonderimmobilien – verantwortet durch GMH – weiter verzögern.

Der Fachkräftemangel gewinnt zunehmend an Bedeutung. Insbesondere 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.

Aufgrund der aktuellen externen Rahmenbedingungen bestehen geringe Chancen, dass sich eine im Portfolio günstigere Kostenentwicklung in Bau und Betrieb ergeben wird.

Chancen in der Sparte Hochschulbau bestehen in der initiierten Erweiterung des Projektportfolios. Die mittelfristig geplante Übernahme von Bestandsimmobilien in die Bewirtschaftung sowie die anschließende Investi-

tionstätigkeit an diesen Objekten führt zu einer weiteren Diversifikation des Projektportfolios. Kurzfristig ist GMH mit der Abwicklung betriebssichernder Sofortmaßnahmen an Hochschulgebäuden betraut. Gleiches gilt für die Erweiterung des Geschäftsfeldes um die Sparte Sport und Sonderimmobilien sowie für Bau und Bewirtschaftung der bezirklichen Sportstätten, der Landesleistungszentren Hockey und Rudern/Kanu sowie weiterer Sonderimmobilien.

Die Digitalisierung und die im Unternehmen vorhandenen Systemstrukturen sind kontinuierlich an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Hierfür werden Investitionen in Software, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Fortbildung getätigt, um notwendige Transformationsschritte vornehmen zu können. Die bisherige Kostensteuerungssoftware ConjectCM wurde durch das Produkt Coor abgelöst und die elektronische Rechnungsbearbeitung initiiert. Auch der Aufbau eines Data Warehouses steht im Fokus. Ein entsprechendes Projektmanagement und IT-Know-how sowie Kapazitäten sind hierfür erforderlich.

4. PROGNOSEBERICHT

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

Die Ergebnisentwicklung der Sparte Schulbau wird sich in 2023 positiv entwickeln. Das geplante Umsatzvolumen aus realisierten Schulbauvorhaben steigt für das Geschäftsjahr 2023, die Ergebniserwartung aus den Projekten entspricht den Prämissen der Wirtschaftsplanung.

Basierend auf dem Schulentwicklungsplan (SEPL) der BSB aus 2019 wird für Hamburg im mittelfristigen Planungszeitraum von weiter ansteigenden Schülerzahlen ausgegangen. Gegenwärtig verschärft sich die Situation durch die kurzfristig entstandenen Betreuungserfordernisse der Flüchtlingskinder aus der Ukraine. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen werden fortlaufend aktualisiert, in eine standortspezifische Bauplanung transformiert und als fortgeschriebene Investitionsplanung (Rahmenplan Schulbau) für die Realisierungsträger konsolidiert. Hiernach wird das Neubauvolumen mittelfristig signifikant ansteigen, um den zusätzlichen Flächenbedarfen Rechnung zu tragen. Die Sanierungsplanung der Bestandsimmobilien wurde aufgrund der eingeräumten Priorität der Flächenbereitstellung für die kommenden Jahre in relevantem Umfang gekürzt und in den Folgejahren berücksichtigt. Die Realisierbarkeit dieser Planungen ist wesentlich von den vorgenannten Risiken abhängig.

Die Entwicklung der Sparte Hochschulbau konkretisiert sich durch die mittelfristig geplante Übernahme von Bestandsimmobilien zunächst im Rahmen der Bewirtschaftung und in der Folge auch des damit verbundenen investiven Projektportfolios. GMH wurde 2020 mit Aufträgen zur Modellentwicklung und Projektorganisation, der Bestandsuntersuchung sowie baulichen Sofortmaßnahmen zur Sicherung des Betriebs der Hochschulgebäude betraut. Weitere Baumaßnahmen für die Hochschule für Angewandte Wissenschaften an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Projektentwicklung.

Die gegründete Sparte Sport und Sonderimmobilien befindet sich in der Ausprägung und wird mit Projekten, wie der Überführung von bezirklichen Sporthallen in das Mieter-Vermieter-Modell ab 2023, dem Neubau der Bundesstützpunkte und Landesleistungszentren Hockey und Rudern/Kanu sowie dem Olympiastützpunkt, inhaltlich konkretisiert. Darüber hinaus befinden sich weitere Sanierungsprojekte, wie das Quartiershaus Ohrnschweg, das Vereinshaus SV Tonndorf sowie der Rieckhof, in der Umsetzung. Neue Projekte, wie die Revitalisierung der Sporthalle Hamburg oder die Projektentwicklung für den Standort der Norddeutschen Akademie für Finanzen und Steuerrecht, konnten akquiriert werden.

GMH geht davon aus, dass die Entwicklung der Geschäftsfelder Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien die Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Ergebnissen der Sparte Schulbau weiter reduziert und 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 den Hochschulbau und den Landesbetrieb auf den Schulbau auszurichten.

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

Es wird für 2023 prognostiziert, dass sich die Mitarbeiterzahl, aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung, geringfügig oberhalb des Niveaus von 2022 bewegt. Die Mitarbeiterfluktuation wird sich, aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage, voraussichtlich konsolidieren.

Die konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung in 2023 sind als abnehmend einzuschätzen, aber durch ihre Folgewirkungen, wie eine gestörte Leistungserbringung im Baubetrieb, auch 2023 noch wahrnehmbar. Projekte mit Störungen im Bauablauf können auch in 2023 zu verzögerten Übergaben in allen operativen Sparten führen.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die daraus resultierenden Störungen im globalen Wirtschaftskreislauf sowie die Preisdynamik und die mangelnde Verfügbarkeit von Dienstleistungen und Vorprodukten belasten die Geschäftstätigkeit. Hohe Kosten und Terminrisiken für die Leistungserbringung sind hierdurch wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund können negative Effekte auf die Ertrags- und Ergebnisentwicklung eintreten.

Hamburg, 5. Mai 2023

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin, Sprecherin



Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA	31.12.2022 in €	31.12.2021 in €
A Anlagevermögen		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	122.375,96	202.032,92
II Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	2.754.395,56	6.311.181,52
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.609,10	261.647,62
III Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
	3.135.380,62	6.850.862,06
B Umlaufvermögen		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	237.875.257,39	181.333.749,52
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.908,98	145.642,66
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	9.781.598,57	3.568.362,47
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegen Gesellschafter: € 117.834.294,15 (Vorjahr: T€ 79.553)	165.384.874,62	119.073.835,97
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.209,15	6.899,13
III Guthaben bei Kreditinstituten	512.303,43	9.503.055,58
	413.621.152,14	313.631.545,33
C Rechnungsabgrenzungsposten	822.034,18	961.744,53
	417.578.566,94	321.444.151,92

PASSIVA	31.12.2022 in €	31.12.2021 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	3.333,33	0,00
	3.333,33	0,00
C Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	39.613.603,35	26.270.470,01
	39.613.603,35	26.270.470,01
D Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15.693.116,27	6.362.719,94
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.686.687,33	1.775.963,61
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	0,00	466,35
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	348.565.567,11	279.868.416,22
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: € 8.822.327,318 (Vorjahr: T€ 6.037)	9.024.591,24	6.171.795,08
	376.969.961,95	294.179.361,20
E Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	2.652,40
	417.578.566,94	321.444.151,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2022 BIS 31.12.2022

	2022 in €	2021 in €
1 Umsatzerlöse	80.079.475,86	68.688.240,14
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	71.573.787,90	51.466.127,72
3 Sonstige betriebliche Erträge	4.392.668,51	1.717.094,08
4 Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-136.037.064,56	-101.182.112,01
Rohergebnis	20.008.867,71	20.689.349,93
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.483.626,92	-7.925.189,07
b) Soziale Abgaben	-1.827.132,99	-1.673.724,07
	-10.310.759,91	-9.598.913,14
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.054.720,25	-1.130.958,12
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-14.204.247,34	-1.085.462,90
	-15.258.967,59	-2.216.421,02
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.533.651,76	-7.880.986,66
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	369.384,73	0,00
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 312.931,48 (Vorjahr: T€ 227)	-324.736,33	-260.850,65
Ergebnis nach Steuern	-12.787.863,15	994.178,46
11 Sonstige Steuern	-109.447,86	-16.979,47
12 Aufwendungen aus Ergebnisabführung (-)/ Erträge aus Verlustübernahme ()	12.897.311,01	-977.198,99
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 2022 einbezogen. Konzernabschluss und Konzernlagebericht der HGV werden nach § 325 HGB beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort bekannt gemacht.

Der Jahresabschluss wurde gem. § 14 des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Bilanz ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB gegliedert (§ 266 HGB). Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Unter dem Posten Materialaufwand erfolgt der Ausweis der gesamten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

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

Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahrsgrundsätzen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

C. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

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

3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

4. AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

5. EIGENKAPITAL

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

6. RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Sabbatjahrverpflichtung wird versicherungsmathematisch durch die ABV – Aktuar- und Beratungsgesellschaft für betriebliche Versorgung mbH ermittelt. Hierbei werden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Der bei der Ermittlung der Sabbatjahrverpflichtungen zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 0,60 % p. a. (Vorjahr: 0,32 % p. a.). Weiterhin wird wie im Vorjahr eine Gehaltsdynamik von 1,50 % p. a. berücksichtigt.

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

7. VERBINDLICHKEITEN

Die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, gegenüber der Freien und Hansestadt

Hamburg und sonstigen Verbindlichkeiten werden stichtaggenau ermittelt und mit dem Erfüllungsbetrag in die Bilanz eingestellt.

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

8. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthielt im Vorjahr Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellten.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1.1 ANLAGEVERMÖGEN

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

1.2 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg resultieren i. H. v. T€ 9.782 (Vorjahr: T€ 3.568) aus erbrachten Leistungen und der Erstattung von Mehraufwand aus Corona-Hygienemaßnahmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 104.937 (Vorjahr: T€ 80.530) aus dem Cashpool-Verfahren und dem Verlustausgleich i. H. v. T€ 12.897 (Vorjahr: T€ 977 Gewinnabführung) gegen die Gesellschafterin HGV sowie i. H. v. T€ 47.551 (Vorjahr: T€ 39.521) aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 47.079 (Vorjahr: T€ 39.521) gegen konsolidierte und i. H. v. T€ 471 (Vorjahr: T€ 0) gegen nicht konsolidierte Unternehmen.

1.3 GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN UND KASSENBESTAND

Der gesamte Bankenbestand steht uneingeschränkt zur Verfügung.

1.4 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die detaillierte Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen von gesamt T€ 39.614 (Vorjahr: T€ 26.270) im Rückstellungsspiegel ist integraler Bestandteil des Anhangs.

1.5 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1–5 Jahre in T€	ab 5 Jahre in T€
<u>Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</u>	<u>15.693</u>	<u>12.132</u>	<u>3.561</u>	<u>0</u>
Vorjahr	6.363	261	6.102	0
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	<u>3.687</u>	<u>3.342</u>	<u>345</u>	<u>0</u>
Vorjahr	1.776	1.408	368	0
<u>Verbindlichkeiten gegenüber der FHH</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	0	0	0	0
<u>Verbindlichkeiten ggü. verbund. kons. Unternehmen</u>	<u>348.566</u>	<u>159</u>	<u>348.407</u>	<u>0</u>
Vorjahr	278.401	159	278.242	0
<u>Forderungen gegen verbund. kons. Unternehmen</u>	<u>-8</u>	<u>-8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	-18	-18	0	0
<u>Verbindlichkeiten ggü. verbund. nicht kons. Unternehmen</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	1.485	1.485	0	0
<u>Sonst. Verbindlichk.</u>	<u>9.025</u>	<u>9.025</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorjahr	6.172	6.172	0	0
<u>Summe</u>	<u>376.970</u>	<u>24.657</u>	<u>352.313</u>	<u>0</u>
Vorjahr	294.179	9.467	284.712	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€ 217.275 (Vorjahr: T€ 173.063) valuiert. Die in 2022 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 193 (Vorjahr: T€ 146) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert.

Die 4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG (4. IVFL KG) gewährt der Gesellschaft ein internes Darlehen, das zum Bilanzstichtag i. H. v. T€ 131.132 (Vorjahr: T€ 105.179) valuiert. Die in 2022 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 119 (Vorjahr: T€ 81) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert. Es bestehen eine Erstattungsforderung i. H. v. T€ 1 (Vorjahr: T€ 0) und eine Forderung für Bewirtschaftungsleistungen i. H. v. T€ 7 (Vorjahr: T€ 17).

Die verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren i. H. v. T€ 167 (Vorjahr: T€ 596) aus Lieferungen und Leistungen. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr: T€ 1.310) und sonstige Forderungen (Vorjahr: T€ 262) bestehen nicht.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 UMSATZERLÖSE

	2022 in T€	2021 in T€
	80.079	68.688
davon Erlöse aus Bauleistungen/ Sanierungen	42.925	33.916
davon Bewirtschaftungsentgelt	31.303	30.454
davon Hausbewirtschaftung	872	985
davon Honorarerträge	1.085	550
davon SBH-GMH-Innen-GbR	1.624	1.355
davon Geschäftsbesorgung	799	653
davon übrige Leistungen	1.471	776

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In diesem Posten sind periodenfremde Erlöse i. H. v. T€ 452 (Vorjahr: T€ 191) ausgewiesen.

2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. periodenfremde Erträge aus Anlagenabgang i. H. v. T€ 2.101 (Vorjahr: T€ 0), der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 1.910 (Vorjahr: T€ 1.660) und von Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 27 (Vorjahr: T€ 0) enthalten.

2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 265 (Vorjahr: T€ 233) enthalten.

2.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen i. H. v. T€ 1 (Vorjahr: T€ 13) sowie aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 50 (Vorjahr: T€ 8) erfasst.

2.5 JAHRESÜBERSCHUSS

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

E. SONSTIGE ANGABEN

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus einem Mietvertrag mit Laufzeit bis 2029 entstehen der Gesellschaft künftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. rd. Mio. € 2,0.

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

2. KAUTIONEN

Die auf einem Treuhandbankkonto hinterlegten Mietkautionen im Wert von T€ 70 (Vorjahr: T€ 74) wurden an den Käufer des Objekts übertragen.

3. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt 2022 beschäftigte die Gesellschaft folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2022 Beschäftigte	2022 Anteil in %	2021 Beschäftigte	2021 Anteil in %
Sparte Schulbau	27		24	
davon Teilzeit	3	11,1	3	12,5
davon Frauen	10	37,0	10	41,7
Sparte Zentrale Dienste	76		76	
davon Teilzeit	14	18,4	9	11,8
davon Frauen	36	47,4	36	47,4
Sparte Hochschulbau	21		22	
davon Teilzeit	2	9,5	2	9,1
davon Frauen	9	42,9	11	50,0
Sparte Sport und Sonderimmobilien	13		6	
davon Teilzeit	3	23,1	0	0,0
davon Frauen	5	38,5	2	33,3
GMH gesamt	137		128	
davon Teilzeit	22	16,1	14	10,9
davon Frauen	60	43,8	59	46,1
Schwerbehindertenquote		8,4		7,6

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

4. GESCHÄFTSFÜHRER

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2022 aus Frau Mandy Herrmann (Sprecherin), Hamburg, und Herrn Jens Kerkhoff, Obernkirchen, zusammen.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann in €	Jens Kerkhoff in €	Ewald Rowohlt in €
Gehalt 2022 erfolgsunabhängig	79.922,52	153.399,96	0,00
Tantieme 2022 erfolgsabhängig	14.568,50	14.500,00	6.024,50
Beitrag/ Zulage Alters- versorgung	15.984,48	14.499,96	0,00
Geldwerter Vorteil	9.699,84	341,67	0,00

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

5. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus folgenden Mitgliedern, die keine Bezüge erhielten:

- Herr Dr. Andreas Dressel, Senator und Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender
- Herr Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule und Berufsbildung), stellvertretender Vorsitzender
- Herr Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport)
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gümbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke)
- Frau Dr. Isabella Niklas (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH)
- Herr Dr.-Ing. Thomas Möller (Geschäftsführer der aedificare GmbH)
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Frau Katja Ullrich (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreterin bis 23. August 2022, bzw. Frau Sonja Wasielewski (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreterin ab 24. August 2022, und
- Herr Ingo Danneberg (Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH), Beschäftigtenvertreter

6. BETEILIGUNGEN

GMH ist mit 100 % an der Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg (Schulservice) beteiligt. Zwischen GMH und Schulservice besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Das Eigenkapital der Schulservice beläuft sich auf T€ 50. Der Jahresüberschuss der Schulservice beträgt vor Ergebnisabführung auf Basis der vertraglichen Regelung T€ 262.

GMH ist mit 100 % an der IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH, Hamburg (IVFL GmbH), beteiligt. Das Eigenkapital der IVFL GmbH beläuft sich auf T€ 35. Der Jahresüberschuss der IVFL GmbH beträgt T€ 2.

7. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2022 beträgt T€ 24.

Hamburg, 31. März 2023

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Mandy Herrmann
Geschäftsführerin, Sprecherin



Jens Kerkhoff
Geschäftsführer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2022

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2022 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2022 in €	Stand am 1.1.2022 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2022 in €	Stand am 31.12.2022 in €	Stand am 31.12.2021 in €
I Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	816.492,00	48.522,42	0,00	865.014,42	614.459,08	128.179,38	0,00	742.638,46	122.375,96	202.032,92
II Sachanlagen										
1 Grundstücke und Bauten	10.270.795,56	574.979,85	4.713.813,73	6.131.961,68	3.959.614,04	782.300,30	1.364.348,22	3.377.566,12	2.754.395,56	6.311.181,52
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.528.718,50	65.930,97	47.737,46	1.546.912,01	1.267.070,88	144.240,57	47.008,54	1.364.302,91	182.609,10	261.647,62
	11.799.514,06	640.910,82	4.761.551,19	7.678.873,69	5.226.684,92	926.540,87	1.411.356,76	4.741.869,03	2.937.004,66	6.572.829,14
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	12.692.006,06	689.433,24	4.761.551,19	8.619.888,11	5.841.144,00	1.054.720,25	1.411.356,76	5.484.507,49	3.135.380,62	6.850.862,06

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2022

	Stand 1.1.2022 in €	Verbrauch in €	Auflösung in €	Zuführung in €	Stand 31.12.2022 in €
Personalarückstellungen Urlaub und Überstunden	768.498,78	768.498,78	0,00	826.477,36	826.477,36
Übrige Personalarückstellungen	867.181,96	675.538,04	155.449,61	691.948,68	728.142,99
Personalarückstellungen	1.635.680,74	1.444.036,82	155.449,61	1.518.426,04	1.554.620,35
Baukosten Schulbau	16.694.815,66	12.143.845,55	1.287.424,32	20.778.713,92	24.042.259,71
Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte	16.694.815,66	12.143.845,55	1.287.424,32	20.778.713,92	24.042.259,71
Baukosten Hochschulbau	4.432.201,12	4.075.872,26	0,00	4.746.771,37	5.103.100,23
Ausstehende Rechnungen Hochschulbauprojekte	4.432.201,12	4.075.872,26	0,00	4.746.771,37	5.103.100,23
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	139.312,00	116.124,77	13.187,23	273.140,00	283.140,00
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	1.875.714,32	1.541.358,35	210.144,87	4.468.244,21	4.592.455,31
Ausstehende Rechnungen übrige	2.015.026,32	1.657.483,12	223.332,10	4.741.384,21	4.875.595,31
Abschluss, Prüfung und Steuern	35.100,00	23.603,10	0,00	31.500,00	42.996,90
Prozessrisiko	102.043,52	12.909,60	63.333,92	72.200,00	98.000,00
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	512.158,90	285.102,31	0,00	2.488.879,47	2.715.936,06
Übrige Rückstellungen	649.302,42	321.615,01	63.333,92	2.592.579,47	2.856.932,96
Geplante Instandhaltung	843.443,74	582.068,86	180.319,10	1.100.039,00	1.181.094,78
Rückstellungen für Instandhaltung	843.443,74	582.068,86	180.319,10	1.100.039,00	1.181.094,78
Summe sonstige Rückstellungen	26.270.470,01	20.224.921,62	1.909.859,05	35.477.914,01	39.613.603,35

JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2022 BIS ZUM 31.12.2022

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2022 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich in fünf Aufsichtsratssitzungen berichtet.

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

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

Nach der Beauftragung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht 2022 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Prüfungsschwerpunkte waren die Analyse der Prozesse der Jahresabschlusserstellung, die Realisation der Umsatzerlöse, Ansatz, Ausweis und Bewertung der unfertigen Leistungen sowie Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen. Zudem erfolgte die Prüfung der sachgerechten Umsetzung der Innen-GbR zwischen GMH und SBH.

In der Sitzung am 27. Juni 2023 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2022 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 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 GmbH & Co. KG.

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

Hamburg, im Juni 2023

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 2022

1. **GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH**

GMH hat im Geschäftsjahr 2022 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 €	Ewald Rowohlt¹ in €
Gehalt 2022 erfolgsunabhängig	79.922,52	153.399,96	–
Tantieme 2022 erfolgsabhängig	14.568,50	14.500,00	6.024,50
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	15.984,48	14.499,96	–
Geldwerter Vorteil	9.699,84	341,67	–

Weitere Anteile der Bezüge von Mandy Herrmann und Ewald Rowohlt 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 (Ziff. 5.3.1), eines separaten Prüfungsausschusses (Audit Committee) und der Beauftragung eines Finanzausschusses (Ziff. 5.3.2) abgesehen.

ZIFFER 5.4.8

Im Berichtszeitraum haben drei Aufsichtsratsmitglieder aufgrund wichtiger kollidierender Termine jeweils nur an zwei Sitzungen teilgenommen. Da jeweils (bis auf in einem Fall) Stimmbotschaften vorlagen, war die Handlungsfähigkeit des Aufsichtsrates dadurch nicht beeinflusst.

ZIFFER 6.6

Für einen Flug der zweiköpfigen Geschäftsführung von München nach Hamburg wurde 2022 keine CO₂-Kompensation geleistet.

¹ Herr Rowohlt ist zum 31. August 2021 als Geschäftsführer ausgeschieden, sodass hier nur Tantieme darzustellen ist.

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

Die Tochtergesellschaft SSH verfügt über keinen Aufsichtsrat. Sie hat im Geschäftsjahr 2022 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 20. März 2023



Dr. Andreas Dressel
Senator; Aufsichtsratsvorsitzender



Mandy Herrmann, Jens Kerkhoff
Geschäftsführung GMH

IMPRESSUM

JAHRESABSCHLUSS 2022 GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

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