

# JAHRESABSCHLUSS 2021

GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

### 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 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 ist neben der Realisierung der Großprojekte Haus der Erde sowie MIN-Forum und Informatik mit der Umsetzung von Sofortmaßnahmen an Bestandsgebäuden der Hochschulen betraut. Ergänzend konnten weitere Projekte akquiriert werden, wie z. B. die Erweiterung/der Neubau der Landesleistungszentren Rudern und Kanu bzw. Hockey. Aktuell wird die Bestandsüberführung von bezirklichen Sporthallen in ein Mieter-Vermieter-Modell (MVM) vorbereitet, mit GMH als Realisierungsträger. Weitere Projekte, wie z. B. die Neustrukturierung des Olympia-Stützpunktes Hamburg/Schleswig-Holstein, befinden sich in Vorbereitung.

Die Bewirtschaftung der allgemeinbildenden Schulen südlich der Nordrelbe ist seit dem 1. Juli 2007 Aufgabe der Gesellschaft. Die zu bewirtschaftende Gesamtmietfläche beträgt derzeit Tm<sup>2</sup> 411 (Vorjahr: Tm<sup>2</sup> 403). Die Flächenveränderung setzt sich hierbei wie folgt zusammen:

Bestand 31.12.2020 in Tm <sup>2</sup>	Zubauten (inkl. Mobile Klassen) 2021 in Tm <sup>2</sup>	Abbruch 2021 in Tm <sup>2</sup>	Abmietung 2021 in Tm <sup>2</sup>	Bestand 31.12.2021 in Tm <sup>2</sup>
403	10	2	0	411

Auf Basis der zugrunde liegenden langfristigen Vereinbarungen liefert GMH sowohl Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten als auch Neu- und Erweiterungsbauten als Werklohnleistung. In 2021 wurde durch die Abnahme von 31 Teilleistungen aus der Leistungsvergütung I ein Teilbetrag von Mio. € 33,9 (Vorjahr: Mio. € 23,7) ertragswirksam vereinnahmt. Sie betreffen mit Mio. € 27,7 Neubauten, mit Mio. € 1,9 Sanierungen und mit

Mio. € 4,3 das GBS-Förderprogramm<sup>1</sup>. Die damit einhergehende Anhebung der durchschnittlichen Gebäudezustandsklasse hat sich für das bewirtschaftete Immobilienportfolio auf 2,34 verbessert (Vorjahr: 2,39).

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 2021 ein Entgelt i. H. v. Mio. € 28,9 (Vorjahr: Mio. € 25,4) vereinnahmt, die Leistungsvergütung II. Zusätzlich konnten die Erstattung von Corona-Mehrkosten i. H. v. Mio. € 1,3 (Vorjahr: Mio. € 0,7) und Erlöse aus der Umsetzung von GBS-Maßnahmen i. H. v. Mio. € 0,2 (Vorjahr: Mio. € 0) erzielt werden. Darüber hinaus wurden Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 0,4 (Vorjahr: Mio. € 0,5) realisiert, die aus Bewirtschaftungsleistungen von Leerständen und Drittmietungen zusätzlich zum Schulbaumodell sowie aus Vorjahren resultieren.

Für die Durchführung der Hausmeisterleistungen wurden im Jahresdurchschnitt 110 Schulhausmeisterinnen und Schulhausmeister, Maschinenmeister sowie Betriebsarbeiterinnen und Betriebsarbeiter in der Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg, (Schulservice) beschäftigt, die eine Tochtergesellschaft (100 %) von GMH ist.

Der Welt-Gewerbehof und die Kindertagesstätte „In der Alten Forst“ werden im Eigenbestand bewirtschaftet.

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

Die Sparte Hochschulbau umfasste in 2021 im Wesentlichen die folgenden Bauvorhaben:

- Neubau Haus der Erde
- Neubau MIN-Forum und Informatik
- Hochschule für Angewandte Wissenschaften am Berliner Tor
- 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 (Realisierungsträgerin). 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 und Mehrkosten betroffen. Ursächlich für die Verzögerungen sind im Wesentlichen Planungsmängel im Bereich der Lüftungs- und Klimatechnik. Infolge der zum Teil bis in die Grundlagenermittlung zurückgehenden Planungsüberarbeitungen sind erhebliche Mehrkosten durch Wiederholungsleistungen entstanden. Nach der neuen Planung sind bauliche Anpassungen unumgänglich. Beispiel hierfür ist die erforderliche dritte Lüftungszentrale, die aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur noch als unterirdisches Bauwerk zwischen dem Geomatikum und

<sup>1</sup>Finanzhilfen des Bundes für das Investitionsprogramm zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder.

dem Haus der Erde errichtet werden kann. 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 Drs. 22/2109 durch die Bürgerschaft der FHH bewilligt. Die Gesellschaft geht davon aus, das Projekt innerhalb des angepassten Gesamtvolumens realisieren zu können.

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 Projektrealisierung ist durch externe Rahmenbedingungen aktuell als risikobehaftet zu bewerten, insbesondere hinsichtlich der Terminentwicklung. Die Kostenentwicklung ist angespannt, eine Projektrealisierung innerhalb des GMP (garantierter Maximalpreis) ist aber noch wahrscheinlich, hängt jedoch von der sehr unsicheren weiteren Preisentwicklung auf dem Markt für das noch anstehende Submissionsvolumen ab. Der ursprüngliche Fertigstellungstermin 2023 kann hingegen nicht mehr gehalten werden. Das Projekt liegt aktuell hinter dem vereinbarten Bauzeitenplan zurück. Die gemeinsamen Untergeschosse und die ersten drei Geschosse des Bauteils B sowie die ersten beiden Geschosse des Bauteils A sind im Rohbau fertiggestellt, die weiteren Obergeschosse befinden sich in der Ausführung. Die Verzögerungen sind durch Erschwernisse im Baugrund, die angespannte Marktsituation und die Pandemie verursacht und können nicht mehr aufgeholt werden. In einem Side Letter haben sich die Mietvertragsparteien am 3. Januar 2019 zu Verhandlungen über eine Anpassung des Vertrages hinsichtlich des Fertigstellungstermins und damit auch der Fälligkeit der vereinbarten Vertragsstrafe verpflichtet, sollte der Fertigstellungstermin aufgrund der damals schon angespannten, sich absehbar weiter verschlechternden Marktlage für die Beschaffung von Bau- und Planungsleistungen nicht eingehalten werden können. Diese Situation ist nunmehr eingetreten und die BWFG hat bereits Verhandlungsbereitschaft signalisiert. Von einer bilanziellen Berücksichtigung der Vertragsstrafe im Rahmen des Jahresabschlusses wird auch aus diesem Grund abgesehen.

Die Baumaßnahmen der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder befinden sich in der Bedarfsplanung bzw. Projektentwicklungsphase. Für den Standort Berliner Tor wurden zwei der vorliegenden Ergebnisse des städtebaulichen Testplanungsverfahrens überarbeitet, um eine städtebauliche Grundlage für die späteren hochbaulichen Realisierungswettbewerbe zu schaffen. Parallel dazu wird der bestehende LOI im Hinblick auf eine geänderte Bauabfolge angepasst. Anschließend erfolgt die Konkretisierung der Bedarfsplanung in Vorbereitung auf den ersten Hochbauwettbewerb, der Anfang 2023 beginnen soll. Für den neuen HAW-Campus im Stadtteil Oberbillwerder erfolgt zurzeit eine quantitative Flächenbedarfsermittlung. Auf dieser Grundlage beabsichtigen die 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. Durch Bestandsuntersuchungen wird die Grundlage geschaffen, zukünftige Mieten und Investitionsbedarfe zu kalkulieren. Zur Aufrechterhaltung des Betriebs wurde GMH für die Jahre 2021 und 2022 mit kurzfristigen Sanierungsmaßnahmen (Sofortmaßnahmen) an Bestandsgebäuden der Hochschulen beauftragt. Die Realisierung dieses Maßnahmenpakets 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 die 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 erfolgen in der ersten Jahreshälfte 2022. Die Überführung in das MVM soll nach der Entscheidung der Bürgerschaft in der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgen.

Für den Neubau des Bundesstützpunkts und Landesleistungszentrums Hockey wurde die Bundesförderung bewilligt. Der Bauantrag wurde eingereicht und wird noch geprüft. Parallel dazu erfolgt die Ausführungsplanung und erste Ausschreibungen werden erstellt.

Für die Erweiterung des Bundesstützpunkts und Landesleistungszentrums Rudern und Kanu wurde ebenfalls die Bundesförderung bewilligt. Zurzeit werden die Planungsleistungen der Leistungsphasen 4 bis 9 neu vergeben. Die Vergabe ist bis Sommer 2022 geplant.

## 1.2 LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

Die Kundenbefragung erfolgt nur alle zwei Jahre und somit erneut im ersten Halbjahr 2022.

Die Mitarbeiterzahl ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 1 Mitarbeiter (von 131 auf 132) erwartungsgemäß gestiegen. Die Gesamtfuktuation lag 2021 mit rund 16 % über dem Vorjahresniveau von 9 %. Insofern trifft die Prognose einer sinkenden Fluktuation nicht zu.

## 1.3 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2021 standen durchschnittlich 128 Personen (Vorjahr: 128 Personen) in einem Beschäftigungsverhältnis zu GMH. Der gleichbleibende Mitarbeiterbestand ist nach Leistungsvolumen abweichenden Sparten zugeordnet.

Durchschnittlich wurden 59 % des Personals in der Sparte Zentrale Dienste, 19 % in der Sparte Schulbau, 17 % in der Sparte Hochschulbau sowie 5 % in der Sparte Sport und Sonderimmobilien eingesetzt. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

## 2. LAGE DER GESELLSCHAFT

GMH hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Ergebnis vor Gewinnabführung i. H. v. rd. Mio. € 1,0 abgeschlossen und damit den Planwert von Mio. € 0,1 überschritten. Es liegt eine erwartete Ergebnisverbesserung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 vor.

### 2.1 ERTRAGSLAGE

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

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>68.498</b>	<b>53.933</b>	<b>14.565</b>
Bestands- veränderungen	51.466	29.833	21.583
Sonstige betriebliche Erträge	55	86	-31
<b>Gesamtleistung</b>	<b>120.019</b>	<b>83.902</b>	<b>36.117</b>
Materialaufwand	101.182	70.940	30.243
<b>Rohergebnis</b>	<b>18.837</b>	<b>12.962</b>	<b>5.875</b>
Personalaufwand	9.599	8.625	974
Abschreibungen	1.131	1.019	112
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.860	6.974	886
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>18.590</b>	<b>16.618</b>	<b>1.972</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>247</b>	<b>-3.656</b>	<b>3.903</b>
Finanzergebnis	1	42	-40
Sonstige Steuern	-17	-16	-1
Neutrales Ergebnis	746	636	110
<b>Jahresergebnis vor Gewinnabführung</b>	<b>977</b>	<b>-2.994</b>	<b>3.971</b>

Die Umsatzerlöse liegen mit T€ 68.498 um T€ 14.565 über dem Niveau des Vorjahres. Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Sparte Schulbau. Trotz Planunterschreitung in einem Volumen von rd. T€ 13.258 konnte das abgerechnete Projektvolumen aus Schulbaumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr um rd. T€ 10.221 erhöht werden. Ergänzend wurden erhöhte Umsatzerlöse aus dem Leistungsentgelt II i. H. v. rd. T€ 4.362 realisiert.

Die Materialaufwendungen stiegen im Vergleich zu 2020 um insgesamt T€ 30.243 auf T€ 101.182. Der Anstieg wird i. H. v. rd. T€ 11.555 durch die Sparte Schulbau begründet und resultiert sowohl aus erhöhtem Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwand als auch aus erhöhter Bautätig-

keit. Zudem konnte die Bautätigkeit an den Großprojekten der Sparte Hochschulbau im Vergleich zu 2020 um rd. T€ 18.695 wieder intensiviert werden.

Die erhöhten Personalaufwendungen (T€ 9.599; Vorjahr: T€ 8.625) sind im Wesentlichen durch den gestiegenen Rückstellungsbedarf – insbesondere für Urlaubsansprüche und eine Corona-Sonderzahlung sowie eine Tarifanpassung – begründet.

Die Abschreibungen entwickelten sich leicht oberhalb des Vorjahresniveaus, z. B. infolge zusätzlicher Aufstellungen Mobiler Klassenanlagen.

Von den bereinigten sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 7.860 (Vorjahr: T€ 6.974) entfallen T€ 5.584 (Vorjahr: T€ 5.058) auf die Personalkostenerstattung und T€ 171 (Vorjahr: T€ 55) auf die Erstattung sonstiger Aufwendungen gegenüber der Schulservice sowie T€ 209 (Vorjahr: T€ 9) auf Zeitarbeitskräfte. Weiterhin wurden insbesondere für Miet- und Pacht aufwendungen T€ 841 (Vorjahr: T€ 860), für EDV T€ 551 (Vorjahr: T€ 535) und für Rechts- und Beratungskosten T€ 93 (Vorjahr: T€ 61) aufgewendet.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 746 (Vorjahr: T€ 636) resultiert in 2021 vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1.660; Vorjahr: T€ 1.637) und der Leistungsabrechnung des Vorjahres (T€ 191; Vorjahr: T€ 97).

### 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	6.851	2,1	7.527	3,2
Umlaufvermögen	313.632	97,6	223.221	96,3
Rechnungs- abgrenzungsposten	962	0,3	1.041	0,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>321.444</b>	<b>100,0</b>	<b>231.789</b>	<b>100,0</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	992	0,3	992	0,4
Rückstellungen	26.270	8,2	17.050	7,4
Verbindlichkeiten	294.179	91,5	213.590	92,1
Rechnungs- abgrenzungsposten	3	0,0	157	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>321.444</b>	<b>100,0</b>	<b>231.789</b>	<b>100,0</b>

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus dem Zuwachs an unfertigen Leistungen (Mio. € 49,9), dem Zuwachs an Forderungen (Mio. € 31,3) und der Zunahme der liquiden Mittel (Mio. € 9,2).

Innerhalb der Rückstellungen liegen insbesondere die Werte für Fremdkosten der Bauprojekte in den Sparten Schul- und Hochschulbau um Mio. € 8,7 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. € 81,6). Zum Bilanzstichtag valutieren diese bestehenden Darlehen mit Mio. € 278,2.

### 3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

GMH ist über den Unternehmensverbund mit SBH 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 von GMH sind leistungswirtschaftlich geprägt. Diese liegen in der Marktentwicklung, in den Lieferanten- und Kundenbeziehungen und den damit verbundenen Vertragsrisiken sowie der aktuellen Preisentwicklung. Anknüpfend stellt die Gewinnung von geeignetem Fachpersonal weiterhin eine Herausforderung dar.

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 schwer kompensiert werden. Vermehrte Großprojekte durch die forcierte Schulentwicklung können diese Situation mittelfristig verschärfen. Aktuelle Entwicklungen wie die zunehmende Akquise kleinerer und mittlerer Projekte außerhalb des Schulbaus wirken diesem Risiko zunehmend entgegen.

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

Das Projekt Haus der Erde ist von relevanten terminlichen Verzögerungen und Kostenmehrungen betroffen. Die Finanzierung der adressierten Mehrkosten wurde mit Drs. 22/2109 von der Hamburger Bürgerschaft bewilligt, entsprechende Nachträge zwischen Vermieter-KG und GMH bzw. BWFG sind abgeschlossen. Das Projekt wird nunmehr voraussichtlich in 2024 fertiggestellt.

Das Projekt MIN-Forum und Informatik wird nicht zum geplanten Übergabetermin fertiggestellt werden. Diese Entwicklung war absehbar und wurde mit dem Auftraggeber fortlaufend reflektiert. Es besteht vor diesem Hintergrund Verhandlungsbereitschaft, die vertragliche Basis anzupassen. Trotz widriger Marktbedingungen wird zum derzeitigen Zeit-

punkt der vereinbarte GMP voraussichtlich nicht überschritten.

Die Risiken in den Bauprojekten werden im Rahmen des Projekt- und Nachtragsmanagements sowie mit dem Unternehmenscontrolling gesteuert. Die bisherige Ausgestaltung der Mieter-Vermieter-Modelle zwischen Realisierungsträger und Auftraggeber wird für künftige Vertragsanbahnungen derzeit evaluiert. Hierbei ist auch die derzeitige Preisdynamik im Bausektor zu bewerten, die bisherigen Festpreisregelungen im Rahmen der Angebotskalkulation bei gleichzeitiger Risikoverteilungen überwiegend zu Lasten der Realisierungsträger grundsätzlich entgegensteht.

Neben der weiter noch angespannten Marktlage im Baugewerbe und entsprechend auch im Bereich der Planungsleistungen ist aufgrund der Folgen der Covid-19-Pandemie und der aktuellen geopolitischen Krisen davon auszugehen, dass weiterhin Störungen in der Leistungserbringung eintreten können. Es besteht das Risiko, dass es auch in den Folgejahren zu negativen Auswirkungen – wie verspäteten Fertigstellungen und Kostenmehrung – bei Projekten im Hochschulbau und Schulbau kommen kann. Operativ sind hier neben einem grundsätzlich hohen Niveau der Einkaufspreise konkret Risiken aus vermehrten Rechtsstreitigkeiten, Risiken aus dem Ablauf von Gewährleistungsfristen und die Mängelbeseitigung von bereits abgenommenen Maßnahmen zu nennen. Die Krise in der Ukraine und die daraus resultierenden Flüchtlingsbewegungen auch nach Hamburg können zudem eine kurzfristige Schwerpunktsetzung der Leistungserbringung hin zur Unterstützung der FHH bei der Unterbringung und Versorgung der Menschen erforderlich machen.

Der aktuell laufende Prozess der Haushaltsaufstellung der FHH für die Jahre 2023/2024 bestätigt die im letzten Bericht angezeigten wirtschaftlichen Engpässe in den kommenden Jahren. Die Investitionsvolumen, insbesondere im Schulbau, garantieren weiterhin grundsätzlich eine ausreichende Ertragserwartung für das Unternehmen. Der Aufbau der Hochschulbausparte, verbunden mit einem beträchtlichen Umsatzwachstum und somit die klare gesellschaftsrechtliche Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf Schulbau (Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg) und Hochschulbau, Sport und Sonderimmobilien (GMH) kann sich jedoch weiter verzögern.

Die aufgrund des Bevölkerungswachstums in Hamburg steigenden Schülerzahlen bei begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, erfordern Nachverdichtungen in den innerstädtischen Bereichen sowie die Erschließung neuer Flächen. Diese Entwicklung ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt, erhöht die Komplexität der Projektrealisierung und birgt vermehrt Kosten- und Terminrisiken. Zudem können Entscheidungen aus dem Schulentwicklungsprozess zu Termin- und Auftragsverschiebungen führen, die Auswirkungen auf die folgenden Jahresergebnisse der Sparte Schulbau entfalten können.

Aufgrund der künftigen Marktentwicklung 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 Investitionstätigkeit an diesen Objekten führt zu einer weiteren Diversifikation des Projektportfolios. Kurzfristig ist GMH mit der Abwicklung betriebssichernder Sofortmaßnahmen an Hochschulgebäuden aus dem HWSP betraut. Gleiches gilt für die Erweiterung des Geschäftsfeldes um die Sparte Sport und Sonderimmobilien für Bau und Bewirtschaftung der bezirklichen Sportstätten, der Landesleistungszentren Hockey und

Rudern/Kanu sowie weiterer Sonderimmobilien.

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

Die aktuelle Situation der Corona-Pandemie und die damit verbundenen öffentlichen Maßnahmen zur Eindämmung haben auch Einfluss auf den internen Betrieb von GMH. Die eingeleiteten Schritte zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, mögliche Einschränkungen durch Quarantänemaßnahmen und erhöhte Krankenstände haben direkte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Es wurden unter anderem ein Krisenstab eingerichtet, Regeln zur Kontaktminimierung erlassen, regelmäßige Mitarbeiter- und Kundeninformationen auf Basis der jeweiligen Lageeinschätzung vorgenommen sowie Maßnahmen zur Steuerung und Sicherstellung der Liquidität getroffen.

#### 4. PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung der Gesellschaft wird in den nächsten Jahren maßgeblich durch das Schul- sowie das Hochschulgeschäft geprägt sein, wobei auch die Sparte Sport und Sonderimmobilien zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Auf Grundlage der aktuellen mittelfristigen Planungsrechnung wird für 2022 ein geringfügig unterhalb des Vorjahres liegendes Ergebnis prognostiziert, da trotz steigender Umsatzerlöse die Margenerwartung reduziert ist.

Die Ergebnisentwicklung der Sparte Schulbau wird sich in 2022 konsolidieren. Das geplante Umsatzvolumen aus realisierten Schulbauvorhaben steigt für das Geschäftsjahr 2022 signifikant an, die Ergebniserwartung aus den Projekten entspricht den Prämissen der Wirtschaftsplanung.

Basierend auf dem Schulentwicklungsplan (SEPL) der BSB aus 2019 wird für den mittelfristigen Planungszeitraum von weiter ansteigenden Schülerzahlen in Hamburg ausgegangen. Die zusätzlichen Bedarfe an pädagogischen Flächen wurden in eine aktualisierte, standortspezifische Bauplanung transformiert und als fortgeschriebene Investitionsplanung (Rahmenplan Schulbau) für die Realisierungsträger konsolidiert. Diese Investitionsplanung bildet die Basis der aktuellen Haushaltsaufstellung. Hiernach steigt das Neubauvolumen mittelfristig signifikant an, um den zusätzlichen Flächenbedarfen Rechnung zu tragen. Die Sanierungsplanung der Bestandsimmobilien wurde aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre in relevantem Umfang gekürzt und in späteren Jahren 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 Wis-

senschaften an den Standorten Berliner Tor und Oberbillwerder befinden sich weiterhin in der Projektentwicklung.

Die gegründete Sparte Sport und Sonderimmobilien befindet sich ebenfalls in der Ausprägung und wird mit Projekten wie dem Neubau der Bundesstützpunkte und Landesleistungszentren Hockey und Rudern/Kanu sowie der avisierten Überführung von bezirklichen Sporthallen in das Mieter-Vermieter-Modell inhaltlich konkretisiert. Darüber hinaus konnten weitere Sanierungsprojekte wie das Quartiershaus Ohrnsweg, das Vereinshaus SV Tonndorf sowie der Rieckhof akquiriert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung der Geschäftsfelder Hochschulbau sowie Sport und Sonderimmobilien die Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Ergebnissen der Sparte Schulbau reduziert und diese Diversifikation die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens stabilisiert und wieder verstetigt. Der Ausbau der weiteren Geschäftsfelder ist die konsequente Fortführung der geplanten Portfoliostrategie des Unternehmensverbundes, GMH mittelfristig im Schwerpunkt auf Hochschulbau und den Landesbetrieb auf Schulbau auszurichten.

Für 2022 wird eine verbesserte Kundenzufriedenheit erwartet, obwohl die kontinuierliche Bautätigkeit zu Störungen im Schulbetrieb führt. Zudem wird auch die Pandemie Einfluss auf die Kundenbefragung haben.

Es wird für 2022 erwartet, dass sich die Mitarbeiterzahl aufgrund der Ausweitung der Leistungserbringung geringfügig oberhalb des Niveaus von 2021 bewegt. Die Mitarbeiterfluktuation wird aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage voraussichtlich leicht steigen.

Die konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung in 2022 sind angesichts der andauernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen als weiterhin wahrnehmbar einzuschätzen, aber mit deutlichem Trend zur Normalisierung. Im Jahresverlauf 2021 waren weiterhin Beeinträchtigungen im Baubetrieb zu verzeichnen, die auch noch für 2022 zu erwarten sind. Einzelne Gewerke auf den Baustellen zeigen Behinderungen durch die Pandemie an, die Leistungserbringung der Lieferanten ist teilweise eingeschränkt. Die Einschränkungen sind jedoch noch nicht struktureller Natur. Neue Planungen und Ausschreibungen werden initiiert, um eine kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Störungen im Bauablauf können auch in 2022 zu verzögerten Übergaben in allen operativen Sparten führen.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die daraus resultierenden Störungen im globalen Wirtschaftskreislauf aufgrund der verabschiedeten Sanktionen, können derzeit noch nicht abschließend bewertet werden. Weitere Kosten und Terminrisiken für die Leistungserbringung sind jedoch möglich. Vor diesem Hintergrund sind negative Effekte auf die Ertragslage und die Ergebnisentwicklung nicht auszuschließen.

Hamburg, 31. März 2022

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin, Sprecherin



Jens Kerkhoff  
Geschäftsführer

**BILANZ ZUM 31.12.2021**

AKTIVA	31.12.2021 in €	31.12.2020 in €
<b>A Anlagevermögen</b>		
I Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Software	202.032,92	168.889,99
II Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	6.311.181,52	6.925.962,92
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.647,62	356.183,62
III Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	76.000,00
	<b>6.850.862,06</b>	<b>7.527.036,53</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	181.333.749,52	131.481.341,32
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145.642,66	31.254,92
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	3.568.362,47	1.656.308,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon gegen Gesellschafter: € 79.552.801,01 (Vorjahr: T€ 64.204)	119.073.835,97	89.786.990,53
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.899,13	6.729,75
III Guthaben bei Kreditinstituten	9.503.055,58	258.761,85
	<b>313.631.545,33</b>	<b>223.221.386,37</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>961.744,53</b>	<b>1.040.639,29</b>
	<b>321.444.151,92</b>	<b>231.789.062,19</b>

PASSIVA	31.12.2021 in €	31.12.2020 in €
<b>A Eigenkapital</b>		
I Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II Kapitalrücklage	891.668,31	891.668,31
	<b>991.668,31</b>	<b>991.668,31</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	26.270.470,01	17.049.868,39
	<b>26.270.470,01</b>	<b>17.049.868,39</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	4.284.528,78
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.362.719,94	4.980.733,77
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.775.963,61	3.698.559,98
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	466,35	330.184,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	279.868.416,22	197.659.760,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: € 6.036.693,33 (Vorjahr: T€ 2.501)	6.171.795,08	2.636.023,92
	<b>294.179.361,20</b>	<b>213.589.791,39</b>
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.652,40</b>	<b>157.734,10</b>
	<b>321.444.151,92</b>	<b>231.789.062,19</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2021 BIS 31.12.2021

	2021 in €	2020 in €
1 Umsatzerlöse	68.688.240,14	54.030.181,41
2 Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	51.466.127,72	29.883.246,71
3 Sonstige betriebliche Erträge	1.717.094,08	1.743.528,93
4 Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-101.182.112,01	-70.939.555,90
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.689.349,93</b>	<b>14.717.401,15</b>
5 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.925.189,07	-7.126.948,42
b) Soziale Abgaben	-1.673.724,07	-1.498.371,70
	-9.598.913,14	-8.625.320,12
6 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.130.958,12	-1.019.186,33
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-1.085.462,90	-1.107.505,67
	-2.216.421,02	-2.126.692,00
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.880.986,66	-6.984.712,97
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	00,00	19,00
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 226.846,75 (Vorjahr: T€ 180)	-260.850,65	-220.459,18
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>994.178,46</b>	<b>-2.977.764,12</b>
11 Sonstige Steuern	-16.979,47	-16.471,33
12 Aufwendungen aus Ergebnisabführung (-)/ Erträge aus Verlustübernahme ( )	-977.198,99	2.994.235,45
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## ANHANG

### A. RECHTSFORM

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

### B. ALLGEMEINE ANGABEN

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (HGV), ist Mutterunternehmen der GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg (GMH). Der Jahresabschluss von GMH (Amtsgericht Hamburg, HRB 38053) wird als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der HGV zum 31. Dezember 2021 einbezogen. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der HGV werden nach § 325 HGB beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch eingereicht und dort bekannt gemacht.

Der Jahresabschluss wurde gem. § 14 des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Bilanz ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB gegliedert (§ 266 HGB). Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Unter 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 0,32 % p. a. (Vorjahr: 0,51 % p. a.). Weiterhin wird wie im Vorjahr eine Gehaltsdynamik von 1,50 % 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 enthält Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## 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€ 3.568 (Vorjahr: T€ 1.656) aus erbrachten Leistungen und der Erstattung von Mehraufwand aus Corona-Hygienemaßnahmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 80.530 (Vorjahr: T€ 61.210) aus dem Cashpool-Verfahren und aus der gegenläufigen Gewinnabführung i. H. v. T€ 977 (Vorjahr: T€ 2.994 Verlustausgleich) gegen die Gesellschafterin HGV und i. H. v. T€ 39.521 (Vorjahr: T€ 25.569) aus Lieferungen und Leistungen sowie i. H. v. T€ 0 (Vorjahr: T€ 14) Forderungen aus Erstattungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen i. H. v. T€ 39.521 (Vorjahr: T€ 25.569) gegen konsolidierte und i. H. v. T€ 0 (Vorjahr: T€ 14) 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€ 26.270 (Vorjahr: T€ 17.050) 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€
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0	0	0	0
Vorjahr	4.285	4.285	0	0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.363	261	6.102	0
Vorjahr	4.981	205	4.776	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776	1.408	368	0
Vorjahr	3.699	3.190	509	0
Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	0	0	0	0
Vorjahr	330	330	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbund. kons. Unternehmen	278.401	159	278.242	0
Vorjahr	196.641	12	196.629	0
Forderungen gegen verbund. kons. Unternehmen	-18	-18	0	0
Vorjahr	-135	-135	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbund. nicht kons. Unternehmen	1.485	1.485	0	0
Vorjahr	1.153	1.153	0	0
Sonst. Verbindlichk.	6.172	6.172	0	0
Vorjahr	2.636	2.636	0	0
<b>Summe</b>	<b>294.179</b>	<b>9.467</b>	<b>284.712</b>	<b>0</b>
Vorjahr	213.590	11.677	201.913	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg des Vorjahres resultieren aus erhaltenen Leistungen.

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€ 173.063 (Vorjahr: T€ 133.522) valutiert. Die in 2021 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 146 (Vorjahr: T€ 136) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert. Aus Geschäftsbesorgungsleistungen besteht keine Forderung (Vorjahr: T€ 53).

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€ 105.179 (Vorjahr: T€ 63.107) valutiert. Die in 2021 entstandenen Zinsaufwendungen i. H. v. T€ 81 (Vorjahr: T€ 44) sind in den Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aktiviert. Aus Geschäftsbesorgungs- und Bewirtschaftungsleistungen besteht eine Forderung i. H. v. T€ 17 (Vorjahr: T€ 82).

Die verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren i. H. v. T€ 596 (Vorjahr: T€ 788) aus Lieferungen und Leistungen, i. H. v. T€ 1.310 (Vorjahr: T€ 640) aus sonstigen Verbindlichkeiten und i. H. v. T€ 262 (Vorjahr: T€ 262) aus sonstigen Forderungen.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1 UMSATZERLÖSE

	2021 in T€	2020 in T€
	<b>68.688</b>	<b>54.030</b>
davon Erlöse aus Bauleistungen/ Sanierungen	33.916	23.658
davon Bewirtschaftungsentgelt	30.454	26.092
davon Hausbewirtschaftung	985	1.224
davon Honorarerträge	550	146
davon SBH-GMH-Innen-GbR	1.355	1.592
davon Geschäftsbesorgung	653	639
davon übrige Leistungen	776	679

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr vollständig im Inland erbracht.

In diesem Posten sind periodenfremde Erlöse i. H. v. T€ 191 (Vorjahr: T€ 97) ausgewiesen.

### 2.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. T€ 1.660 (Vorjahr: T€ 1.637) und von Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 0 (Vorjahr: T€ 21) enthalten.

### 2.3 PERSONALAUFWAND

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung i. H. v. T€ 233 (Vorjahr: T€ 194) enthalten.

### 2.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen i. H. v. T€ 13 (Vorjahr: T€ 2) sowie aus Forderungsverlusten i. H. v. T€ 8 (Vorjahr: T€ 9) erfasst.

### 2.5 JAHRESÜBERSCHUSS

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

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus einem Mietvertrag mit Laufzeit bis 2029 entstehen der Gesellschaft künftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. rd. Mio. € 2,4.

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€ 74 (Vorjahr: T€ 75) werden nicht passiviert.

### 3. PERSONAL

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

	2021 Beschäftigte	2021 Anteil in %	2020 Beschäftigte	2020 Anteil in %
Sparte Schulbau	24		23	
davon Teilzeit	3	12,5	4	17,4
davon Frauen	10	41,7	9	39,1
Sparte Zentrale Dienste	76		78	
davon Teilzeit	9	11,8	12	15,4
davon Frauen	36	47,4	36	46,2
Sparte Hochschulbau	22		27	
davon Teilzeit	2	9,1	4	14,8
davon Frauen	11	50	12	44,4
Sparte Sport und Sonderimmobilien	6			
davon Teilzeit	0	0,0		
davon Frauen	2	33,3		
<b>GMH gesamt</b>	<b>128</b>		<b>128</b>	
davon Teilzeit	14	10,9	20	15,6
davon Frauen	59	46,1	57	44,5
Schwerbehindertenquote		7,6		6,9

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

### 4. GESCHÄFTSFÜHRER

Als Geschäftsführer waren für das Geschäftsjahr 2021 Herr Ewald Rowohlt (Sprecher, operative Bereiche), Brome, bis 31. August 2021 und Frau Mandy Herrmann (Finanzen und Zentrales Facility Management), Hamburg, bestellt.

Ab 1. September 2021 wurde Frau Mandy Herrmann zur Sprecherin der Geschäftsführung bestellt.

Herr Jens Kerkhoff, Obernkirchen, wurde ab 1. Juli 2021 zum Geschäftsführer (operative Bereiche) bestellt.

Es wurden folgende Bezüge für die Geschäftsführung aufwandswirksam erfasst:

	Mandy Herrmann in €	Ewald Rowohlt in €	Jens Kerkhoff in €
Gehalt 2021 erfolgsunabhängig	79.922,52	68.000,00	76.699,98
Tantieme 2021 erfolgsabhängig	14.785,55	9.171,70	0,00
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	15.984,48	13.600,00	7.249,98
Geldwerter Vorteil	9.416,44	7.160,99	341,67

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

### 5. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2021 aus folgenden Mitgliedern, die keine Bezüge erhielten:

- Herr Senator Dr. Andreas Dressel, Präses der Finanzbehörde, Vorsitzender
- Herr Staatsrat Rainer Schulz (Behörde für Schule und Berufsbildung), stellvertretender Vorsitzender
- Herr Staatsrat Christoph Holstein (Behörde für Inneres und Sport)
- Frau Staatsrätin Dr. Eva Gümbel (Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke)
- Frau Dr. Isabella Niklas (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH)
- Frau Dr. Barbara Jacobs (Finanzbehörde), bis 31. Dezember 2021, ab 1. Januar 2022 Gaststatus
- Herr Thomas Möller, ab 1. Januar 2022
- Frau Susanne Metz (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Frau Katja Ullrich (GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH), Beschäftigtenvertreterin, 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€ 33. Der Jahresüberschuss der IVFL GmbH beträgt T€ 2.

**7. NACHTRAGSBERICHT**

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die daraus resultierenden Störungen im globalen Wirtschaftskreislauf aufgrund der verabschiedeten Sanktionen, können derzeit noch nicht abschließend bewertet werden. Mögliche Folgen wie z. B. Rohstoffknappheit und eine dynamische Kostenentwicklung bergen Kosten- und Terminrisiken für die Leistungserbringung, sind jedoch möglich. Vor diesem Hintergrund sind negative Effekte auf die Ertragslage und die Ergebnisentwicklung nicht auszuschließen.

**8. ABSCHLUSSPRÜFUNGSHONORAR**

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar für Prüfungsleistungen des Jahresabschlusses 2021 beträgt T€ 24.

Hamburg, 31. März 2022

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH



Mandy Herrmann  
Geschäftsführerin, Sprecherin



Jens Kerkhoff  
Geschäftsführer

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2021

	ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand am 1.1.2021 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2021 in €	Stand am 1.1.2021 in €	Zugang in €	Abgang in €	Stand am 31.12.2021 in €	Stand am 31.12.2021 in €	Stand am 31.12.2020 in €
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	656.371,24	160.120,76	0,00	816.492,00	487.481,25	126.977,83	0,00	614.459,08	202.032,92	168.889,99
<b>II Sachanlagen</b>										
1 Grundstücke und Bauten	10.107.865,41	231.311,47	68.381,32	10.270.795,56	3.181.902,49	827.857,90	50.146,35	3.959.614,04	6.311.181,52	6.925.962,92
2 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.478.156,33	82.570,00	32.007,83	1.528.718,50	1.121.972,71	176.122,39	31.024,22	1.267.070,88	261.647,62	356.183,62
	<b>11.586.021,74</b>	<b>313.881,47</b>	<b>100.389,15</b>	<b>11.799.514,06</b>	<b>4.303.875,20</b>	<b>1.003.980,29</b>	<b>81.170,57</b>	<b>5.226.684,92</b>	<b>6.572.829,14</b>	<b>7.282.146,54</b>
<b>III Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.000,00	0,00	0,00	76.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.000,00	76.000,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>12.318.392,98</b>	<b>474.002,23</b>	<b>100.389,15</b>	<b>12.692.006,06</b>	<b>4.791.356,45</b>	<b>1.130.958,12</b>	<b>81.170,57</b>	<b>5.841.144,00</b>	<b>6.850.862,06</b>	<b>7.527.036,53</b>

## RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL PER 31.12.2021

	Stand 1.1.2021 in €	Verbrauch 2021 in €	Auflösung 2021 in €	Zuführung 2021 in €	Stand 31.12.2021 in €
Personalarückstellungen Urlaub und Überstunden	554.509,75	539.817,21	5.108,46	758.914,70	768.498,78
Übrige Personalarückstellungen	440.058,26	295.415,48	58.769,79	781.308,97	867.181,96
<b>Personalarückstellungen</b>	<b>994.568,01</b>	<b>835.232,69</b>	<b>63.878,25</b>	<b>1.540.223,67</b>	<b>1.635.680,74</b>
Baukosten Schulbau	11.486.466,57	8.843.383,68	693.065,53	14.744.798,30	16.694.815,66
<b>Ausstehende Rechnungen Schulbauprojekte</b>	<b>11.486.466,57</b>	<b>8.843.383,68</b>	<b>693.065,53</b>	<b>14.744.798,30</b>	<b>16.694.815,66</b>
Baukosten Hochschulbau	965.891,26	609.562,39	0,00	4.075.872,25	4.432.201,12
<b>Ausstehende Rechnungen Hochschulbauprojekte</b>	<b>965.891,26</b>	<b>609.562,39</b>	<b>0,00</b>	<b>4.075.872,25</b>	<b>4.432.201,12</b>
Ausstehende Rechnungen Geschäftstätigkeit	98.400,00	73.151,67	25.248,33	139.312,00	139.312,00
Ausstehende Rechnungen Bewirtschaftung und Instandhaltung	2.139.561,89	1.394.849,68	634.842,60	1.765.844,71	1.875.714,32
<b>Ausstehende Rechnungen übrige</b>	<b>2.237.961,89</b>	<b>1.468.001,35</b>	<b>660.090,93</b>	<b>1.905.156,71</b>	<b>2.015.026,32</b>
Abschluss, Prüfung und Steuern	37.301,00	34.119,80	3.181,20	35.100,00	35.100,00
Prozessrisiko	96.754,16	8.310,64	0,00	13.600,00	102.043,52
Drohverluste defizitärer Bauprojekte	507.736,75	94.713,51	0,00	99.135,66	512.158,90
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>641.791,91</b>	<b>137.143,95</b>	<b>3.181,20</b>	<b>147.835,66</b>	<b>649.302,42</b>
Geplante Instandhaltung	723.188,74	362.414,95	239.323,54	721.993,49	843.443,73
<b>Rückstellungen für Instandhaltung</b>	<b>723.188,74</b>	<b>362.414,95</b>	<b>239.323,54</b>	<b>721.993,49</b>	<b>843.443,73</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>17.049.868,39</b>	<b>12.255.739,01</b>	<b>1.659.539,45</b>	<b>23.135.880,08</b>	<b>26.270.470,00</b>

## JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1.2021 BIS ZUM 31.12.2021

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft 2021 regelmäßig überwacht. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich in fünf Aufsichtsratssitzungen berichtet.

Schwerpunkt der Beratungen war die Entwicklung des Geschäftsverlaufes, insbesondere im Schul- und Hochschulbausegment.

Nach der Beauftragung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Andreas Dressel, wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht 2021 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 17. Juni 2022 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, den Lagebericht 2021 sowie den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 2022

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 2021

#### 1. **GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH**

GMH hat im Geschäftsjahr 2021 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:

	<b>Mandy Herrmann</b> in €	<b>Ewald Rowohlt</b> in €	<b>Jens Kerkhoff</b> in €
Gehalt 2021 erfolgsunabhängig	79.922,52	68.000,00	76.699,98
Tantieme 2021 erfolgsabhängig	14.785,55	9.171,70	0,00
Beitrag/ Zulage Altersversorgung	15.984,48	13.600,00	7.249,98
Geldwerter Vorteil	9.416,44	7.160,99	341,67

Herr Rowohlt ist zum 31. August 2021 als Geschäftsführer ausgeschieden, Herr Kerkhoff wurde am 1. Juli 2021 zum Geschäftsführer bestellt, sodass jeweils der jahresanteilige Betrag angegeben wird.

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.

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

Die Tochtergesellschaft SSH verfügt über keinen Aufsichtsrat. Sie hat im Geschäftsjahr 2021 alle Regelungen des HCGK eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind.

Hamburg, 25. März 2022



Dr. Andreas Dressel  
Senator; Aufsichtsratsvorsitzender



Mandy Herrmann, Jens Kerkhoff  
Geschäftsführung GMH

# IMPRESSUM

## JAHRESABSCHLUSS 2021 GMH | GEBÄUDEMANAGEMENT HAMBURG GMBH

HERAUSGEBER	SBH   Schulbau Hamburg GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg <a href="http://www.schulbau.hamburg">www.schulbau.hamburg</a> <a href="http://www.gmh-hamburg.de">www.gmh-hamburg.de</a>
GESTALTUNG	Maßarbeit Kommunikation für Umwelt & Gesellschaft, Hamburg
KOORDINATION	Philipp Götz, Nadine Lammers, Stefan Nowicki, SBH   Schulbau Hamburg und GMH   Gebäudemanagement Hamburg GmbH
VERANTWORTLICH	Stefan Nowicki