Geschäftsbericht 2025

Bauen. Bewirtschaften. Beschaffen.



GM.SH
Gebäudemanagement
Schleswig-Holstein AöR

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Inhalt

Vorwort – 3
Bericht der Geschäftsführung – 6

Geschäftsbereiche – 11

GMSH in Zahlen – 12
Landesbau – 13
Bundesbau – 21
Gebäudebewirtschaftung – 29
Beschaffung – 36
GMSH als Arbeitgeber – 42

Jahresabschluss 2025 – 50

Lagebericht – 51
Bilanz – 62
Bilanz – 63
Gewinn- und Verlustrechnung – 64
Anhang – 65
Bestätigungsvermerk – 75
Gewinnverwendungsbeschluss – 76
Bericht des Verwaltungsrats – 77
Entsprechenserklärung der GMSH für das Jahr 2025
zum Corporate Governance Kodex Schleswig-Holstein – 79

Abkürzungsverzeichnis – 80

Abbildung 1: Die GMSH leistet einen wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende der Landesverwaltung.

Vorwort

Anfang 2025 haben wir Susanne Kirchmann als **neue Geschäftsführerin der GMSH** begrüßt. Mit ihrer langjährigen Erfahrung als Geschäftsführerin der Immobilien Bremen AöR haben wir gemeinsam zentrale Projekte für unser Land weiterentwickelt, wichtige Bauvorhaben abgeschlossen und die nachhaltige Modernisierung der Landes- und Bundesliegenschaften vorangebracht. Die GMSH ist dafür ein unverzichtbarer und verlässlicher Partner.

Der vorliegende Geschäftsbericht 2025 der GMSH zeigt nicht nur Zahlen und Fakten, sondern auch, wie die zur Verfügung stehenden Ressourcen verantwortungsvoll eingesetzt wurden, um den öffentlichen Auftrag effizient und klimafreundlich zu erfüllen. Denn ein besonderer Schwerpunkt bleibt neben dem ökonomischen Einsatz der Mittel weiterhin vor allem die **Umsetzung der Klimaschutzziele des Landes.** Deswegen hat die GMSH weitere wichtige Schritte unternommen, um das Ziel einer treibhausgasneutralen Landesverwaltung bis 2040 zu erreichen. Mit der Erfüllung der Vorgaben und Ziele für 2025 aus dem „Umsetzungskonzept für die Einzelstrategie Bauen und Bewirtschaftung" und der „Strategie Photovoltaikanlagen auf Landesliegenschaften" etwa durch energetische Sanierungen, den Ausbau erneuerbarer Energien und eine zunehmend datenbasierte Steuerung des Energieverbrauchs wird der hohe Stellenwert der ökologischen Verantwortung demonstriert. Im September 2025 wurde zum ersten Mal der **Bericht „Treibhausgasneutrale Landesliegenschaften 2040"** veröffentlicht. Darin werden die Ziele, die bisherigen Ergebnisse und die geplanten Klimaschutzmaßnahmen transparent zusammengefasst und dargestellt. Der Bericht, der künftig jedes Jahr veröffentlicht wird, dokumentiert die Fortschritte der entsprechenden Maßnahmen in den Landesliegenschaften.



Abbildung 2: Bericht „Treibhausgasneutrale Landesliegenschaften 2040"

Durch die Fertigstellung und Inbetriebnahme mehrerer Hochschul- und Forschungsgebäude hat der **Landesbau** entscheidende Impulse für den Wissenschafts- und Innovationsstandort Schleswig-Holstein gesetzt. Auch für die Polizei, Justiz und Verwaltung wurden bedeutende Maßnahmen umgesetzt, die die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten verbessern und die Funktionsfähigkeit in diesen Bereichen deutlich stärken. Diese Projekte stehen stellvertretend für die hohe Qualität, mit der die GMSH ihre Verantwortung wahrnimmt.

Auch im Bereich **Bundesbau** wurden wichtige Akzente gesetzt. Mit der Planung und Umsetzung anspruchsvoller Bauvorhaben für die Bundeswehr und verschiedene Bundesinstitutionen wie etwa das Technische Hilfswerk (THW) hat die GMSH erneut bewiesen, dass sie komplexe Projekte zuverlässig steuert und



Abbildung 3: Ladepunkte für E-Mobilität

höchste Qualitätsanforderungen erfüllt. Diese Leistungen stärken nicht nur die Präsenz des Bundes in Schleswig-Holstein, sondern dienen auch der Aufrechterhaltung der Sicherheit und unterstreichen die Bedeutung der GMSH als kompetente Partnerin im öffentlichen Bauen.

Im Zuge der **Bewirtschaftung** von Gebäuden und Liegenschaften wurden 2025 erneut deutliche Fortschritte im Sinne des Klimaschutzes erzielt. Durch optimierte Betriebsprozesse, eine stärker digitalisierte Steuerung und gezielte Maßnahmen zur Energieeffizienz konnten Betriebskosten gesenkt und gleichzeitig CO_2- Emission eingespart werden. Die Anpassungen bei nachhaltigen Standards im technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement sorgen dafür, dass die Liegenschaften des Landes funktional, sicher und nachhaltig bewirtschaftet werden und ihr Wert langfristig erhalten wird. Mit der konsequenten Umsetzung der Biodiversitätsstrategie werden auch die Potenziale der Außenanlagen für ökologische Vielfalt berücksichtigt und kontinuierlich ausgebaut.

Im Geschäftsbereich **Beschaffung** der GMSH werden durch neue Rahmenvereinbarungen, eine noch stärker digitalisierte Vergabe und eine klare Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Effizienz die Kosten für das Land gesenkt und die Kommunen unterstützt. Damit leistet die GMSH einen wesentlichen Beitrag zu einer modernen, transparenten und wirtschaftlich arbeitenden öffentlichen Hand. Exemplarisch möchten wir das vom Innenministerium initiierte Projekt zur Beschaffung von standardisierten Feuerwehrfahrzeugen hervorheben, mit dem in den letzten Jahren bereits 155 Fahrzeuge für 125 Kommunen ausgeschrieben wurden, und den bundesweit einmaligen Standard für Schulmobiliar, der von der GMSH entwickelt wurde und alle Schulträger in Schleswig-Holstein unterstützt. Daneben gewinnt die Beschaffung auch im Kontext von Sicherheitsaspekten im Bevölkerungs- und Katastrophenschutz immer mehr an Bedeutung.

Die GMSH hat sich in Schleswig-Holstein als **fortschrittliche und zukunftsorientierte Arbeitgeberin** etabliert. Sie setzt sich kontinuierlich mit den schnellen Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt auseinander – von den Herausforderungen neuer Arbeitswelten über demografischen Wandel bis hin zum Wettbewerb um Fachkräfte. Gleichzeitig steht die GMSH für gelebte Diversität, Fairness und ein wertschätzendes Miteinander und sie bietet ihren Mitarbeitenden ein hohes Maß an Sicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten. Ihre Attraktivität als Arbeitgeberin wird auch immer wieder von externen Experten belegt, etwa mit der Zertifizierung als „Top Employer" oder mit der Auszeichnung „Top Company 2026". Dies alles sind entscheidende Faktoren, damit die GMSH auch zukünftig ihre vielfältigen Aufgaben zuverlässig und erfolgreich bewältigen kann.



Abbildung 4: Das Projekt zur Beschaffung von standardisierten Feuerwehrfahrzeugen war wiederholt sehr erfolgreich.

top EMPLOYER Deutschland Germany 2026
FOR A BETTER WORLD OF WORK

Abbildung 5: Zum fünften Mal in Folge wurde die GMSH als Top Employer ausgezeichnet.

Unser **besonderer Dank** gilt den Mitarbeitenden der GMSH. Mit ihrem Engagement, ihrer Expertise und ihrer Verlässlichkeit tragen sie maßgeblich dazu bei, dass Schleswig-Holstein gut aufgestellt ist – heute und für die kommenden Jahre.

Mit klaren Zielen gehen wir diesen Weg gemeinsam mit der GMSH vertrauensvoll und entschlossen weiter und werden auch künftig die Verantwortung übernehmen, um unser Land weiterzuentwickeln und mit den notwendigen Investitionen in die Zukunft nachhaltig zu stärken.

Dr. Anika Luch
Vorsitzende des Verwaltungsrats

Oliver Rabe
Vorsitzender der Gewährträgerversammlung



Abbildung 6: Größte Baustelle: In nur einem Jahr sind die Rohbauten vom Hugo Salomon Forschungszentrum und vom Braak Forschungszentrum für Integrative Systemmedizin (ZISMed) für die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel entstanden.

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2025 war für die GMSH ein Jahr des Fortschritts, der Verantwortung und der gemeinsamen Stärke. In einer Zeit, in der sich Anforderungen an Nachhaltigkeit, Effizienz und Sicherheitsaspekte unter strenger Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit fortlaufend weiterentwickeln, haben wir als Organisation gezeigt, dass wir Wandel nicht nur begleiten, sondern aktiv mitgestalten.

Unsere Projekte – von der Modernisierung landes- und bundeseigener Liegenschaften über die Weiterentwicklung nachhaltiger Standards bis hin zu weiteren ambitionierten Maßnahmen im Klimaschutz – wären ohne das Engagement unserer Beschäftigten nicht möglich gewesen. Jede Kollegin und jeder Kollege hat mit viel Fachwissen, Verlässlichkeit und Teamgeist dazu beigetragen, dass wir unsere Ziele erreichen und neue Maßstäbe setzen konnten. Dafür möchte ich meinen aufrichtigen Dank aussprechen.

Ebenso wertvoll ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Partnern: den Ministerien, Kommunen, Planungs- und Bauunternehmen, Dienstleistern und zahlreichen weiteren Akteuren, die uns auf unserem Weg begleiten. Gemeinsam schaffen wir die Grundlage für leistungsfähige, nachhaltige und zukunftssichere Gebäude und Dienstleistungen für das Land Schleswig-Holstein.

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen Einblicke in unsere Arbeit, zeigt unsere Leistungen und Herausforderungen und macht deutlich, wie wir unseren öffentlichen Auftrag verantwortungsvoll erfüllen.

Im Folgenden möchte ich einige der zentralen Themen des Geschäftsjahres 2025 besonders hervorheben:

Landesbau

Mit dem Lerndock23 haben wir auf dem Campus der **Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW)** sowohl für Studierende als auch Beschäftigte ein bibliothekarisches Lernzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, das die moderne, offene und innovative Ausrichtung der Hochschule unterstreicht. Das **Lerndock23** ist ein Ort für konzentriertes Arbeiten und Austausch mit 255 Gruppen- und Einzelarbeitsplätzen. Die flexiblen Einzelarbeitsplätze können für Vorträge oder Lesungen zu Flächen umgestaltet werden. Zusätzliche Arbeitsplätze werden durch die bequemen Sitzfensterbänke ermöglicht.

Die Versorgung von Gefangenen mit psychiatrischen Erkrankungen soll künftig weiter verbessert werden. Dafür wird auf dem Gelände der **Justizvollzugsanstalt Lübeck** eine große vollstationäre psychiatrische Abteilung gebaut. Der Neubau in Y-Form unterteilt sich in drei spezialisierte Bereiche: den Behandlungsbereich, den Akutbereich mit sechs gesicherten Hafträumen und den Subakutbereich mit 25 Einzelhafträumen inklusive barrierefreien Zellen sowie zwei Zellen für weibliche Inhaftierte.

Bundesbau

Auf dem **NATO-Flugplatz in Schleswig-Jagel** realisieren wir noch bis 2035 die Entwicklung eines anspruchsvollen neuen Campus mit insgesamt 21 Funktionsgebäuden für Führung, Einsatzsteuerung, Verwaltung, Schulung, Ausbildung, ärztliche Versorgung, Werkstattbereiche, Lagerräume und Umkleide- und Duschbereiche.

Das **Bauprogramm** für das **Technische Hilfswerk (THW),** in dem sechs Ostverbandsunterkünfte in Schleswig-Holstein neu errichtet werden, ist 2025 gestartet. Alle Maßnahmen zum Baubeginn befinden sich in der Vorbereitung oder wir haben bereits mit dem Bau begonnen. Die geplanten Neubauten für die Ortsverbände in Itzehoe, Eckernförde, Preetz, Lübeck, Rendsburg und Tönning werden in serieller Bauweise entstehen, was Zeit und Kosten spart und die Ortsverbände entlastet, weil es deutlich weniger Einzelentscheidungen bedarf. Damit tragen wir dazu bei, beste Voraussetzungen für die Arbeit des THW in Schleswig-Holstein zu schaffen.

Gebäudebewirtschaftung

Um die Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung noch klimaschonender und nachhaltiger zu gestalten, wurden benzinbetriebene, handgeführte Geräte zur Außenanlagenpflege durch elektrisch betriebene Geräte ersetzt. So können auch kleinere Maßnahmen dazu beizutragen, die lokale Luftqualität zu verbessern, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und die allgemeine Lärmbelastung zu verringern.

Die Digitalisierung im Geschäftsbereich Gebäudebewirtschaftung schreitet weiter voran. Für einen noch besseren Austausch mit den Nutzenden der Landesliegenschaften haben wir ein Jahr lang mit einigen Nutzergruppen ein **Kundenticketsystem** getestet. Es wandelt E-Mails automatisch in Ereignisse in unserem digitalen System zur Verwaltung von Liegenschaften um. Eingang, Bearbeitungsstand und Abschluss der eingeleiteten Maßnahmen werden an die Nutzenden übermittelt. Die Anwendung führte zu großer Zufriedenheit und macht die Arbeit digitaler, einheitlicher und transparenter. Aufgrund des Erfolgs soll das Projekt um Schadens- und Mangelmeldungen erweitert werden und perspektivisch auch weiteren Nutzenden zur Verfügung gestellt werden.



Abbildung 7: Spatenstich für den Neubau der psychiatrischen Abteilung der Justizvollzugsanstalt Lübeck

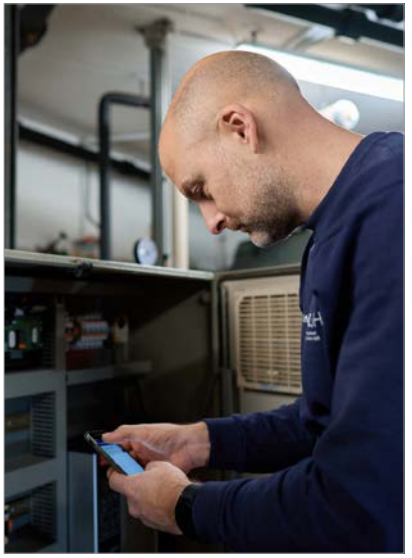


Abbildung 8: Eingang, Bearbeitungsstand und Abschluss werden mit dem Kundenticketsystem erfasst.









Abbildung 9: Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW), das neue Lernzentrum hat den Namen Lerndock23 erhalten

Abbildung 10: Das **Lerndock23** der HAW ermöglicht modernes bibliothekarisches Arbeiten

Abbildung 11: **Café Boje23** im Lerndock23

Abbildung 12: NATO Flugplatz Jagel, 360° Panoramafoto von der Baustelle

Beschaffung

Unser so genanntes **Drittgeschäft,** also das Geschäft mit sonstigen Trägern der öffentlichen Verwaltung außerhalb der Landessphäre, ist weiter gewachsen. Über die von uns für das Land betriebene e-Vergabeplattform haben wir Beschaffungsausschreibungen mit einem Gesamtzuschlagswert in Höhe von 171 Millionen Euro erfolgreich abgewickelt. Im Jahr 2024 lag diese Summe noch bei knapp 90 Millionen Euro.

Beschaffungs- und Logistikprojekte im Zusammenhang mit dem **Katastrophen- und Bevölkerungsschutz** haben deutlich zugenommen. Damit tragen wir dazu bei, dass Schleswig-Holstein auch in etwaigen Krisensituationen handlungsfähig und stabil bleibt.

Klimaschutzstrategie

Das „Umsetzungskonzept für die Einzelstrategie Bauen und Bewirtschaftung" mit den Handlungsfeldern regenerative Energieversorgung, ressourcenschonende Sanierung, Reduzierung von Büroflächen und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung haben wir weiter vorangetrieben. In den Handlungsfeldern regenerative Energieversorgung und ressourcenschonende Sanierung konnten wir die entsprechenden Maßnahmen für **68 Gebäude** beauftragen. Alle Maßnahmen haben wir, soweit möglich, in laufende Projekte integriert, um Synergieeffekte zu nutzen.

Mit dem dritten Handlungsfeld Reduzierung von Büroflächen wird das Ziel verfolgt, den beheizten Flächenbedarf bis 2040 um 20 Prozent zu senken. Dies gelingt durch intelligente Raumnutzung, regionale Planung und behördenübergreifende Kooperation. Dafür hat die GMSH landesweit **17 Portfoliokonzepte erarbeitet,** in deren jeweiligen Einzugsbereichen Standortveränderungen von Dienststellen z. B. durch Umzüge oder Interimsunterbringungen realisierbar sind. Bei der Erstellung der Portfoliokonzepte berücksichtigen wir immer die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer und die besonderen Anforderungen der Justiz, der Polizei oder auch der Hochschulen.

Im **vierten Handlungsfeld** der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung haben wir mit der Umsetzung der kurzfristigen Maßnahmen begonnen. Dazu zählen u. a. die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel und die Entwicklung eines klimafreundlichen Mobilitätkonzepts.

Unterstützungs- und Servicebereiche

Für uns basiert die Attraktivität als Arbeitgeberin auf Glaubwürdigkeit und Authentizität – vermittelt von Menschen, die bei uns arbeiten und die ihre Erfahrungen, Perspektiven und Geschichten teilen. Darum setzen wir bei unserem Personalmarketing konsequent auf eigene Mitarbeitende. Zu sehen ist dies unter anderem in Videos unter dem Motto ↗ **#TeamGMSH.**

Den Einsatz von **Künstlicher Intelligenz** bauen wir kontinuierlich aus. Dafür stärkt die GMSH das Wissen der Mitarbeitenden, prüft sinnvolle Einsatzmöglichkeiten und stellt sichere KI Werkzeuge bereit. Dazu gehören etwa ein datenschutzkonformer KI Assistent, Lösungen zur Verschriftlichung von Besprechungen und Chatbots in der eigenen Infrastruktur, die Fachwissen zugänglich machen. Langfristig sollen viele KI Funktionen direkt in der E-Akte die tägliche Arbeit erleichtern.

Nachhaltigkeit

Das Engagement für ökologische und soziale Verantwortung haben wir seit langem tief verankert. Neben den Aufgaben zur **Umsetzung der Klimaschutzstrategie,** die wir im Auftrag des Landes verfolgen, bauen wir daher auch intern mit wachsender Intensität unsere eigene Nachhaltigkeitskultur aus. Dafür haben wir 2025 mit einer Nachhaltigkeitskoordinatorin eine zentrale Anlaufstelle geschaffen. Die vielfältigen Nachhaltigkeitsaktivitäten der GMSH werden so gebündelt und strategisch weiterentwickelt.

Mit Blick auf die kommenden Jahre bin ich überzeugt, dass wir als GMSH weiterhin eine tragende Rolle für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit von Schleswig-Holstein übernehmen: bei den Liegenschaften des Landes und des Bundes und bei der Beschaffung. Die Anforderungen nehmen weiter zu, etwa in Hinblick auf nachhaltigen Bau-, Bewirtschaftungs- und Beschaffungsstandards, sich verändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder Maßnahmen für besondere Einsatz- und Krisensituationen. Doch mit unseren engagierten Beschäftigten, verlässlichen Partnerschaften und einer klaren strategischen Ausrichtung verfügen wir über ein solides Fundament.

Gemeinsam werden wir auch künftig mutige Entscheidungen treffen, progressive Wege gehen und unseren Beitrag für ein modernes, klimabewusstes und handlungsfähiges Land leisten. Ich freue mich darauf, diesen Weg mit Ihnen allen fortzusetzen, und danke Ihnen für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre Bereitschaft, Veränderung aktiv mitzugestalten.

Susanne Kirchmann
Geschäftsführerin der GMSH



In stillem Gedenken

Mit großer Betroffenheit haben wir im Mai 2026 erfahren, dass unsere Geschäftsführerin Susanne Kirchmann verstorben ist. Unsere aufrichtige Anteilnahme gilt ihrer Familie, ihren Freunden und allen, die ihr nahestanden.

Noch vor ihrem Tod entstand dieser Bericht, der die Tätigkeiten, Leistungen und Herausforderungen der GMSH im Jahr 2025 beschreibt. In diesem Berichtszeitraum trug Frau Kirchmann als Geschäftsführerin die Verantwortung für die Leitung und strategische Ausrichtung der GMSH.

Wir werden Frau Kirchmann in dankbarer Erinnerung behalten.

Geschäftsbereiche

Landesbau
Bundesbau
Gebäudebewirtschaftung
Beschaffung

GMSH in Zahlen

Bauumsatz
des Landesbaus

230
Mio. €

Bauumsatz
des Bundesbaus

187
Mio. €

174
Mio. €

Bewirtschaftungskosten
der Gebäudebewirtschaftung

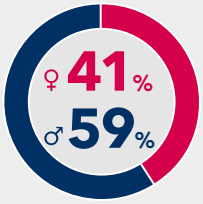
567
Mio. €

Zuschlagsvolumen Ausschreibungen
der Beschaffung

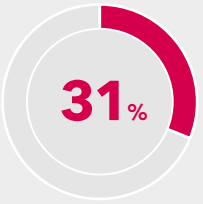
1.792

Beschäftigte
arbeiten in der GMSH.

46 Jahre
beträgt das
Durchschnittsalter.



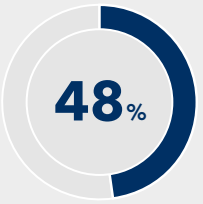
Geschlechterverteilung
der Beschäftigten.



der **Führungspositionen**
in der GMSH sind
mit Frauen besetzt.



der Beschäftigten sind
Auszubildende und
Dual Studierende.



der Belegschaft
arbeitet in den
Baubereichen.

Grafik 1: Kennzahlen der GMSH

Geschäftsbereiche

Landesbau

Bundesbau

Gebäudebewirtschaftung

Beschaffung

Projekt HAW Kiel

↗ Link zum Projekt



Abbildung 13: Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) Kiel, Lerndock23 | 360° Panoramafoto

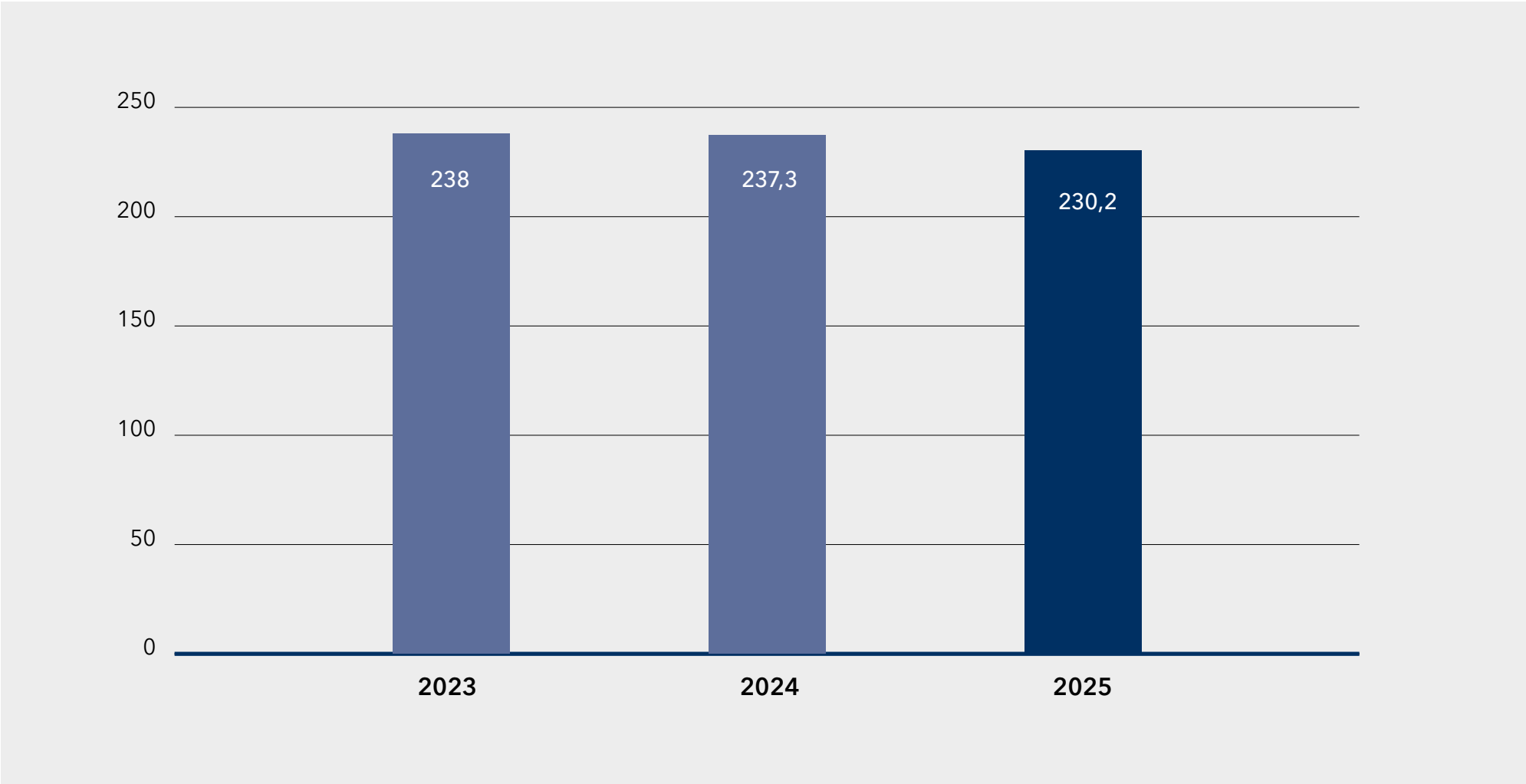
Projekt CAU Kiel CeTeb Forschungszentrum

↗ Link zum Projekt



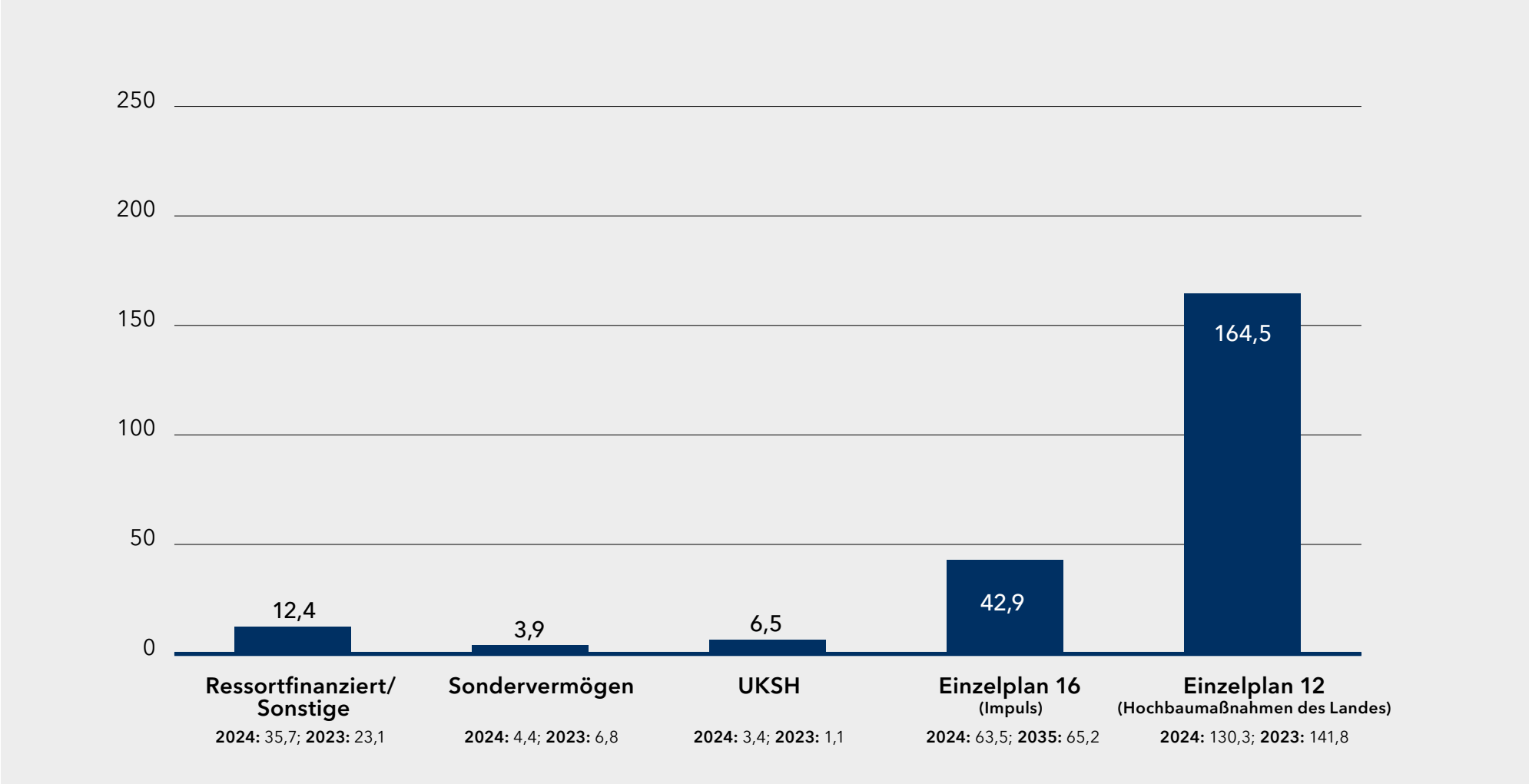
Abbildung 14: Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, CeTEB Forschungszentrum | 360° Panoramafoto

Bauumsatz gesamt in Mio. Euro



Grafik 2: Landesbau, Bauumsatz gesamt in Mio. Euro

Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. Euro



Grafik 3: Landesbau, Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. Euro

Laufende Baumaßnahmen in 2025 mit einem Bauvolumen von über 10 Millionen Euro: Hochschulen

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU)

- Neubau des Hugo Salomon Forschungszentrums und des Braak Forschungszentrum für Integrative Systemmedizin (ZISMed) für den Medizincampus ↗ Zum Projekt
- Neubau eines Center for Fundamental Research in Translational Evolutionary Biology (CeTEB) ↗ Zum Projekt
- Sanierung der Fakultätenblöcke in der Leibnizstraße ↗ Zum Projekt
- Neubau einer Tierhaltung und Physiologie
- Neubau Geowissenschaften mit Geotechnikum ↗ Zum Projekt
- Umbau des Gebäudes am Heinrich-Hecht-Platz 5 zur Fachbibliothek der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät

FH Westküste, Heide

- Errichtung eines Mehrzweck-gebäudes ↗ Zum Projekt





Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) Kiel

- Neubau eines Bibliothekarischen Lernzentrums ↗ Zum Projekt

Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH)

- Campus Kiel, Errichtung einer Mobilitätsstation



Universität zu Lübeck

- Forschungsneubau für das Center for Research on Inflammation of the Skin (CRIS)
- Neubau eines Zentrums für Medizinische Struktur und Zellbiologie (ZMSZ) ↗ Zu beiden Projekt
- Forschungsneubau für Lübeck Environment of Minds and Machines in Interaction (LEMMI)

Abbildung 15: Photovoltaikanlage auf dem Mehrzweckgebäude der FH Westküste

Abbildung 16: Hugo Salomon Forschungszentrum und Braak Forschungszentrum der CAU

Abbildung 17: ZMSZ/CRIS der Universität zu Lübeck

Laufende Baumaßnahmen in 2025 mit einem Bauvolumen von über 10 Millionen Euro: Justiz, Sicherheit und Zuwanderung, Kultur

Justizvollzugsanstalt (JVA) Flensburg
- Sanierung des Haftbereichs

Schloss Gottorf, Schleswig
- Erweiterung und Modernisierung des Ausstellungsbereichs

Polizeizentrum Eichhof, Kiel
- Umbau von Haus 10 mit Einbau einer Kantine



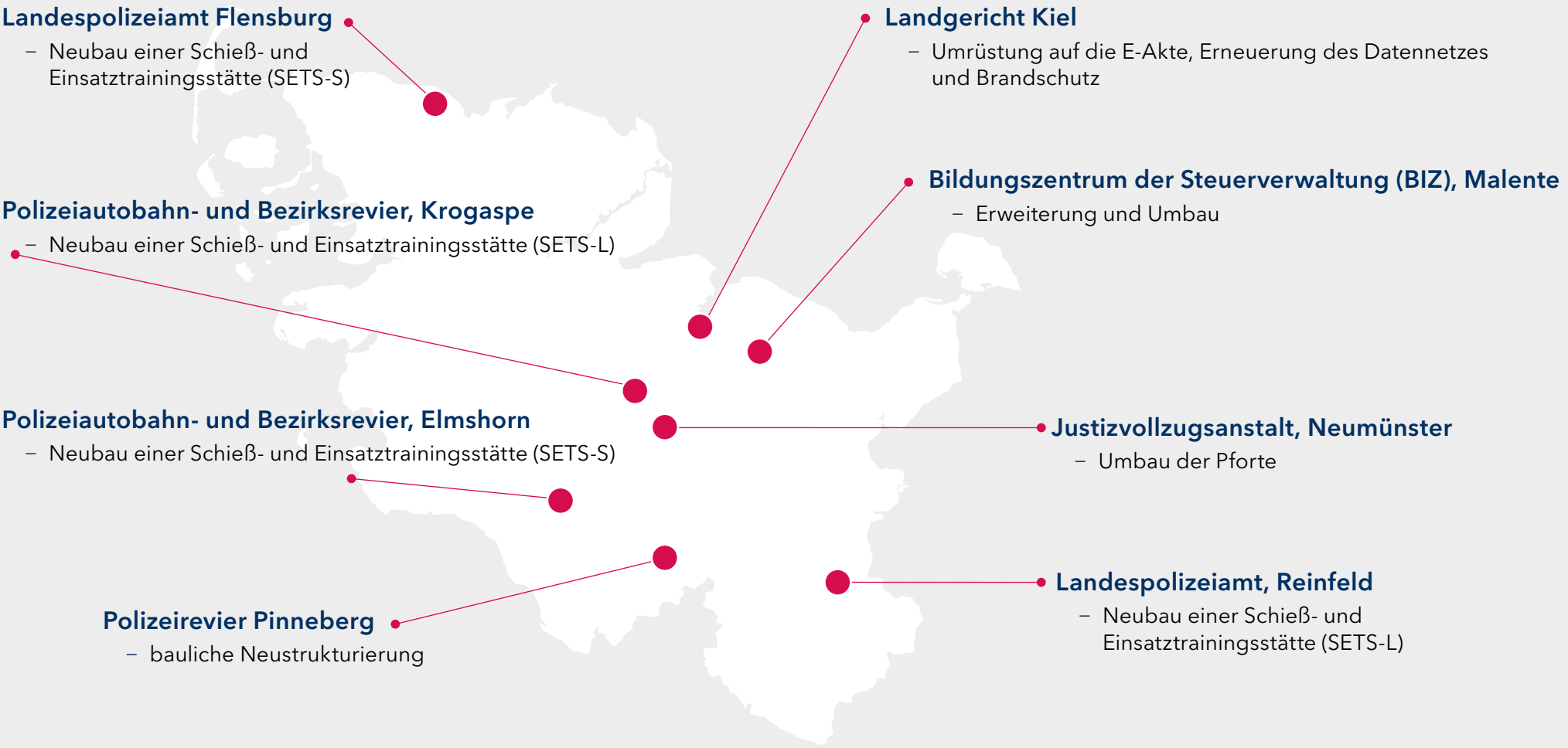
Justizvollzugsanstalt (JVA) Neumünster
- Sanierung der Küche und Wäscherei
- Ersatzbau für das Hafthaus B, Lübeck
- Neubau einer psychiatrischen Abteilung, Lübeck ↗ Zum Projekt

Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlinge (LaZuF), Neumünster
- Neubau eines Ankunftshauses (Haus 5)
- Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Haus 11)
- Errichtung eines Isolierhauses, eines Schutzhauses und eines Wohnhauses in Modulbauweise (Haus 10, 12 und 13) ↗ Zum Projekt

Justizvollzugsanstalt (JVA) Lübeck
- Ersatzbau für das Hafthaus B
- Neubau einer psychiatrischen Abteilung

Abbildung 18: Baustellenfeld für die Modulbauten vom LaZuF

In 2025 erteilte Planungsaufträge über 10 Millionen Euro:



Geschäftsbereiche

Landesbau

Bundesbau

Gebäudebewirtschaftung

Beschaffung

Projekt NATO Fliegerhorst Jagel

↗ Link zum Bundesbau



Abbildung 19: NATO Fliegerhorst Jagel, Verwaltungsgebäude | 360° Panoramafoto

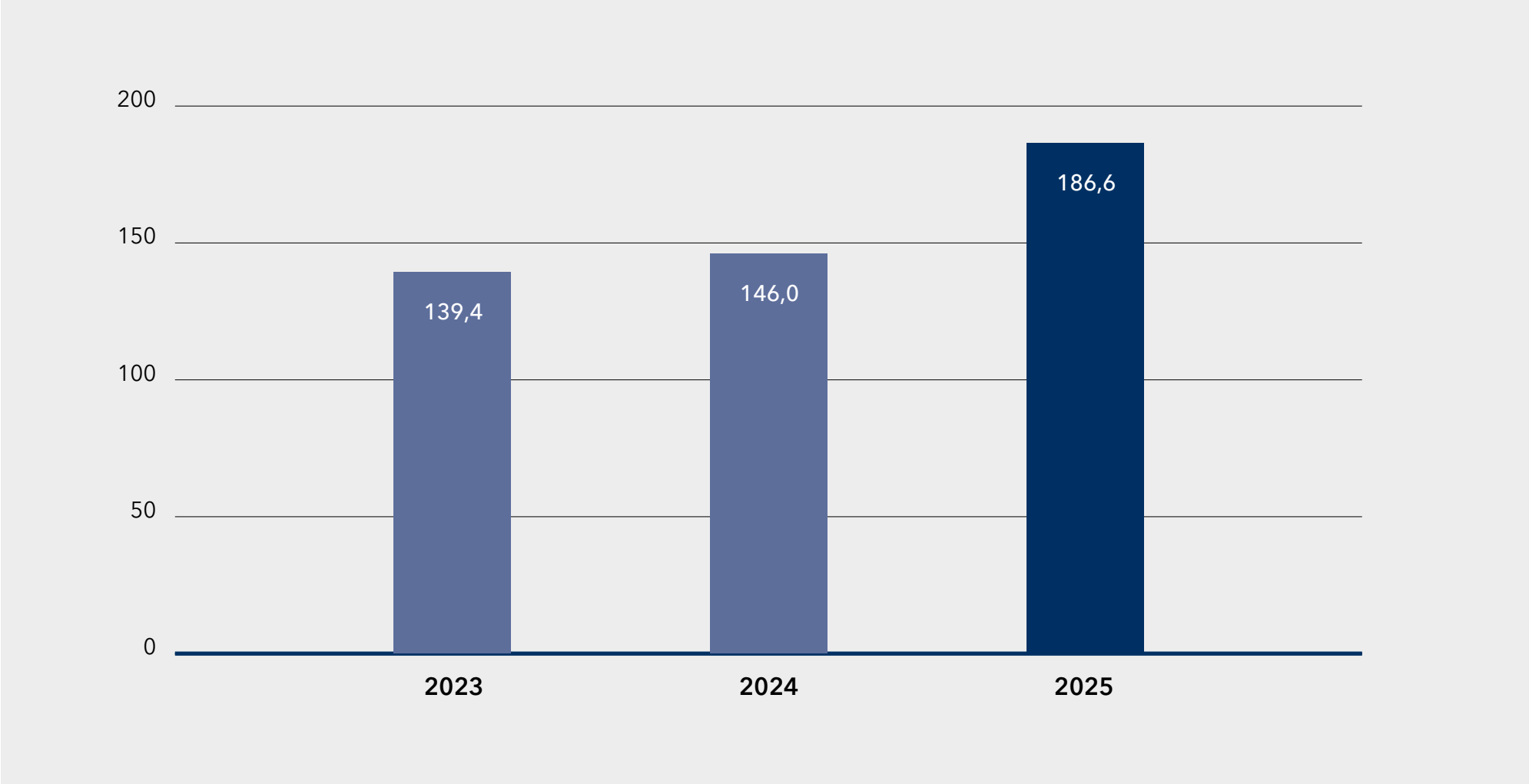
Projekt Technisches Hilfswerk (THW) Ortsverband Kaltenkirchen

↗ Link zum Projekt



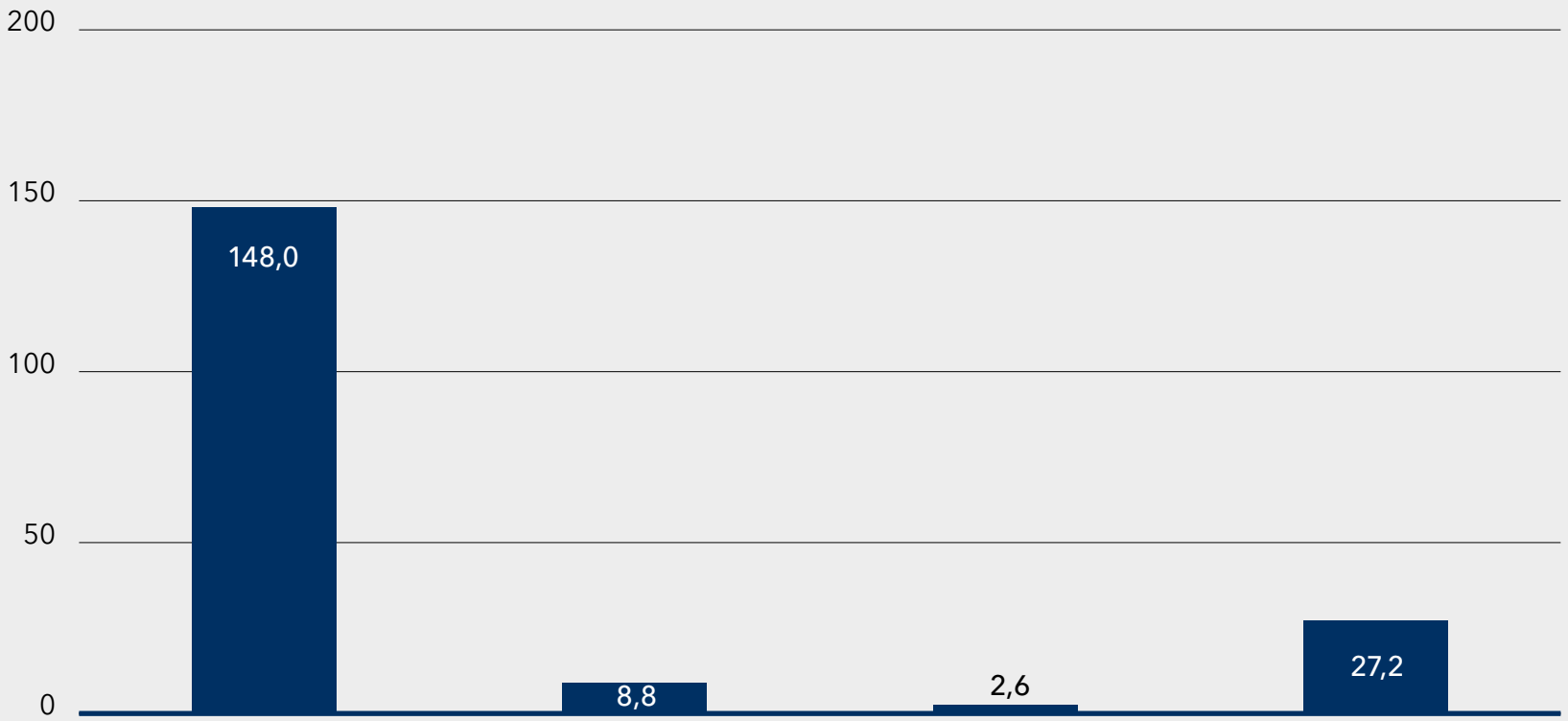
Abbildung 20: Technisches Hilfswerk (THW Kaltenkirchen), Neubau Ortsverbandsgebäude | 360° Panoramafoto

Bauumsatz gesamt in Mio. Euro



Grafik 4: Bundesbau, Bauumsatz gesamt in Mio Euro

Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. Euro



Grafik 5: Bundesbau, Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio Euro

Laufende Baumaßnahmen in 2025 mit einem Bauvolumen von über 10 Millionen Euro: Bundeswehr

Aufklärungssstellung Bramstedtlund

- Umgliederung des Fernmelde-Aufklärungsabschnitts 911

Schule für strategische Aufklärung der Bundeswehr, Flensburg

- Sanierung des Unterkunftsgebäudes Deutschland
- Sanierung eines Schulgebäudes

Südtondern-Kaserne, Stadum

- Sicherstellung der Wärmeversorgung und der Gebäudeausrüstung

Marinestützpunkt Eckernförde

- Marinestützpunkt Eckernförde, Neubau und Sanierung des Technischen Bereichs
- Marinestützpunkt Eckernförde, Neubau eines Wirtschaftsgebäudes
- Marinestützpunkt Eckernförde / Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH), Instandsetzung der Westmole

Julius-Leber-Kaserne, Husum

- Schaffung von Flächen für den Wasseraufbereitungszug des Spezialpionierregiments

Marineunteroffiziersschule, Plön

- Neubau von zwei Unterkunftsgebäuden (Gebäude 47 und 54)

Wulf-Isebrand-Kaserne, Heide

- Erneuerung der Wärmeversorgung mit Gebäudeautomation
- Sanierung des Abwassersystems



NATO-Flugplatz Schleswig-Jagel

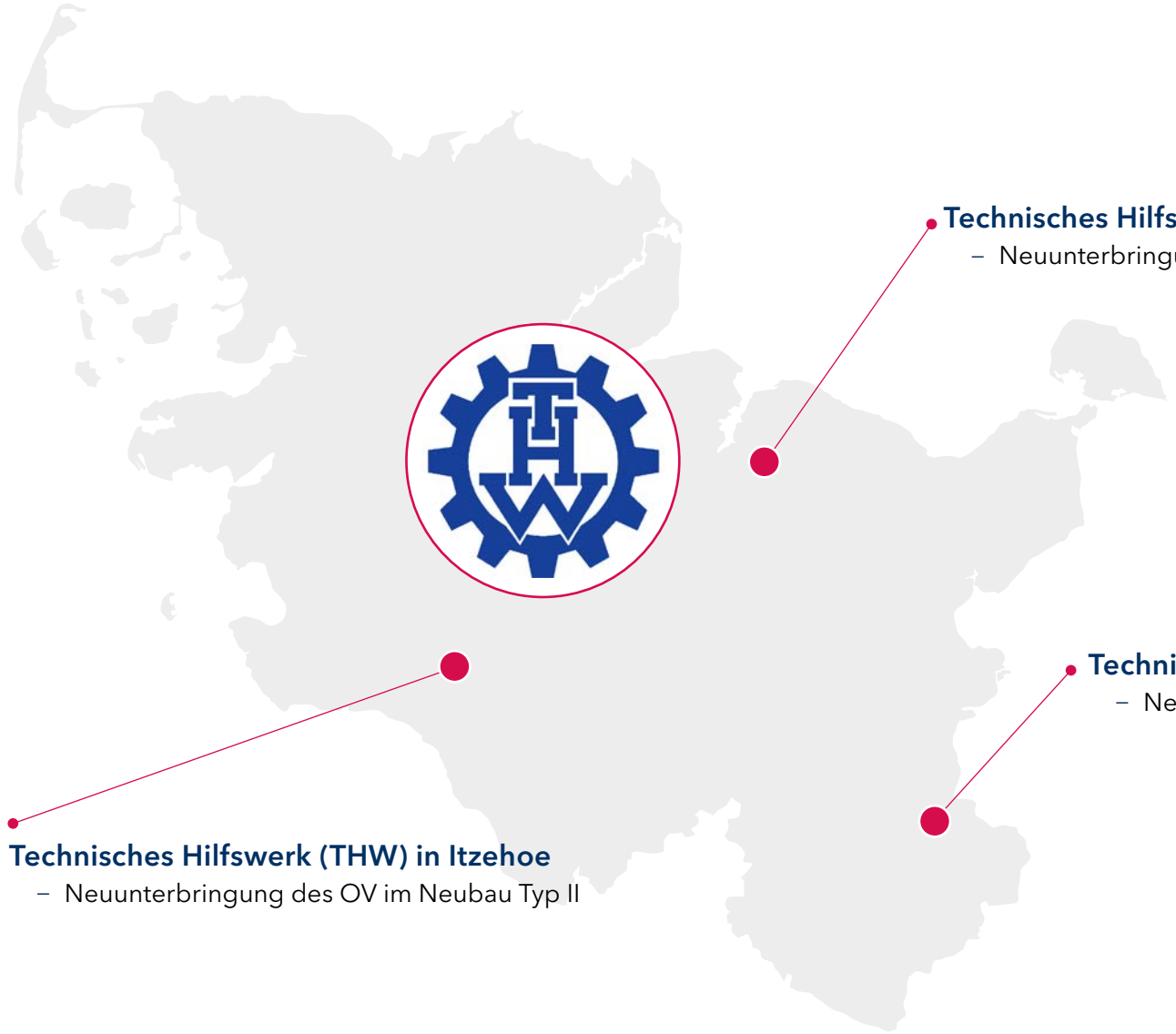
- Neubau eines Stabsgebäudes für die Technische Gruppe

Kai-Uwe-von-Hassel-Kaserne, Kropp

- Neubau für das Ausbildungszentrum für abbildende Aufklärung der Luftwaffe (AZAALw)

Abbildung 21: Stabsgebäude auf dem NATO-Flugplatz Schleswig-Jagel

Laufende Baumaßnahmen in 2025 mit einem Bauvolumen von über 10 Millionen Euro: Technisches Hilfswerk (THW)

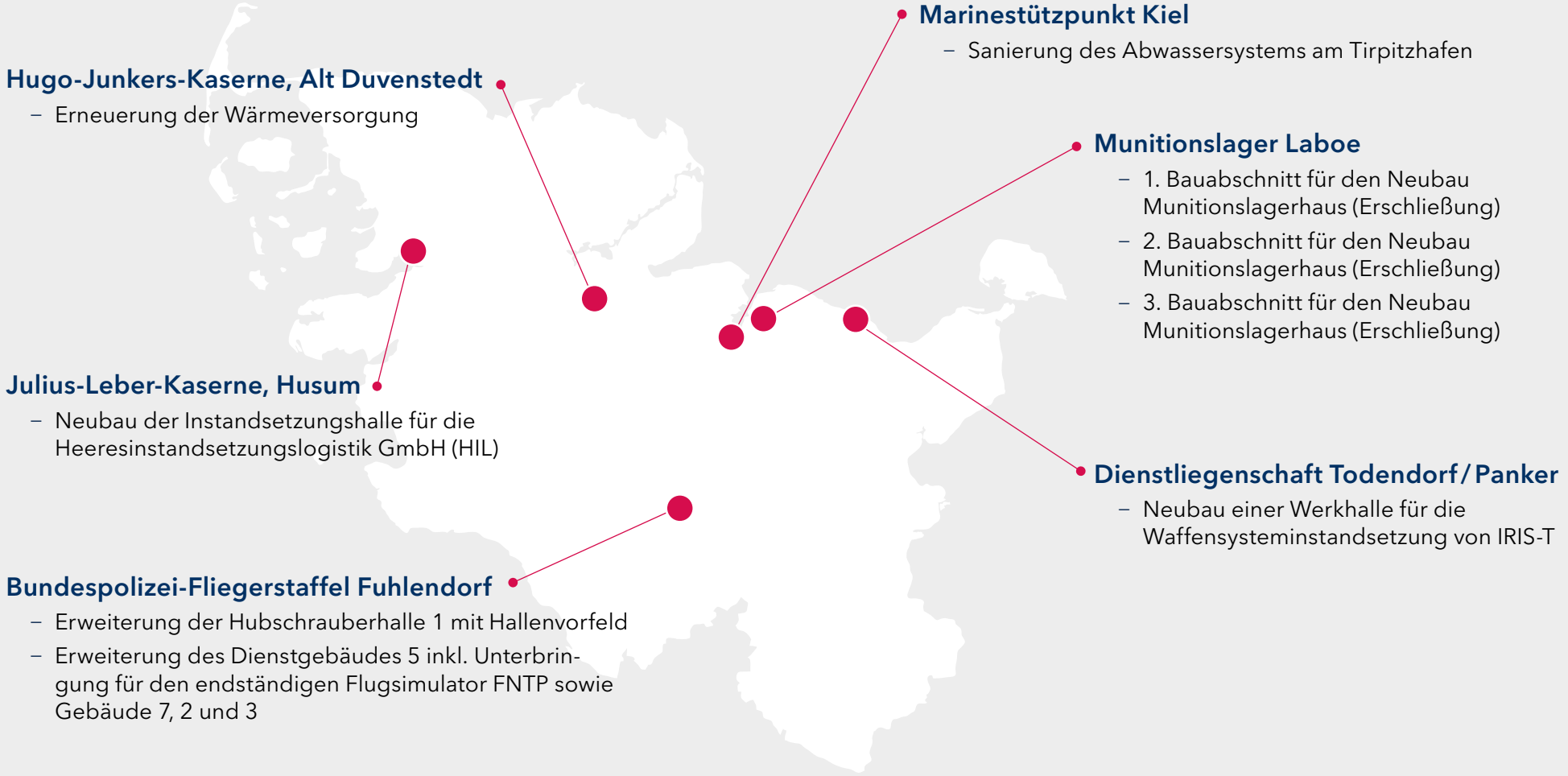


Technisches Hilfswerk (THW) in Preetz
- Neuunterbringung des Ortsverbands (OV) im Neubau Typ II

Technisches Hilfswerk (THW) in Lübeck
- Neuunterbringung des OV im Neubau Typ III

Technisches Hilfswerk (THW) in Itzehoe
- Neuunterbringung des OV im Neubau Typ II

In 2025 erteilte Planungsaufträge über 10 Millionen Euro:



Hugo-Junkers-Kaserne, Alt Duvenstedt
- Erneuerung der Wärmeversorgung

Julius-Leber-Kaserne, Husum
- Neubau der Instandsetzungshalle für die Heeresinstandsetzungslogistik GmbH (HIL)

Bundespolizei-Fliegerstaffel Fuhlendorf
- Erweiterung der Hubschrauberhalle 1 mit Hallenvorfeld
- Erweiterung des Dienstgebäudes 5 inkl. Unterbringung für den endständigen Flugsimulator FNTP sowie Gebäude 7, 2 und 3

Marinestützpunkt Kiel
- Sanierung des Abwassersystems am Tirpitzhafen

Munitionslager Laboe
- 1. Bauabschnitt für den Neubau Munitionslagerhaus (Erschließung)
- 2. Bauabschnitt für den Neubau Munitionslagerhaus (Erschließung)
- 3. Bauabschnitt für den Neubau Munitionslagerhaus (Erschließung)

Dienstliegenschaft Todendorf / Panker
- Neubau einer Werkhalle für die Waffensysteminstandsetzung von IRIS-T

Geschäftsbereiche

Landesbau
Bundesbau
Gebäudebewirtschaftung
Beschaffung

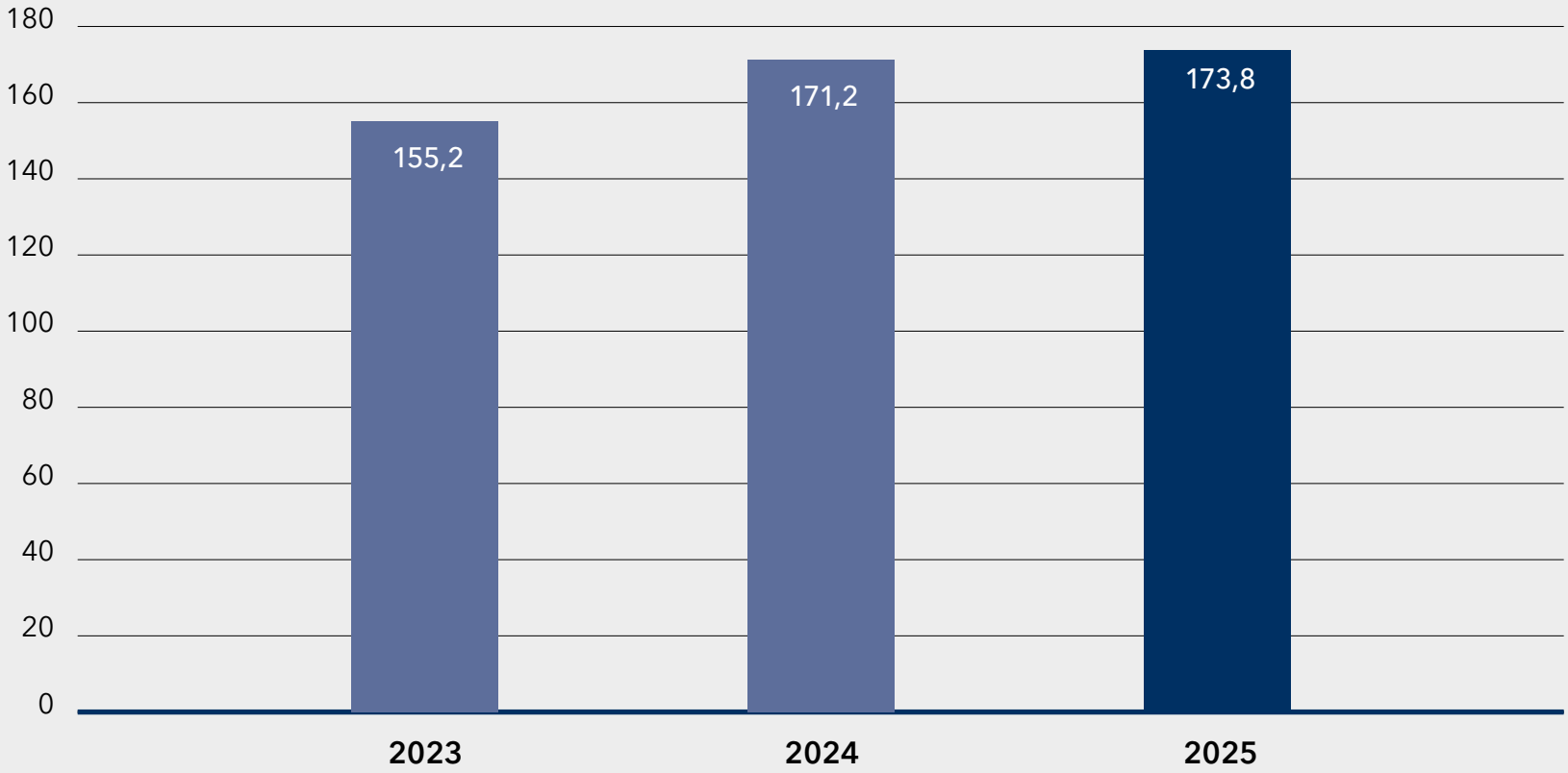
Gebäudebewirtschaftung

↗ Link zur Gebäudebewirtschaftung



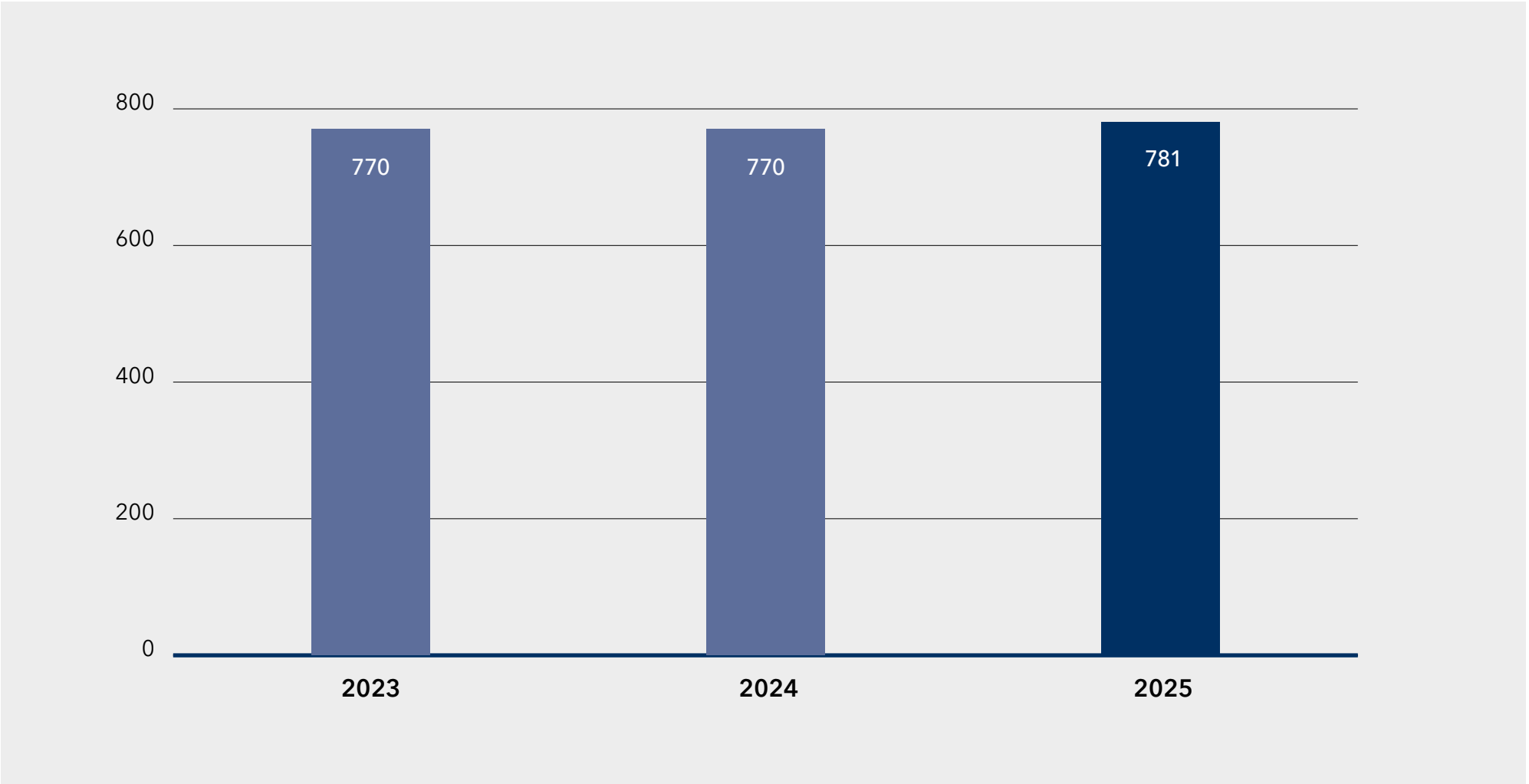
Abbildung 22: Die GMSH-Hausmeister kümmern sich um die technischen Anlagen.

Bewirtschaftungskosten in Mio. Euro



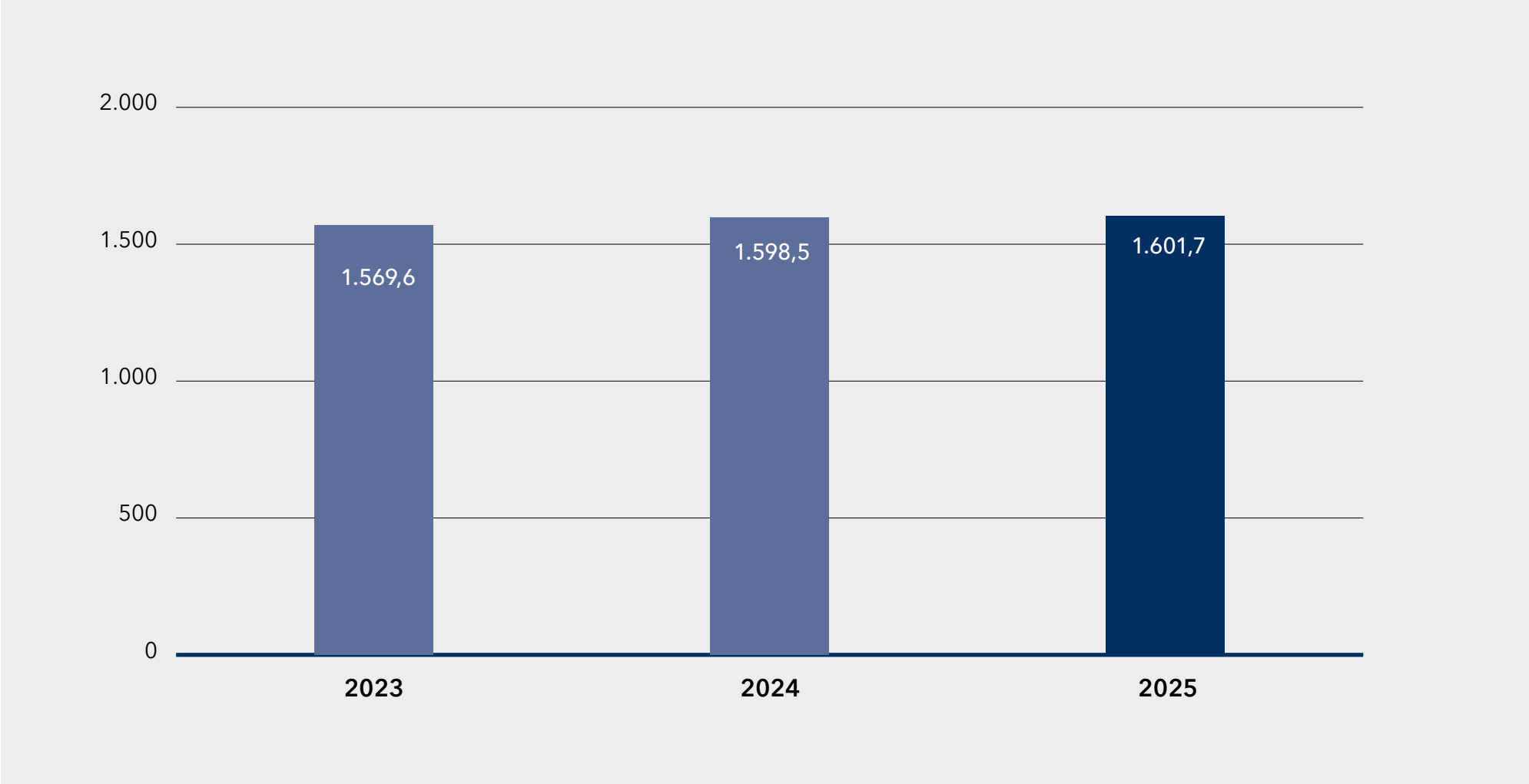
Grafik 6: Gebäudebewirtschaftung, Bewirtschaftungskosten in Mio. Euro

Anzahl der bewirtschafteten Liegenschaften



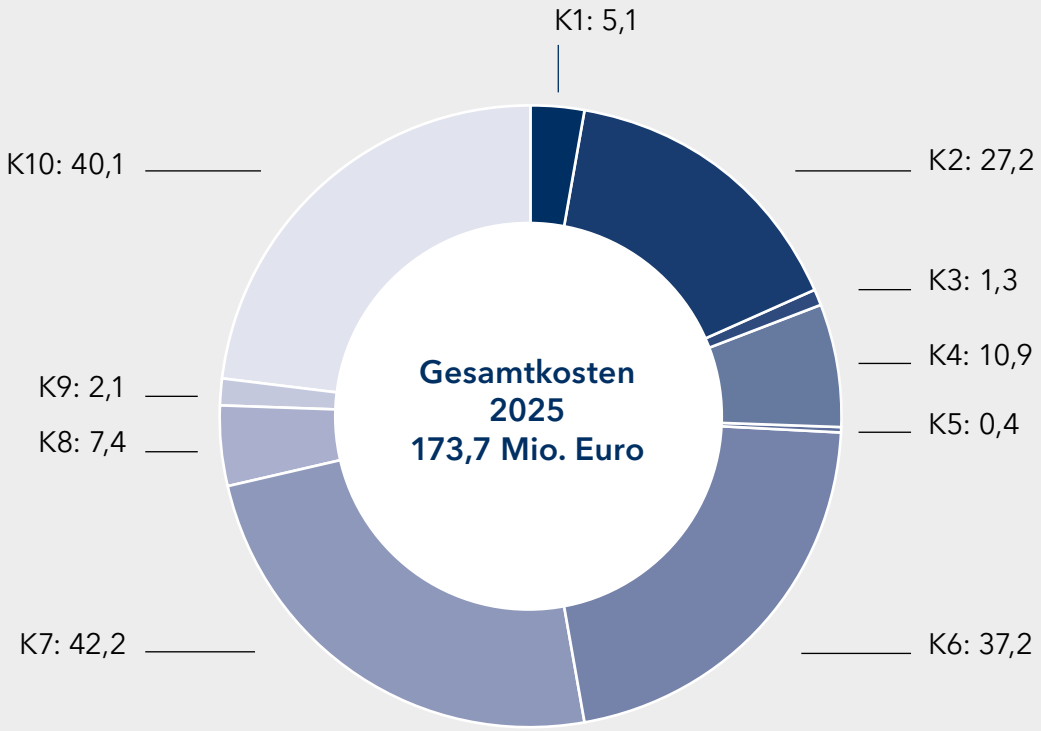
Grafik 7: Gebäudebewirtschaftung, Anzahl der bewirtschafteten Liegenschaften

Bewirtschaftete Gebäudefläche in Tsd. m²



Grafik 8: Gebäudebewirtschaftung, Bewirtschaftete Gebäudefläche in Tsd. m²

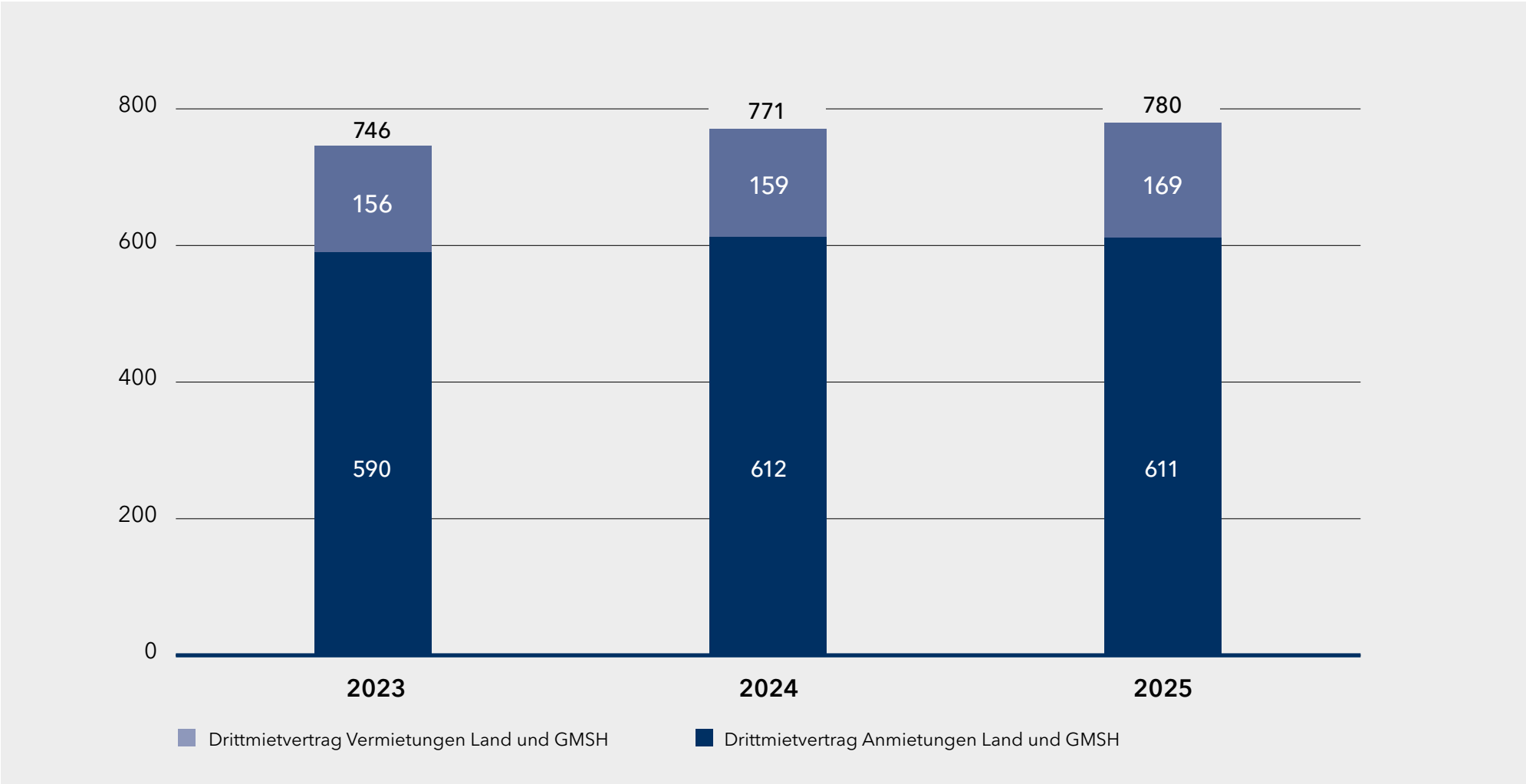
Bewirtschaftungskosten nach K-Gruppen in Mio. Euro



K1	Nutzerspezifische Hausmeisterdienste
K2	Reinigungsdienste
K3	Objektsicherung
K4	Außenanlagenpflege
K5	Energiemanagement
K6	Ver- und Entsorgung
K7	Betrieb technischer Anlagen
K8	Öffentliche Abgaben
K9	Sonstige Bewirtschaftungsaufgaben
K10	Mietverträge

Grafik 9: Gebäudebewirtschaftung, Bewirtschaftungskosten nach K-Gruppen in Mio. Euro

Drittmietvertragsverwaltung, Anzahl der Verträge



Grafik 10: Gebäudebewirtschaftung, Drittmietvertragsverwaltung, Anzahl der Verträge

Geschäftsbereiche

Landesbau
Bundesbau
Gebäudebewirtschaftung
Beschaffung

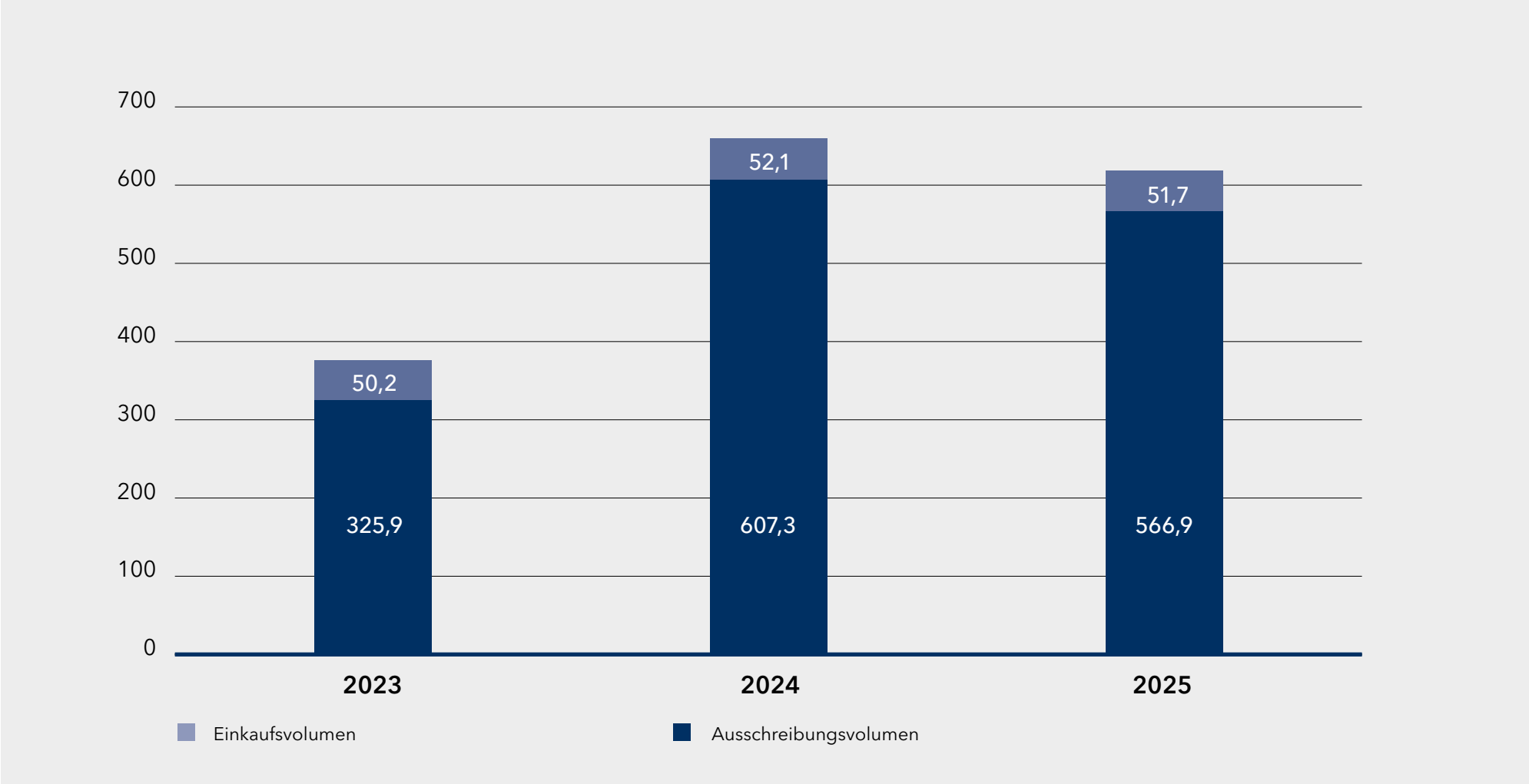
Beschaffung

↗ Link zur Beschaffung



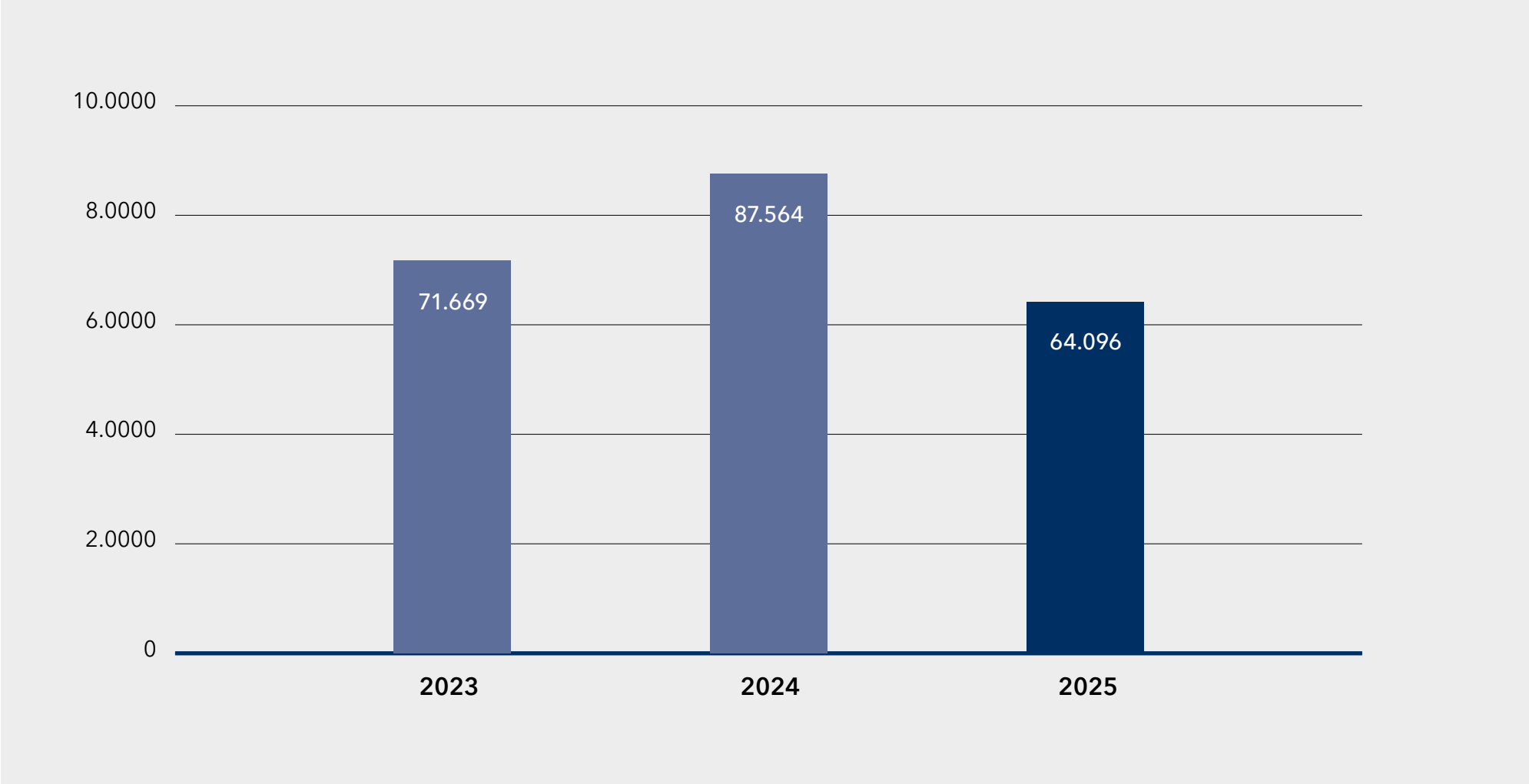
Abbildung 23: Die Kundenhotline der Beschaffung ist von Montag bis Freitag telefonisch oder per Mail erreichbar.

Beschaffungsvolumen in Mio. Euro



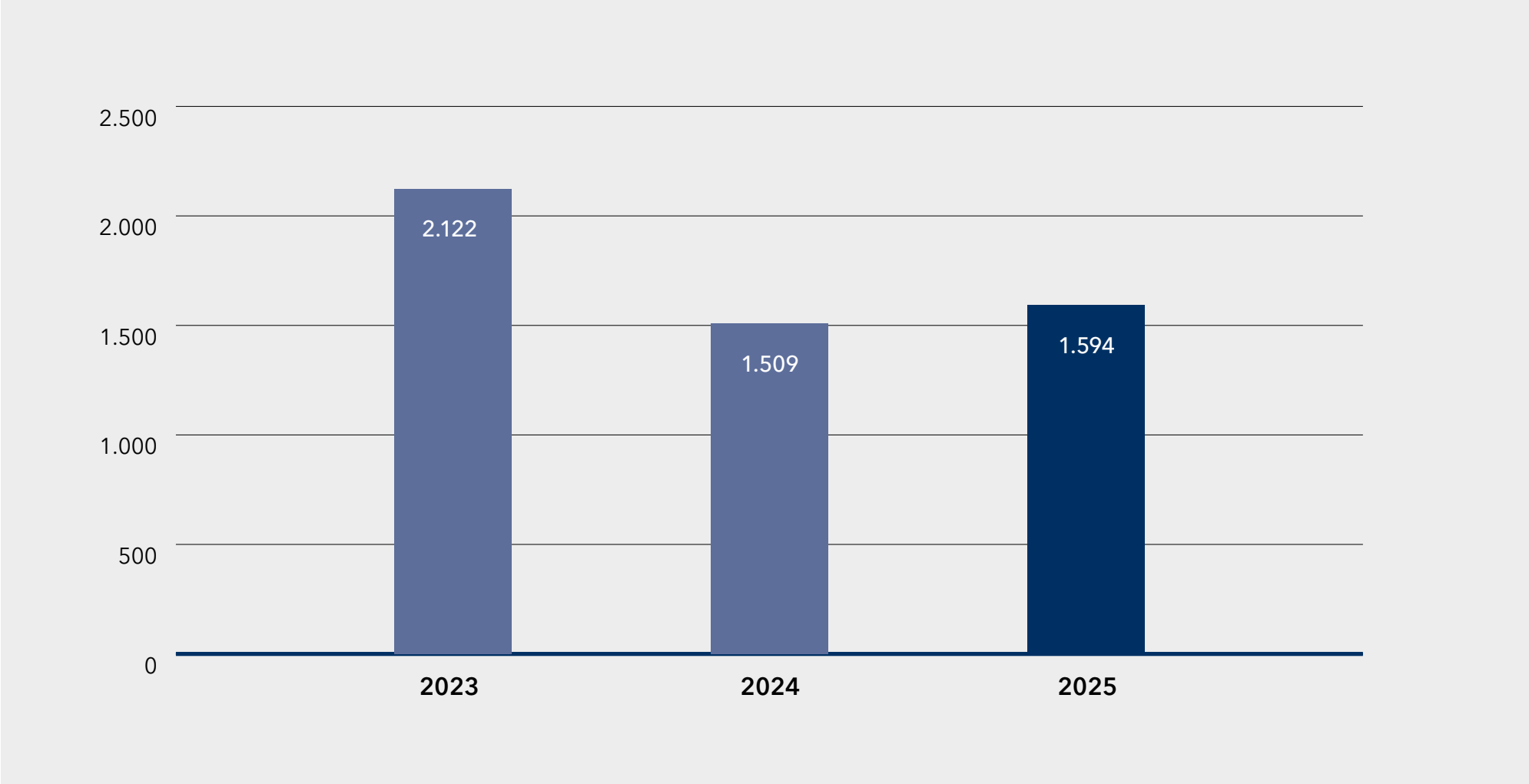
Grafik 11: Beschaffung, Beschaffungsvolumen in Mio. Euro

Elektronisch abgewickelte Bestellpositionen



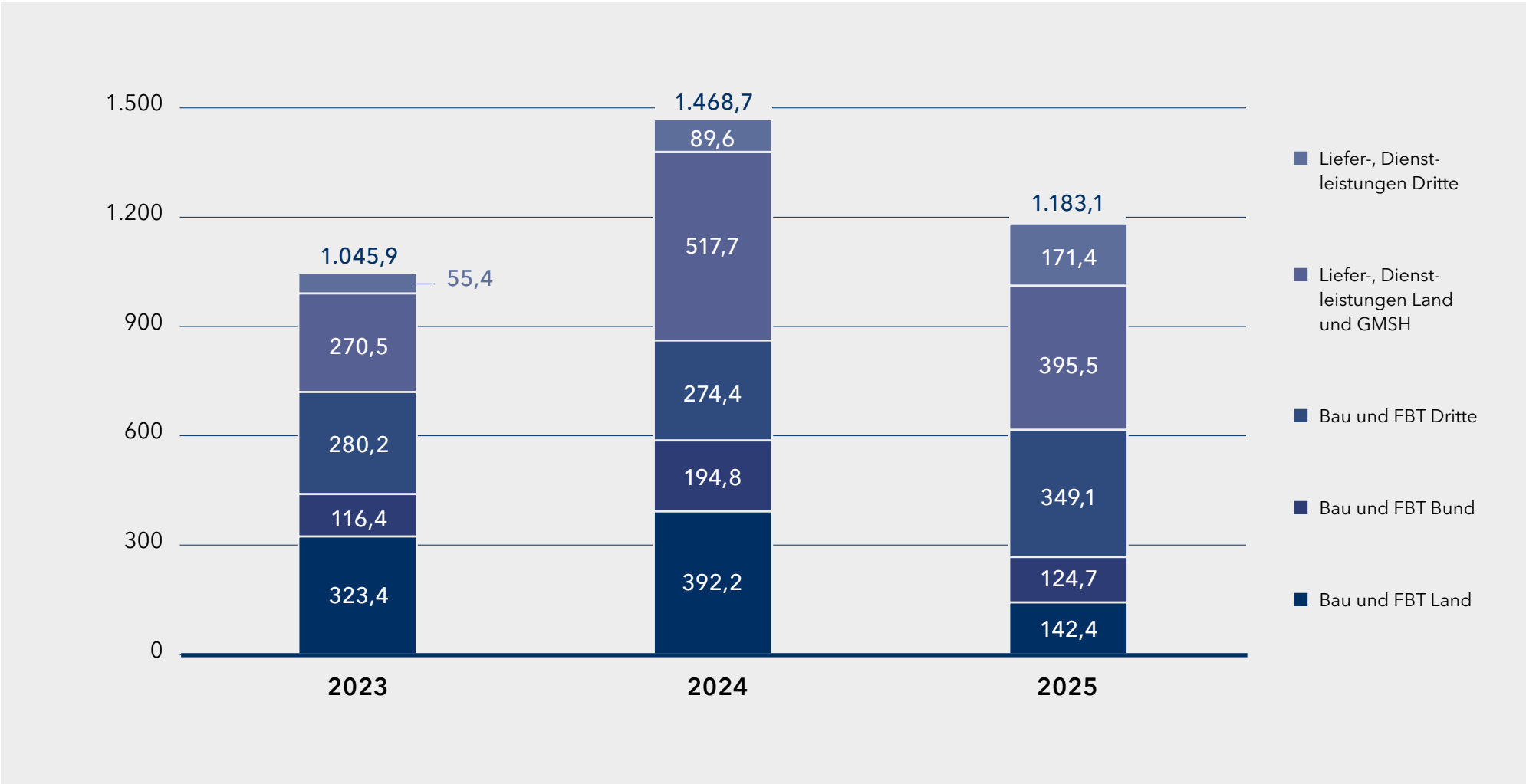
Grafik 12: Beschaffung, Anzahl der elektronisch abgewickelten Bestellpositionen

Anzahl der Ausschreibungen über e-Vergabe (ohne Bauausschreibungen für Bund und Land)



Grafik 13: Beschaffung, Anzahl der Ausschreibungen über die e-Vergabe (ohne Bauausschreibungen für Bund und Land)

Zuschlagsvolumen Ausschreibungen in Mio. Euro



Grafik 14: Beschaffung, Zuschlagsvolumen Ausschreibungen in Mio. Euro

GMSH als Arbeitgeber

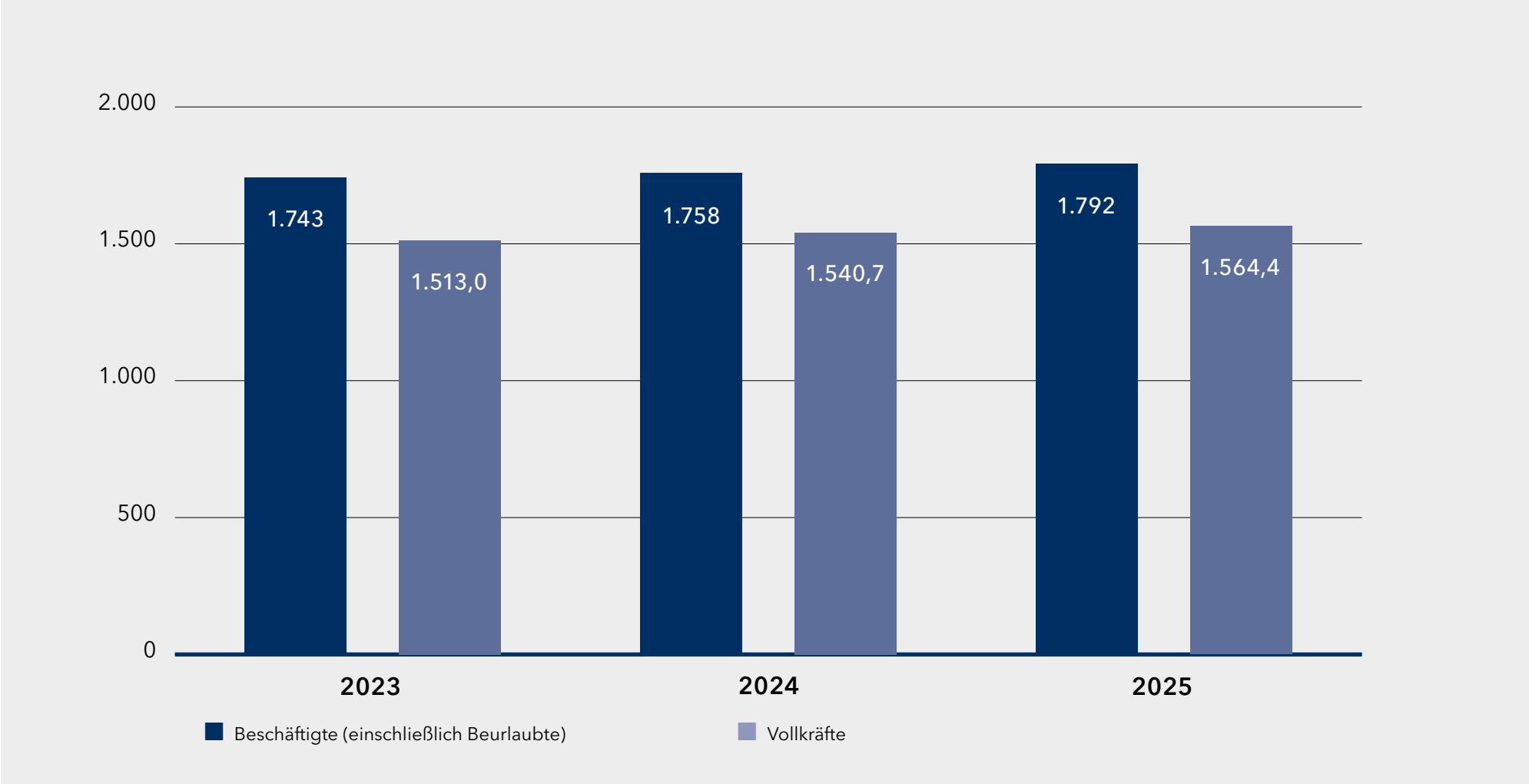
GMSH als Arbeitgeber

↗ GMSH Karrierewelten



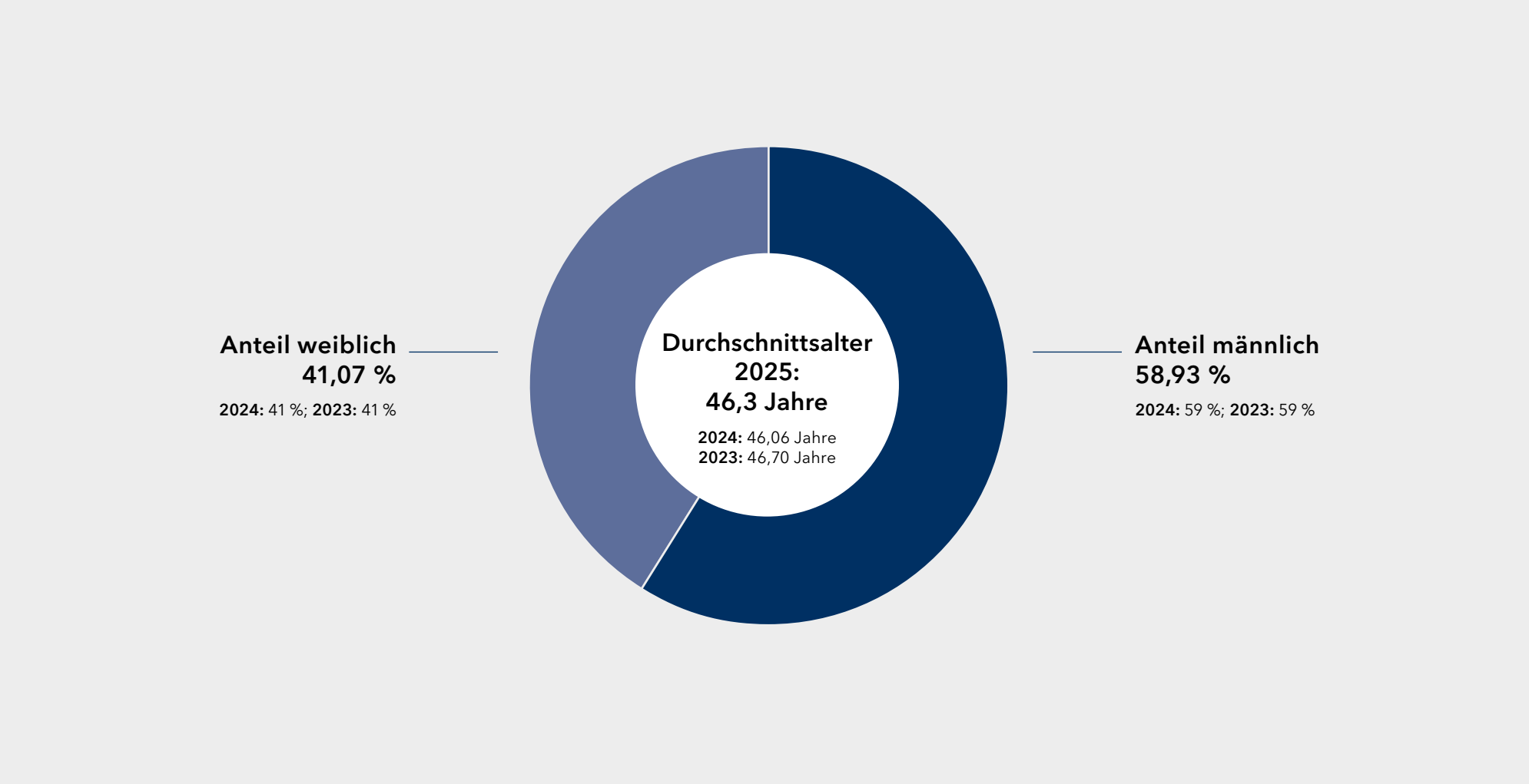
Abbildung 24: Die GMSH wirbt aktiv für mehr Frauen in technischen Berufen.

Personalstand zum Stichtag 31.12.2025



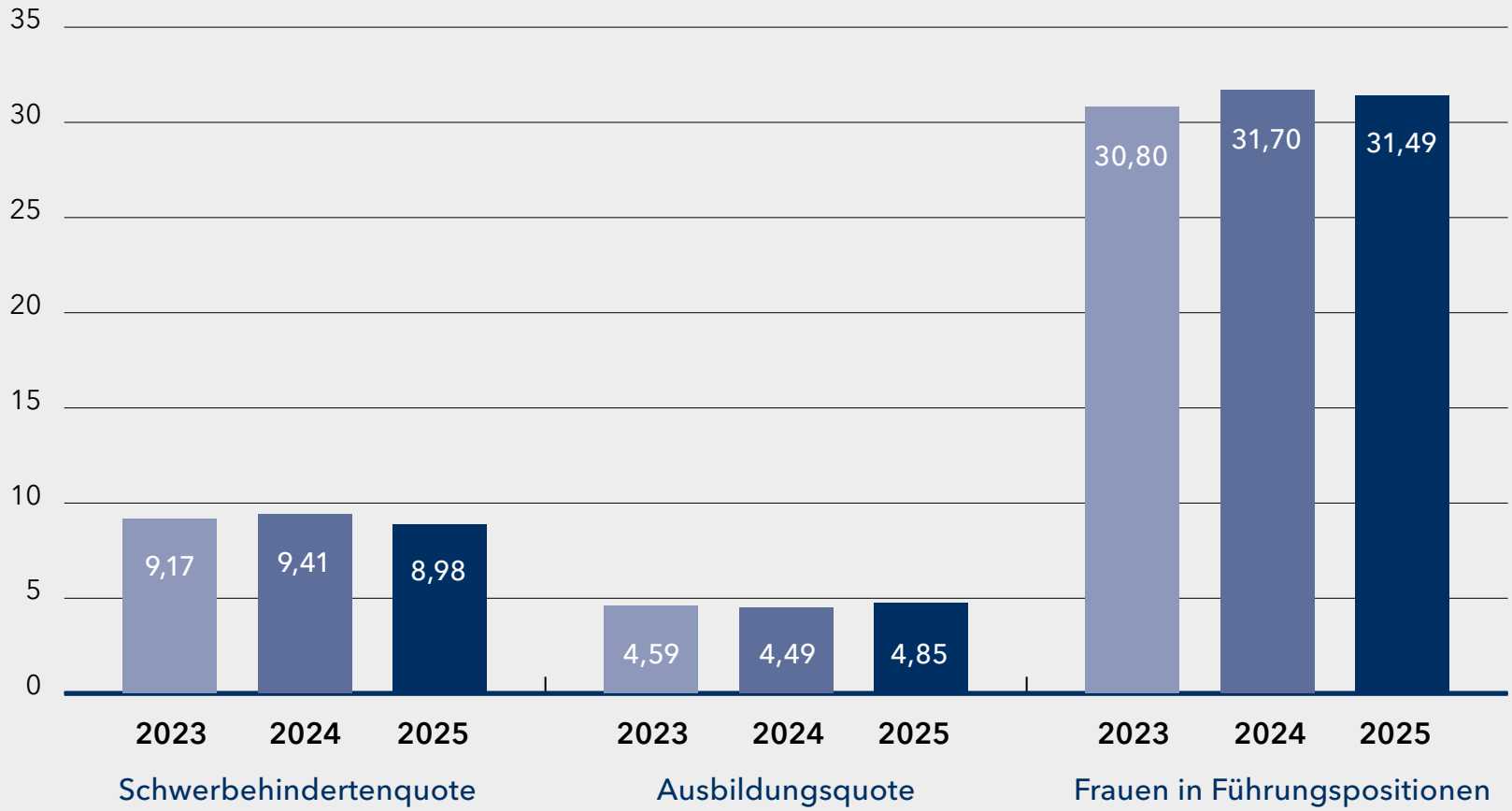
Grafik 15: Personalstand zum Stichtag 31.12.2025

Durchschnittsalter und Geschlechterverteilung der Beschäftigten



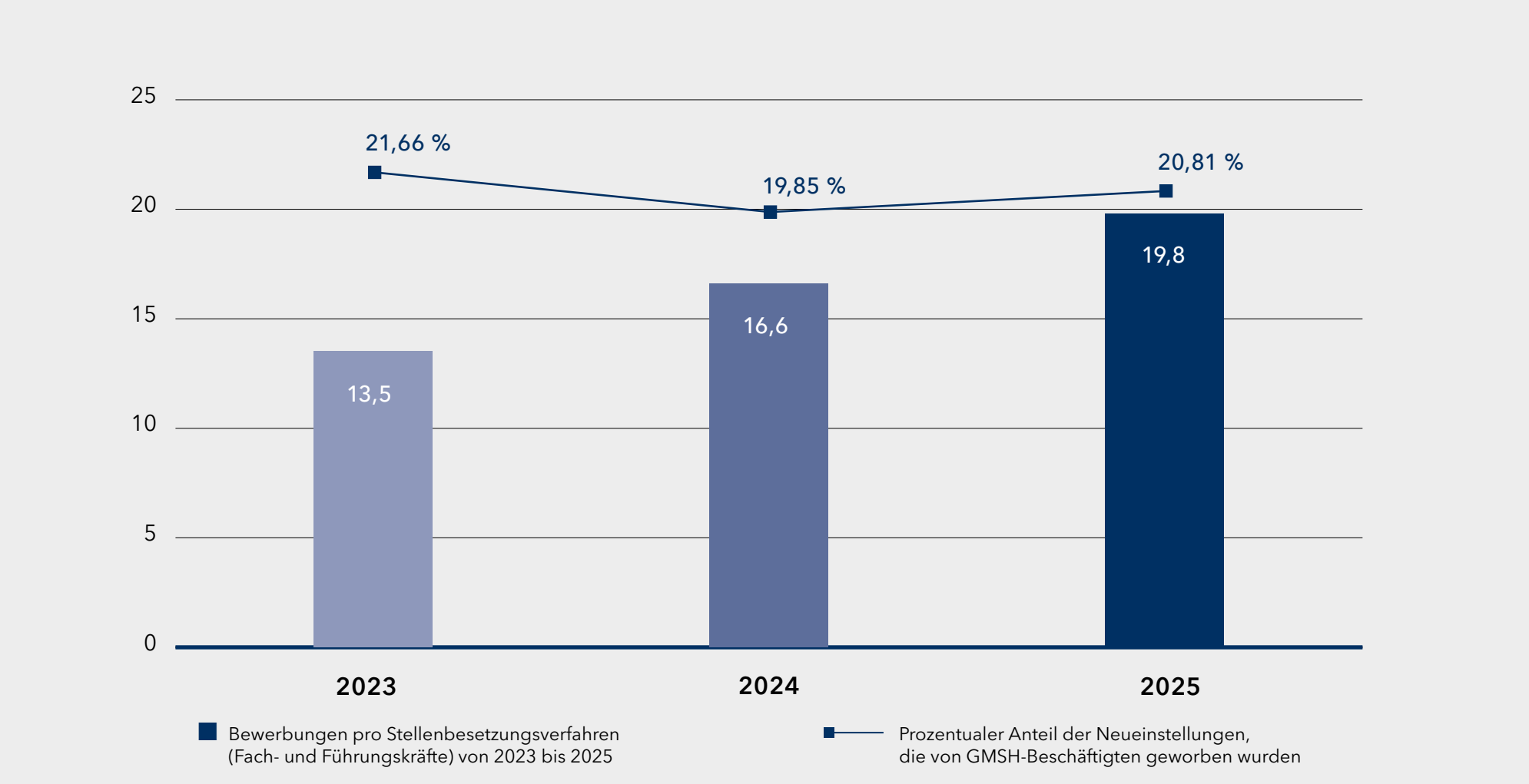
Grafik 16: Durchschnittsalter und Geschlechterverteilung der Beschäftigten

Personalkennzahlen, Quoten in Prozent



Grafik 17: Personalkennzahlen, Quoten in Prozent

Bewerbungen pro Stellenbesetzungsverfahren



Grafik 18: Bewerbungen pro Stellenbesetzungsverfahren

Arbeiten bei der GMSH

Preboarding und Onboarding

Um die Zeit zwischen Vertragszusage und erstem Arbeitstag gezielt zu gestalten, setzt die GMSH seit 2024 das Onboarding-Tool von d.vinci ein. 2025 haben wir diesen Prozess weiter ausgebaut und als festen Bestandteil des strukturierten Onboardings etabliert.

Neue Mitarbeitende erhalten frühzeitig Zugriff auf unser Mitarbeitendenportal und können erforderliche Dokumente bereits vor Vertragsbeginn digital bereitstellen. Gleichzeitig unterstützt das Tool unsere Führungskräfte mit Aufgaben- und Erinnerungsfunktionen bei den Einstiegsvorbereitungen für neue Mitarbeitende.
Es führt Schritt für Schritt durch die notwendigen Maßnahmen und unterstützt dabei, interne Prozesse zuverlässig und termingerecht umzusetzen. Dazu zählen insbesondere die rechtzeitige Vorbereitung des Arbeitsplatzes mit der Anforderung von IT-Zugängen und die Bereitstellung von Arbeitsmitteln.

Wir entwickeln diese Prozesse kontinuierlich weiter, um Schnittstellen zu optimieren und die Zusammenarbeit der beteiligten Bereiche zu stärken. Ziel ist es, die Zeit bis zum ersten Arbeitstag aktiv zu gestalten, Orientierung zu schaffen und bereits vor dem Start eine Bindung zur GMSH aufzubauen.

GMSH erleben und vernetzen

Ein fester Bestandteil unseres Onboardings ist der **Tag der offenen Bereiche.** Dazu werden neue Kolleginnen und Kollegen in unsere Zentrale in Kiel eingeladen, damit sie die GMSH mit ihren Geschäfts- und Servicebereichen, Stabsstellen und Interessensvertretungen besser kennenlernen.

Im Mittelpunkt steht der persönliche Austausch.
Die Bereiche stellen ihre Aufgaben und Schnittstellen vor und geben Einblicke in Strukturen und Zusammenarbeit. Interaktive Formate, Infostände und Gesprächsrunden fördern das Verständnis für die Organisation und erleichtern die Vernetzung. So werden Integration und Mitarbeiterbindung nachhaltig gestärkt.

Gesundheit nachhaltig gestalten

2025 wurde das **Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM)** organisatorisch und strategisch neu aufgestellt. Ein neu besetztes Team entwickelte gemeinsam mit internen Akteurinnen und Akteuren Leitlinien, Ziele und Strukturen für die zukünftige Zusammenarbeit. Der Neustart wurde über verschiedene interne Kommunikationskanäle begleitet.

Auch im **Arbeits- und Gesundheitsschutz** wurden Zuständigkeiten neu gebündelt. Angestoßen wurden unter anderem die Aktualisierung von Gefährdungsbeurteilungen, die Vorbereitung einer Arbeitsschutz-Zertifizierung, eine neue Gefährdungsbeurteilung psychischer Belastungen sowie eine Prüfung durch die Unfallkasse Nord. Zudem wurde das Netz der Sicherheitsbeauftragten um 35 Personen erweitert.

Das **Betriebliche Eingliederungsmanagement und die Gesundheitsförderung** wurden ebenfalls weiterentwickelt. Dazu zählen eine überarbeitete Dienstvereinbarung sowie Angebote wie Hansefit, Firmenläufe, Stadtradeln, Wirbelsäulenscreenings, Ernährungsvorträge und ein Aktionstag Bewegung sowie die Evaluation und Weiterentwicklung der Obstkörbe.

Ausgezeichnet

Die hohe Arbeitgeberqualität der GMSH wurde erneut extern bestätigt. Zum siebten Mal in Folge hat uns das Top Employers Institute als Top Employer zertifiziert. Darüber hinaus erhielten wir zum fünften Mal in Folge das Siegel Kununu Top Company.

Die Auszeichnung **Top Employer** würdigt unsere strategische Personalarbeit in Bereichen wie Personalstrategie, Führung, Talentgewinnung, Lernen und Entwicklung, Diversität und Benefits. Mit 84,81 Prozent liegen wir weiterhin über dem Durchschnitt der 152 ausgezeichneten Unternehmen in Deutschland. Besonders gut haben wir in den Bereichen Wellbeing, Talent Acquisition, Onboarding und Career abgeschnitten.

Das Siegel Kununu **Top Company** basiert auf den Bewertungen unserer Mitarbeitenden und spiegelt damit die gelebte Realität im Arbeitsalltag wider. Besonders hervorgehoben wird die ausgezeichnete Work-Life-Balance durch flexible Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten und Homeoffice sowie die vielfältigen und interessanten Aufgaben.

Beide Auszeichnungen zeigen, dass Anspruch und gelebte Realität bei der GMSH Hand in Hand gehen – und dass die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Personalarbeit spürbar bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ankommt.



Abbildung 25: Zum fünften Mal in Folge wurde die GMSH als Top Employer ausgezeichnet.



Abbildung 26: Beschäftigte und Ehemalige können auf Kununu die GMSH als Arbeitgeber bewerten.

Jahresabschluss 2025

Lagebericht

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Kiel
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

1 Grundlagen des Unternehmens

Die GMSH ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Kiel. Alleiniger Anteilseigner ist das Land Schleswig-Holstein. Der Aufgabenumfang richtet sich nach dem Gesetz zur Errichtung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSHG). Danach ist die GMSH als Organ des Landes und des Bundes zur Wahrnehmung staatlicher Bauherren- und Planungsaufgaben in Schleswig-Holstein tätig. Sie ist ebenfalls als Organ des Landes für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Landesliegenschaftsbestands und für die Beschaffung von Material und Dienstleistungen der Landesbehörden in Schleswig-Holstein verantwortlich. Die GMSH bietet ihre Leistungen auch sonstigen Trägern der öffentlichen Verwaltung an.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Der Aufgabenumfang der GMSH ist durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgegeben und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Die Beschaffung von Material und Dienstleistungen im eigenen Namen für die anderen Träger der öffentlichen Verwaltung erfolgt zum überwiegenden Teil als Beistandsleistung gegenüber anderen Hoheitsbetrieben in der nicht steuerbaren Sphäre der GMSH.

Das Geschäftsjahr 2025 entwickelte sich per Saldo planmäßig und schließt mit einem leicht negativen Ergebnis ab, das knapp unter dem Planwert liegt.

Die Personal- und die Sachaufwendungen entwickelten sich unterplanmäßig und liegen mit rund neun Prozent (= 16,8 Mio. Euro) unter dem Planwert.

Die Entwicklung der Leistungsindikatoren wie Umsatzerlöse und Jahresüberschuss wird in der Ertragslage dargestellt. Für den Organleihebereich werden die Erträge aus den Ist-Kostenerstattungen, die Bauumsätze, die Beschaffungsvolumina und die Gesamtbewirtschaftungskosten als Leistungsindikatoren herangezogen.

2.2 Ertragslage

Die Erledigung der Bauaufgaben für den Bund und das Land sowie der Bewirtschaftungs- und Beschaffungsaufgaben für das Land in Organleihe gegen Ist-Kostenerstattung führt grundsätzlich zu einem ausgeglichenen Ergebnis. Diese Kostenerstattungen fließen nicht in die Umsatzerlöse ein, sondern schlagen sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen nieder.

Die Umsatzerlöse betreffen fast ausschließlich die Beschaffung von Bedarfsmaterial und Dienstleistungen und die Durchführung von Ausschreibungen für andere Träger der öffentlichen Verwaltung. Darüber hinaus fließen in geringem Umfang Erlöse aus der Untervermietung und der Durchführung von Bauaufgaben für Träger der öffentlichen Verwaltung ein.

Die Umsatzerlöse lagen mit 26,1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert (25,4 Mio. Euro) und über den Planzahlen (23,9 Mio. Euro).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen war ein Anstieg um 8,3 Mio. Euro auf 146,0 Mio. Euro zu verzeichnen. Diese Position umfasst mit 144,9 Mio. Euro (Vorjahr 137,5 Mio. Euro) nahezu ausschließlich die Kostenerstattungen für die Wahrnehmung der Bau-, Bewirtschaftungs- und Beschaffungsaufgaben des Landes sowie der Bauaufgaben des Bundes und der Stiftung Schleswig-Holsteinische Landesmuseen Schloss Gottorf. Sie liegt mit 19,1 Mio. Euro unter der Prognose von 164,0 Mio. Euro.

Der Materialaufwand ist von 21,6 Mio. Euro auf 22,6 Mio. Euro gestiegen und beinhaltet korrespondierend zu den Umsatzerlösen fast ausschließlich den Einkauf von Material und Dienstleistungen für die Durchführung der Beschaffungsaufgaben.

Die Personal- und Sachaufwendungen beliefen sich im Jahr 2025 auf 147,6 Mio. Euro nach 141,0 Mio. Euro im Jahr 2024. Der Anstieg der Personalaufwendungen um 5,9 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus den Tarifsteigerungen und dem Personalzuwachs. Gegenläufig wirkten sich die gesunkenen Pensions- und Beihilfeaufwendungen aus. Die Sachaufwendungen sind um 0,7 Mio. Euro hauptsächlich bei den IT-Aufwendungen einschließlich der Beratungsaufwendungen gestiegen.

Die aus dem Abschluss von Schuldscheindarlehen mit dem Land Schleswig-Holstein und der regelmäßigen Neuanlage von kurzfristigen Termingeldern resultierenden Finanzerträge sind aufgrund des verminderten Zinsniveaus an den Geld- und Kapitalmärkten um ca. 0,8 Mio. Euro gesunken.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt für das Jahr 2025 mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern in Höhe von 0,03 Mio. Euro (Vorjahr Jahresüberschuss 0,2 Mio. Euro) und liegt damit leicht unter dem Planwert für einen Jahresüberschuss von 0,01 Mio. Euro.

Bei der Betrachtung der **Einzelbereiche** ergibt sich folgendes Bild:

Das Geschäftsjahr 2025 war für den Geschäftsbereich **Gebäudebewirtschaftung** insbesondere vor dem Hintergrund der stabilisierten Lage der Energiemärkte von einer gegenüber dem Vorjahr ruhigeren Marktentwicklung geprägt.

Die Aufwendungen im Bereich der Reinigungsleistungen konnten aufgrund der Einführung eines neuen Reinigungsstandards sowie des verstärkten Einsatzes von Tagesreinigungen stabilisiert werden. Insgesamt ist jedoch am Markt weiterhin eine Anpassung der Preisgestaltung durch die Vertragspartner deutlich spürbar, auf die regelmäßig reagiert werden musste und die eine erhebliche Anzahl von Neuausschreibungen in allen Bereichen der Bewirtschaftungsleistungen notwendig machte.

Die geplante Instandhaltung sowie die kleinteilige Bauunterhaltung konnten im Geschäftsjahr 2025 in die operative Umsetzung gehen und schaffen gemeinsam die Voraussetzungen für einen schrittweisen Abbau des bestehenden Instandhaltungsstaus sowie für die weiterhin gezielte Erhaltung des gut nutzbaren Zustands der Landesliegenschaften.

Die Übernahme der kleinteiligen Bauunterhaltung durch die Gebäudebewirtschaftung wurde sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich erfolgreich eingeführt.

Insgesamt bleibt die Gebäudebewirtschaftung auf einem guten Weg, auch künftig wirtschaftlich und nachhaltig zu handeln und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen.

Die Bewirtschaftungskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur um knapp zwei Prozent auf 173,6 Mio. Euro erhöht (Prognose 177,2 Mio. Euro). Dies gelang trotz einer erhöhten bewirtschafteten Gebäudefläche und einer Inflation von 2,2 Prozent. Hinzu kamen erstmalig Kosten für die kleinteilige Bauunterhaltung in Höhe von 1,8 Mio. Euro.

Die operativen Bewirtschaftungs- und Regieleistungen der GMSH beliefen sich auf rund 42,1 Mio. Euro. Auf die von externen Unternehmen unter Koordinierung der GMSH für das Land erbrachten Bewirtschaftungsleistungen einschließlich der Energieversorgung und der Nebenkosten aus Drittanmietungen entfielen 94,6 Mio. Euro und auf die kleinteilige Bauunterhaltung 1,8 Mio. Euro. Auf die Drittanmietungen des Landes entfielen 36,9 Mio. Euro Mietaufwendungen. Die für das Land in Organleihe bewirtschaftete Gebäudefläche stieg erneut leicht an und betrug zum Geschäftsjahresende 1,6 Mio. Quadratmeter.

Die **Baubereiche** haben die Bauaufgaben weiterhin zum weitaus überwiegenden Teil in Organleihe und nur in sehr geringem Umfang als Beistandsleistungen für Hoheitsbetriebe anderer öffentlicher Träger bzw. im Rahmen des Betriebs gewerblicher Art (BgA) erbracht. Entsprechend den in den Verwaltungsabkommen mit den Organentleihern getroffenen Vereinbarungen erfolgt die Kostenzuordnung auf der Grundlage der projektbezogen nachgehaltenen tatsächlich eingesetzten Kapazitäten, die über Stundenaufschreibungen erfasst werden. Nach diesem Verfahren erfolgt auch die Kostenzuordnung für alle im eigenen Namen erbrachten Leistungen. Während die Kosten für die in Organleihe wahrgenommenen Bauaufgaben von den Organentleihern erstattet werden, ergibt sich das Ergebnis der sonstigen Bauaktivitäten aus der Gegenüberstellung der Kosten und der vereinbarten Erlöse. Das Ergebnis der Baubereiche ist vor diesem Hintergrund im Berichtsjahr weiterhin nahezu ausgeglichen.

Der Geschäftsbereich **Landesbau** erreichte 2025 die Zielvorgabe von 230 Mio. Euro Bauvolumen mit 230,2 Mio. Euro (Vorjahr 237 Mio. Euro). Dabei entfallen auf den Bereich Hochschulbau und Dritte 150 Mio. Euro und der Bereich ZGB (Zentrales Grundvermögen zur Behördenunterbringung) und Ressorts 80,2 Mio. Euro.

Die Umstrukturierung des Geschäftsbereichs Landesbau wurde zum 1. Januar 2025 vollzogen und im Geschäftsjahr 2025 stabilisiert. Schwerpunkte lagen auf den Themen Rollenklärung, Wissensmanagement und Changebegleitung. Teamevents und Dialogformate stärkten Zusammenarbeit und Empowerment.

Im Zuwendungsbau erhielt die GMSH 22 neue Prüfersuche mit einem Volumen von insgesamt rund 209 Mio. Euro. Die Anzahl ist geringer als in den Vorjahren. Das Land änderte die VV-K zu § 44 LHO und erhöhte die Wert- und Prüfgrenzen mit der Folge, dass 35 bereits laufende Maßnahmen storniert wurden. 56 Maßnahmen mit einem Volumen von 490 Mio. Euro befanden sich noch in der Beratungsphase, und 24 Antragsprüfungen mit Baukosten in Höhe von 263 Mio. Euro wurden abgeschlossen. 72 Maßnahmen mit einem Gesamtauftragsvolumen von 890 Mio. Euro wurden während

der Bauausführung begleitet. Bei 26 abgeschlossenen Baumaßnahmen wurden 157 Mio. Euro Kosten in Verwendungsnachweisen geprüft.

Die Photovoltaik (PV) Potenziallisten für Dächer und Fassaden liegen vor. Ein erstes Speicherprojekt wurde realisiert. Für PV wurden im Geschäftsjahr 2025 ca. 0,83 Mio. Euro verausgabt. Für Ladepunkte aus dem Generalauftrag wurden Mittel in Höhe von ca. 0,4 Mio. Euro verwendet.

In 2025 wurde die Umsetzung des Konzepts zur Klimaschutzstrategie weiter vorangetrieben. 128 Aufträge zur Umstellung fossil beheizter Gebäude auf regenerative Energien sowie zur ressourcenschonenden Sanierung in den Handlungsfeldern 1 (regenerative Energien) und 2 (ressourcenschonende Sanierung) wurden seit 2024 initiiert, davon 68 in 2025. Erste Machbarkeitsstudien zur Dekarbonisierung landeseigener Nahwärmenetze starteten. Der Bericht „Treibhausgasneutrale Liegenschaften 2040" wurde erstmals vorgelegt. Zudem wurde ein Konzept zum kreislaufgerechten Bauen erstellt.

Das Bauvolumen im Geschäftsbereich **Bundesbau** lag im zurückliegenden Geschäftsjahr 2025 bereits im ersten Quartal oberhalb der Monatsprognosen. Da sich der Verlauf in den Folgemonaten auf dem Niveau stabilisierte, konnte die Jahresprognose von 148,8 Mio. Euro im August auf 166,7 Mio. Euro angehoben werden. Auch dieser Wert wurde schließlich überschritten, so dass der Geschäftsbereich Bundesbau das Geschäftsjahr erfolgreich mit einem Gesamtvolumen von 186,4 Mio. Euro (Vorjahr 146 Mio. Euro) abschließen konnte.

Die konsumtiven Bauaufgaben der Bauunterhaltung (gem. der alten Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes, RBBau) trugen dazu erheblich bei.

Die Tendenz zu größer werdenden Bauaufgaben und auch vermehrten Sonderthemen (z. B. G-CAP „German Armed Forces Contractor Augmentation Program") führen weiter zu einer strukturellen Veränderung der Bauaufgaben und Bearbeitungsstrukturen. Diesen Ansprüchen begegnet der Geschäftsbereich Bundesbau ab Anfang 2026 mit der Zusammenlegung der Fachdisziplinen Planung und Baudurchführung zu zwei Fachbereichen Hochbau Nord und Süd.

Durch die veränderte Struktur von Baumaßnahmen werden vermehrt Freiberuflich Tätige eingeschaltet und die Eigenerledigungsquote bei Bauprojekten sinkt.

Die Veränderung der Bauvorhaben der Bundeswehr zeigt sich in weiter anwachsenden Bauprogrammen sowie besonderen Aufträgen zur Revitalisierung von Liegenschaften, Unterkünften (G-CAP) und Erneuerung von Munitionslagern. Die erforderliche klare Priorisierung der Maßnahmen stellt dabei sicher, dass die zur Verfügung stehenden Ressourcen optimal eingesetzt werden können.

Die Wirksamkeit in der Aufgabenwahrnehmung des Geschäftsbereichs Bundesbau würde sich weiter steigern lassen, wenn die durch die RBBau bestehenden Möglichkeiten zur Vereinfachung der Verfahren stringenter genutzt und die Aufgabenwahrnehmung in den beteiligten Organisationen dementsprechend vertrauensvoll und eindeutig abgegrenzt würde. Dafür sind eine Rollenschärfung in der Projektgovernance und klare, eindeutige Planungsaufträge erforderlich.

Die Umsätze des Geschäftsbereichs **Beschaffung** aus dem Einkauf von Material und Dienstleistungen lagen für das Drittgeschäft mit 23,1 Mio. Euro leicht über Vorjahres-

niveau (22,6 Mio. Euro), aber leicht unter den Annahmen im Wirtschaftsplan (23,9 Mio. Euro). Korrespondierend entfallen auf den Einkauf 21,1 Mio. Euro. Zusätzlich wurden im Treuhandvermögen für das Land Einkäufe in Höhe von 30,6 Mio. Euro getätigt, so dass die Einkäufe insgesamt 51,7 Mio. Euro betragen (Vorjahr: 52,1 Mio. Euro).

Die Anzahl der durchgeführten Ausschreibungen stieg im Vergleich zum Vorjahr, wobei das dahinterstehende Ausschreibungsvolumen (Zuschlagssumme) unter den Vorjahreswerten lag. Der Grund liegt in den im Vorjahr werthaltigeren Ausschreibungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von geflüchteten Menschen. So wurde insgesamt ein Ausschreibungsvolumen in Höhe von 567 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 607 Mio. Euro). Davon entfielen 396 Mio. Euro auf das Land (Vorjahr: 518 Mio. Euro) und 171 Mio. Euro auf das Drittgeschäft (Vorjahr: 89 Mio. Euro). Bei der Erbringung von Ausschreibungsleistungen wurden sonstige betriebliche Erträge für das Land in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) und im Drittgeschäft Umsatzerlöse in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) erzielt.

Das Beschaffungsvolumen als Summe der Einkäufe von Material und Dienstleistungen und des Ausschreibungsvolumens liegt mit 618,7 Mio. Euro (Vorjahr 659,4 Mio. Euro) unter der Prognose von 660 Mio. Euro.

Bei Aufwendungen unterhalb der Annahmen im Wirtschaftsplan konnte so dennoch ein positives Bereichsergebnis in Höhe von 6,1 Tsd. Euro erzielt werden, was annähernd den Annahmen des Wirtschaftsplans (13,4 Tsd. Euro) entspricht.

2.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der GMSH beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf 293,0 Mio. Euro. Gegenüber dem Stand per 31. Dezember 2024 mit 286,0 Mio. Euro ergibt sich damit ein Bilanzsummenanstieg um 7,0 Mio. Euro bzw. 2,5 Prozent.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen haben sich um 1,2 Mio. Euro auf 7,6 Mio. Euro verringert.

Die Anlage von langfristigen Schuldscheindarlehen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10 Mio. Euro auf 100 Mio. Euro (sonstige Ausleihungen) verringert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. Euro auf 3,8 Mio. Euro gestiegen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen Erstattungsansprüche für Pensionsverpflichtungen an das Land Schleswig-Holstein.

Die liquiden Mittel betragen 115,3 Mio. Euro. Damit ist die GMSH weiterhin jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen fristgerecht zu erfüllen.

Die GMSH verfügt im Berichtsjahr unverändert über ein gezeichnetes Kapital von 8,0 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote sank aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von 4,5 Prozent auf 4,3 Prozent.

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr per Saldo um 1,0 Mio. Euro verringert, resultierend aus dem Rückgang der Rückstellungen für Beamtenpensionen um 0,4 Mio. Euro und der sonstigen Rückstellungen um 0,5 Mio. Euro.

Die Gegenposition zu diesen Verpflichtungen stellen die Finanzanlagen, die in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen

Erstattungsansprüche gegen das Land und die Guthaben bei Kreditinstituten dar.

Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 9,7 Mio. Euro auf 48,6 Mio. Euro und beinhalten zum 31. Dezember 2025 im Wesentlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Land und dem Bund aus der Abrechnung der in Organleihe wahrgenommenen Bau- und Bewirtschaftungsaufgaben.

Aus der Abrechnung 2025 der Bewirtschaftungs- und der Bauaufgaben resultieren Verpflichtungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro und 6,2 Mio. Euro gegenüber dem Land. Für das Jahr 2026 wurden Abschläge für Bewirtschaftungs- und Bauaufgaben in Höhe von 7,0 Mio. Euro und 16,0 Mio. Euro geleistet.

Die Verpflichtungen gegenüber dem Bund aus der Abrechnung der in Organleihe wahrgenommenen Bauaufgaben betragen 13,2 Mio. Euro und umfassen die Jahre 2021 bis 2025.

Aus der Abrechnung 2025 der Beschaffungsaufgaben resultieren Forderungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro, die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen werden.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig gedeckt durch langfristige Mittel. Die Vermögens- und Finanzlage der Anstalt sind geordnet.

2.4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Für die GMSH sind qualifizierte Nachwuchs- und Fachkräfte auch im Zuge der digitalen Transformation ein zentraler Erfolgsfaktor für eine wettbewerbsfähige Unternehmenszukunft. Gleichzeitig verändert sich die Personalarbeit grundlegend: Der Einsatz von künstlicher Intelligenz, neue Anforderungen an Kompetenzen sowie organisatorische Anpassungen stellen die GMSH vor neue Aufgaben. Diese Entwicklungen werden aktiv gestaltet, um passende Talente zu gewinnen, zu entwickeln und langfristig zu binden.

Vor diesem Hintergrund stehen die strategische Weiterentwicklung der Personalarbeit und der Arbeitgebermarke GMSH weiterhin im Mittelpunkt der Personalstrategie.

Die Ziele der Personalstrategie konzentrieren sich u. a. auf folgende Bereiche:

- Ausbau der Instrumente und Formate, mit denen die GMSH die Attraktivität als Arbeitgeberin steigert, um Fach- und Nachwuchskräfte zu gewinnen und langfristig zu binden
- effiziente Weiterentwicklung der Personalprozesse und Aufbau von Digital- bzw. KI-Kompetenzen zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Belegschaft
- Ausbau der (Schulungs-) Angebote zur Führungskräfteentwicklung sowie zur Förderung von Gesundheit, Chancengleichheit und Inklusion.

Das Personalcontrolling ermittelt regelmäßig Kennzahlen zum Aufzeigen von Entwicklungen und als Grundlage für weitere Maßnahmen:

Kennzahl	31.12. 2024	31.12. 2025
Anzahl Beschäftigte	1.758	1.792
Anzahl Vollkräfte	1.541	1.564
Durchschnittsalter in Jahren	46,10	46,26
Frauenquote in %	41,01	41,07
Teilzeitquote in %	24,52	24,94
Ausbildungsquote in %	4,50	4,85
Fehlzeitenquote in %	6,75	6,54
Fluktuationsquote in %	5,90	5,35
Anteil Frauen in Führungspositionen in %	31,70	31,49
Schwerbehindertenquote in %	9,41	8,98
Quote mobiles Arbeiten in %	83,11	83,54
Durchschnittsdauer der Betriebszugehörigkeit in Jahren	10,83	10,44

Tabelle 1: Kennzahl zum Stichtag 31.12.2025

Daneben werden u. a. Auswertungen über die Altersstruktur, die planmäßigen Abgänge der nächsten Jahre und die Dauer der Einstellungsverfahren genutzt, um die Personalstrategie kontinuierlich an die Bedarfe anzupassen.

2.5 Umweltmanagement

Die GMSH betreibt seit 2004 ein Umweltmanagementsystem nach dem europäischen „Eco Management and Audit Scheme" (EMAS). Ziel des Umweltmanagementsystems ist es, die Umweltleistung der GMSH systematisch und kontinuierlich anhand selbstgesetzter Umweltziele und wirksamer Maßnahmen zu verbessern. Die Wirksamkeit des Umweltmanagements und die Einhaltung von Vorgaben nach EMAS werden jährlich von unabhängigen Umweltgutachtern geprüft und zertifiziert.

Im Rahmen von EMAS ist die GMSH verpflichtet, transparent über die wesentlichen direkten Umweltwirkungen anhand von definierten Kernindikatoren zu berichten. Die Indikatoren decken folgende Bereiche ab:

- Energieverbräuche aus Wärme, Strom und Mobilität
- Treibhausgas- und Schadstoffemissionen
- Wasserverbrauch
- Abfallmengen
- Flächennutzung

Neben Maßnahmen, die darauf abzielen, die direkten Umweltwirkungen zu verbessern, sollen auch sogenannte indirekte Umweltaspekte geprüft und bewertet werden. Bei der GMSH werden dazu schwerpunktmäßig bestimmte Projekte in den Themenkomplexen Mobilität, Digitales und Prozesse, Nachhaltigkeit für öffentliche Immobilien der Zukunft und Biodiversität bearbeitet. Während sich die Projekte in den Bereichen Nachhaltigkeit für öffentliche Immobilien der Zukunft und Biodiversität hauptsächlich mit den Liegenschaften des Landes beschäftigen, adressieren die Themen Digitales und Prozesse sowie Mobilität auch die direkten Umweltwirkungen der GMSH-Zentrale. Da das Umweltmanagementsystem ab dem Geschäftsjahr 2026 auf alle Standorte der GMSH anzuwenden ist, werden die Strukturen und das Maßnahmenprogramm im folgenden Jahr überarbeitet, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Das EMAS-Umweltmanagementsystem der GMSH war bis Oktober 2024 in der Geschäftsstelle der Kommission für Nachhaltigkeit und Klimaschutz verankert. Seitdem liegt die Verantwortung für die übergreifende Koordination des Umweltmanagementsystems im Grundsatzbereich des Geschäftsbereichs Gebäudebewirtschaftung. Mit den Themenkoordinatorinnen und -koordinatoren sowie den Projektverantwortlichen sind alle Geschäftsbereiche der GMSH an der operativen Umsetzung beteiligt.

3 Risiko- und Chancenbericht

Die Anstalt hat für alle erkennbaren Risiken durch ausreichend bemessene Rückstellungen Vorsorge getroffen. Das Unternehmen hat ein an dem Risikogehalt der Geschäftstätigkeit ausgerichtetes Risikomanagementsystem implementiert, das fortlaufend aktualisiert wird. Bei der Beurteilung der Risiken des Unternehmens ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die GMSH nahezu ausschließlich für den Bund, das Land und dem Land zuzurechnende Einheiten in Organleihe gegen Ist-Kostenerstattung und darüber hinaus im Rahmen von Beistandsleistungen für sonstige Träger der öffentlichen Verwaltung tätig ist.

Das betriebliche Rechnungswesen und das Unternehmenscontrolling der GMSH sind zentral im Finanzbereich angesiedelt und direkt der Geschäftsführung unterstellt. Alle Geschäftsvorfälle werden im SAP-System der GMSH erfasst und unterliegen dem einer strengen Funktionstrennung ausgerichteten internen Kontrollsystem, welches einer regelmäßigen Überprüfung der internen Revision unterzogen wird. Die Einhaltung des durchgängigen Vier-Augen-Prinzips in der Geschäftsbuchhaltung wird durch das im SAP-System hinterlegte umfangreiche Berechtigungskonzept sichergestellt.

Aufgrund der durch die Rahmenbedingungen vorgegebenen Geschäftstätigkeit der GMSH bestehen keine typischen Marktpreis- und Ausfallrisiken. Wechselkursrisiken sind durch die Beschränkung der Tätigkeiten auf das Inland ebenso ausgeschlossen wie Zinsänderungsrisiken aus Fristeninkongruenzen aufgrund der Kapitalstruktur. Die Risiken aus der Veränderung des für die Berechnung der Pensionsrückstellungen – sowie den weiteren nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zu ermittelnden Rückstellungen – maßgeblichen Rechnungszinssatzes werden im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Den Betriebsrisiken wird insbesondere durch ein umfassendes IT-Rahmen- und Sicherheitskonzept Rechnung getragen. Die nicht von den Organentleihern zu tragenden Betriebs- und Vermögensrisiken sind entsprechend versichert.

Darüber hinaus wurden mögliche personenbedingte Risiken – soweit grundsätzlich versicherbar – weitestgehend durch den Abschluss entsprechender Versicherungen abgedeckt. Soweit die GMSH in Organleihe tätig ist, wirken etwaige Schäden jedoch unmittelbar gegen die Organentleiher.

Dem Personalbeschaffungsrisiko wird durch ein detailliertes Personalcontrolling entgegengewirkt, das die zukünftige Personalentwicklung der GMSH analysiert und die Risiken durch entsprechende Maßnahmen wie Berufsausbildung, duales Studium, Kooperationen mit Hochschulen und anderen Bildungseinrichtungen sowie weiteren Maßnahmen zur Sicherstellung des Personalbedarfs versucht zu minimieren, um dem akuten Fachkräftemangel entgegenzutreten.

Die Chancenentwicklung ist geprägt durch den gesetzlich festgeschriebenen Aufgabenumfang und die Aufgabenstruktur.

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

4 Prognosebericht

Die GMSH geht von einer weiterhin stabilen Geschäftsentwicklung bei einem leicht positiven Ergebnis in Höhe von 0,05 Mio. Euro aus.

Für die in Organleihe abgewickelten Bau-, Bewirtschaftungs- und Beschaffungsaufgaben werden für 2026 Gesamterträge in Höhe von 169,5 Mio. Euro erwartet; für die im eigenen Namen erbrachten Leistungen werden Umsatzerlöse von 21,4 Mio. Euro angestrebt.

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

Die **Gebäudebewirtschaftung** erwartet eine weitere Stabilisierung des Marktes und verlangsamte Kostensteigerungen sofern sich die Auswirkungen des Nahost-Kriegs nicht verschlimmern.

Im **Landesbau** und im **Bundesbau** wird mit einem Bauvolumen leicht oberhalb des Geschäftsjahresniveaus gerechnet.

Die **Beschaffung** rechnet für die nächsten Jahre mit weiter regelmäßig steigenden Auftragsvolumina.

In den Einzelbereichen werden folgende Entwicklungen erwartet:

Die Übernahme der kleinteiligen Bauunterhaltung vom Geschäftsbereich **Gebäudebewirtschaftung** wird Ende 2026 planmäßig die Pilotphase abschließen. Es zeigt sich, dass davon die Zusammenarbeit mit dem Geschäftsbereich Landesbau profitiert und auch im Geschäftsjahr 2026 durch die gemeinsam aufgestellte Jahresbauplanung weiter intensiviert wird.

Die Umsetzung des Konzepts zur nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung als Teil des Umsetzungskonzepts der Teilstrategie Bauen und Bewirtschaftung sowie die Koordination von Portfoliokonzepten zur optimierten Flächennutzung sind weiterhin zentrale Aufgabenbereiche auf dem Weg zur CO_2-Neutralität der Landesliegenschaften.

Die GMSH erwartet im Geschäftsjahr 2026 eine weitere Stabilisierung des Marktes und eine moderate Reduzierung der Inflationsrate, was zu einer verlangsamten Kostensteigerung führen sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich jedoch noch nicht abschätzen, ob und wie sich der Krieg in Nahost auf die Kostenentwicklung auswirken wird. Markt- und Kostenentwicklungen werden weiterhin eng beobachtet, um frühzeitig steuernd eingreifen zu können. Die in der Zielvereinbarung mit dem Finanzministerium festgelegte Kostenobergrenze in €/m² gilt dabei als Maßstab.

Als strategisches Vorhaben wird der Einsatz von künstlicher Intelligenz in allen Prozessabläufen geprüft und schrittweise umgesetzt. Ziel ist es, Prozesse effizienter zu gestalten, Ressourcen gezielter einzusetzen und den Geschäftsbereich insgesamt zukunftsfähig aufzustellen.

Für den Bereich Gebäudebewirtschaftung wird für 2026 mit einem vollständig ausgeglichenen Ergebnis bei Gesamterträgen in Höhe von 48,3 Mio. Euro und mit Bewirtschaftungskosten in Höhe von 183,1 Mio. Euro gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird im Geschäftsbereich **Landesbau** ein Bauvolumen von mindestens 240 Mio. Euro erwartet. Das vorhandene Personal ist damit vollständig ausgelastet. Die aktuellen Prognosen für die Großen Baumaßnahmen (GBM) der nächsten Jahre zeigen noch immer deutliche Abweichungen gegenüber den veranschlagten Budgetansätzen. Die Baumaßnahmen aus dem Infrastrukturmodernisierungsprogramm für unser Land Schleswig-Holstein (IMPULS) 2040 für klimaneutrale Liegenschaften werden zusätzliche interne und externe Ressourcen fordern.

Im Projekt Investitionscontrolling beginnt Anfang 2026 die konkrete Aufnahme der Anforderungen aller relevanten Stakeholder für die Erstellung des Lastenhefts, um die strategischen, taktischen und operativen Steuerungsbedürfnisse unter Berücksichtigung der geänderten haushälterischen Anforderungen sowie insbesondere der Anforderungen aus dem Klimabericht abbilden und umsetzen zu können.

Ab dem Haushaltsjahr 2026 werden die GBM der Justiz, des Hochschulbaus, des ZGB und des UKSH im Haushalt des Landes aus dem Einzelplan 12 in das Sondervermögen des Einzelplan 16 umgesetzt. In diesem Zusammenhang werden nicht nur haushälterische Anpassungen, sondern auch organisatorische und technische Änderungen im Landesbau notwendig.

Der Zuwendungsbau ist mit der Bearbeitung von laufenden Maßnahmen voll ausgelastet. Der hohe Auftragsbestand aus den Vorjahren zeigt weiterhin Auswirkungen auf die Kapazitäten. Neben neuen Programmen des Bundes wurden bereits drei größere Maßnahmen aus dem Bereich Jugendherbergen des Landes vorangekündigt. Derzeit geht der Zuwendungsbau weiter davon aus, dass die Auftragslage beim Bund zukünftig relativ stabil bleiben wird, hingegen beim Land aufgrund der geänderten Wertgrenzen geringer ausfällt.

Die Personalentwicklung ist mit 388 Vollkräften (31.12.2024) zu 391 Vollkräften (31.12.2025) weiterhin stabil. Auf Basis zu erwartender Abgangszahlen und der Besetzung von Schlüsselpositionen muss weiterhin ein aktives Recruiting betrieben werden, um die Leistungsfähigkeit des Landesbaus nachhaltig sicherzustellen und in 2026 einen geplanten Aufbau auf 408 Vollkräfte umzusetzen.

Beim Ausbau von PV-Anlagen kommt es zu Verzögerungen, da viele Maßnahmen an weitere Planungen wie Dachsanierungen, Neubauten und Gesamtsanierungen sowie Maßnahmen aus dem Umsetzungskonzept gekoppelt sind. Große Anlagen der Potenzialliste benötigen zudem einen längeren zeitlichen Vorlauf. Die Planung je eines Pilotprojektes in Fassaden und Freiflächen wird begonnen. Es soll für die Liegenschaften des Landes 50 weitere Ladepunkte geben.

In 2026 werden weitere Planungen in den Handlungsfeldern 1 (regenerative Energien) und 2 (ressourcenschonende Sanierung) des Umsetzungskonzepts zur Klimaschutzstrategie initiiert. Ziel ist der Abschluss der Bedarfsplanung für mindestens die Hälfte der in 2025 beauftragten Maßnahmen. Zwei Konzepte für regenerative Nahwärme werden fertiggestellt.

Es werden mindestens zwei alternative Vergabeverfahren als EU-weite Vergabeverfahren mit Vergabe an Totalunternehmer (TU) vorbereitet. Dafür werden projektspezifische TU-Ausschreibungsunterlagen erstellt. Ziel ist es, bei komplexen Projekten Planungs- und Bauleistungen zu bündeln und die Termin- und Kostensicherheit zu verbessern.

Nach dem entgegen der Erwartungen außerplanmäßig hohen Bauvolumen des zurückliegenden Geschäftsjahres erwartet der Geschäftsbereich **Bundesbau** ein Bauvolumen von 207 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2026. Eine vergleichbare Steigerung wie im Vorjahr wird nicht erneut erwartet. Sollten sich trotz der dadurch bedingten Verzögerungen der Bauprozesse höhere Umsätze realisieren lassen, werden die Prognosewerte bei Vorliegen neuer Erkenntnisse im Laufe des Jahres angepasst.

Im Februar 2026 fand das Jahresgespräch gem. § 1 Abs. 3 des Verwaltungsabkommens über die Erledigung von Bauangelegenheiten des Bundes zwischen Bund, Land und GMSH statt, in dem neben dem Bauprogramm auch die Personalausstattung erörtert wurde.

Wie im vergangenen Jahr erweist sich die Personalgewinnung zur Weiterentwicklung von Aufgaben (z. B. Photovoltaik), aber auch zur Nachbesetzung weiterhin als schwierig. Dies steht dem steigenden Anspruch von Seiten des Bundes klar entgegen und ist nicht allein durch das Handeln des Geschäftsbereichs Bundesbau zu kompensieren. Auch hier werden vermehrt externe Partner beauftragt, deren Kapazitäten insbesondere im TGA- (Technische Gebäudeausrüstung) Bereich teilweise ebenfalls ausgeschöpft sind.

Der Geschäftsbereich Beschaffung wird weiterhin mit steigender Tendenz von sonstigen Trägern der öffentlichen Verwaltung um Unterstützung gebeten. Über die Kostenbeteiligungen dieser Drittkunden können die Beschaffungsinstrumente (z. B. Online-Shop, Materialwirtschaft, Hotline, e-Vergabe usw.) für das Land von einer steigenden Anzahl an Bedarfsstellen mitfinanziert werden, was die Kosten der Landesbeschaffung reduziert.

Obwohl die GMSH kaum Drittkundenwerbung betreibt, steigt das Interesse der Drittkunden stetig an. Beispiele wie Projekte aus dem Bevölkerungsschutz oder auch die Ausschreibung zur Vorbereitung auf den Umbau des Holstein-Stadions in Kiel generieren einen stetigen Zulauf neuer Drittkunden. Die Kommunen halten kaum noch entsprechendes Know-how vor. Dies erhöht die Prognose für die kommenden Jahre, so dass die GMSH von einem weiterhin stabilen Wachstum im Drittgeschäft ausgeht.

Kiel, 20. März 2026

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
Anstalt des öffentlichen Rechts

Susanne Kirchmann
Geschäftsführerin

Bilanz

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

AKTIVA in Euro	2025	2024
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.211.512,00	2.714.222,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.376.836,50	6.085.659,00
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	100.000.000,00	110.000.000,00
	107.588.348,50	**118.799.881,00**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte Unfertige Leistungen	242.977,00	298.129,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.794.189,06	2.706.908,19
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 59.779.645,00 (Vorjahr: EUR 61.515.951,00)	64.236.749,85	65.314.307,63
	68.030.938,91	68.021.215,82
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	115.253.382,59	97.763.764.47
	183.527.298,50	**166.083.110,04**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.881.849,37**	**1.091.458,33**
SUMME DER AKTIVA	**292.997.496,37**	**285.974.449,37**

Tabelle 2: Bilanz AktivaBilanz

Bilanz

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

PASSIVA in EUR	2025	2024
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	8.000.000,00	8.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklagen	2.000.000,00	2.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.750.000,00	1.750.000,00
	3.750.000,00	3.750.000,00
III. Bilanzgewinn	995.102,18	1.026.390,45
	12.745.102,18	12.776.390,45
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	186.278.805,00	186.710.824,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	6.488,00
3. Sonstige Rückstellungen	42.887.343,00	43.433.152,00
	229.166.148,00	230.150.464,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen	129.207,70	307.981,94
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.387.148,82	3.862.828,85
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 1.101.656,45 (Vorjahr: EUR 1.090.517,99)	48.569.889,67	38.876.784,13
	51.086.246,19	43.047.594,92
SUMME DER PASSIVA	292.997.496,37	285.974.449,37

Tabelle 3: Bilanz Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in EUR		2025	2024
1.	Umsatzerlöse	26.070.473,75	25.406.884,42
2.	Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-55.152,75	-98.952,75
3.	Sonstige betriebliche Erträge	146.024.609,18	137.762.701,37
4.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für bezogene Waren	13.829.609,18	13.642.956,23
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.781.713,48	7.979.685,21
		22.611.322,66	21.622.641,44
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	95.654.360,30	88.173.305,95
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 8.051.779,04 (VJ: EUR 11.687.519,85)	28.818.505,59	30.384.291,82
		124.472.865,89	118.557.597,77
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.288.522,05	2.750.076,08
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.135.230,88	22.440.321,39
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	3.099.953,98	3.210.811,64
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.403.210,23	2.043.912,51
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.031.164,34	2.734.147,96
11.	Steuern vom Einkommen	9.017,65	26.212,28
12.	Ergebnis nach Steuern	-4.724,55	194.360,27
13.	Sonstige Steuern	26.563,72	25.346,44
14.	Jahresüberschuss	-31.288,27	169.013,83
15.	Gewinnvortrag	1.026.390,45	857.376,62
16.	**Bilanzgewinn**	**995.102,18**	**1.026.390,45**

Tabelle 4: Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Kiel
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

1 Allgemeine Angaben

Die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) (Amtsgericht Kiel, Handelsregisternummer: HRA 3948 KI) ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Alleiniger Anteilseigner ist das Land Schleswig-Holstein.

Für die Verbindlichkeiten der GMSH haftet, soweit nicht die Befriedigung aus dem Vermögen der GMSH möglich ist, das Land Schleswig-Holstein. Die staatliche Aufsicht über die GMSH führt das Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein und, sofern die GMSH Aufgaben des Bundes wahrnimmt, der Bund.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die GMSH stellt gemäß § 13a Abs. 2 des Gesetzes zur Errichtung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSHG) den Jahresabschluss und den Lagebericht nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs¬kosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Zu deren Ermittlung werden die steuerlichen Abschreibungstabellen herangezogen, soweit die dort genannten Nutzungsdauern innerhalb der Bandbreite handelsrechtlich zulässiger Nutzungsdauern liegen. Die Nutzungsdauern bei den immateriellen Vermögensgegenständen liegen zwischen drei und sieben Jahren. DV-Hardware wird über drei bis fünf Jahre, Kraftfahrzeuge über fünf bis sechs Jahre sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung über sechs bis fünfzehn Jahre abgeschrieben. Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 250 Euro werden sofort aufwandswirksam gebucht.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Vorräte sind zu Herstellungskosten bewertet. In den Herstellungskosten sind Material- und Fertigungseinzelkosten und angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist, verrechnet. Angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung sind eingerechnet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit den Nennbeträgen bewertet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag,

die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern für die bestehenden Gewerbesteuerverlustvorträge anzusetzen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen tragen den ungewissen Verbindlichkeiten und den sonstigen ermittelten Risiken mit dem Erfüllungsbetrag Rechnung. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen, der sich im Falle von Pensionsrückstellungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und im Falle sonstiger Rückstellungen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt.

Für die Ermittlung der Erfüllungsbeträge der Verpflichtungen aus Pensions-, Erstattungs-, Altersteilzeit-, Jubiläums-, Beihilfe- und Sabbatjahransprüchen sowie dem Erstattungsanspruch für beim Land erworbene Versorgungsansprüche wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, den von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung veröffentlichten maßgeblichen Rechnungszins anzuwenden, der einer Restlaufzeit von 15 Jahren entspricht. Für Pensionsrückstellungen und den entsprechenden Erstattungsansprüchen beträgt der Zinssatz bei zehnjähriger Durchschnittsbildung zum 31. Dezember 2025 2,06 Prozent (Vorjahr: 1,90 Prozent), für sonstige Rückstellungen beträgt der Zinssatz bei siebenjähriger Durchschnittsbildung 2,22 Prozent (Vorjahr: 1,96 Prozent).

Die Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method) berechnet und mit dem Erfüllungsbetrag der Verpflichtungen für Pensionszahlungen und Pensionsanwartschaften bewertet. Dabei werden die Heubeck-Richttafeln 2018 G verwendet. Für die Versorgungsanwartschaften der aktiven Anwärter wird eine erwartete Renten- sowie Lohn- und Gehaltssteigerung von unverändert 2 Prozent p. a. zugrunde gelegt. Für die künftigen Erhöhungen der laufenden Pensionen werden die individuell bestehenden beamtenrechtlichen Regelungen berücksichtigt. Zur Berücksichtigung einer möglichen Besoldungs- und Versorgungsanpassung im Jahr 2026 wurde eine pauschale Erhöhung um 4,5 Prozent als Risikovorsorge zum Ansatz gebracht.

Der GMSH steht gegenüber dem Land Schleswig-Holstein als abgebender Dienstherr bei jedem nach Übergang auf die GMSH eintretenden Versorgungsfall ein Anspruch auf die Versorgungsteile zu, die aus beim Land Schleswig-Holstein abgeleisteten ruhegehaltsfähigen Dienstzeiten resultieren. Als Erstattungsanspruch wird der Wert aktiviert, der sich als Differenz zwischen dem Erfüllungsbetrag der zu leistenden vollen Versorgungsbezüge und dem Erfüllungsbetrag des von der GMSH übernommenen Anteils, bezogen auf den Beginn des Dienstverhältnisses bei der GMSH, ergibt. Die Bewertung des Erstattungsanspruchs erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method).

Für Dienstherrenwechsel seit dem 1. Januar 2011 ist die Berechnung des Erstattungsanspruchs nach dem Versorgungslastenteilungsgesetz vom 3. Juni 2010 vorgesehen. Das am 23. Januar 2013 beschlossene Haushaltsbegleitgesetz 2013 sieht jedoch mit Wirkung vom 31. Dezember 2012 für alle bis zum 31. Dezember 2010 vom Land in den Dienst der GMSH übernommenen Beamten eine Rückkehr zur Anwendung des § 107b Beamtenversorgungsgesetzes in der bis zum 31. Dezember 2010 geltenden Fassung vor. Alle vom 1. Januar 2011

bis zum 31. Dezember 2012 vorgenommenen Versorgungslastenteilungen nach dem Versorgungslastenteilungsgesetz sowie alle zukünftigen Dienstherrenwechsel bleiben davon unberührt. Das Versorgungslastenteilungsgesetz findet ebenfalls auf alle bis zum 31. Dezember 2010 von anderen Dienstherren als dem Land Schleswig-Holstein übernommenen Beamten und für abgehende Beamte Anwendung.

Für abgegangene Beamte, die zu anderen Dienstherren gewechselt sind, wird zum 31. Dezember 2025 eine Erstattungsverpflichtung nach dem Versorgungslastenteilungsgesetz in Höhe von 522.042 Euro (Vorjahr: 509.101 Euro) ausgewiesen. Für die Erstattungsverpflichtungen hat der Hauptfachausschuss (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) klargestellt, dass Erstattungsverpflichtungen aus der Beamtenversorgung zu den Sonstigen Rückstellungen gehören und nicht unter den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen auszuweisen sind.

Der Betrag, der sich als Bewertungsdifferenz zwischen der Anwendung des Marktzinssatzes bei siebenjähriger Durchschnittsbildung im Vergleich zur zehnjährigen Durchschnittsbildung ergibt, beträgt für die Versorgungsverpflichtungen -4.487 Tsd. Euro und für die Erstattungsansprüche -996 Tsd. Euro.

Den Tarifbeschäftigten der GMSH wird eine Zusatzversorgung nach den Regeln im öf¬fentlichen Dienst gewährt, die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) abgewickelt wird. Die Zusatzversorgung umfasst eine Berufs- oder Erwerbsunfähigkeitsrente sowie ein Altersruhegeld und Hinterbliebenenversorgung, für die eine Wartezeit von 60 Monaten erfüllt sein muss. Die von der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Beschäftigten. Die der Bemessung zugrundeliegende Gehalts- und Lohnsumme betrug im Berichtsjahr 87.139 Tsd. Euro. Seit dem 1. Januar 2023 beträgt die Umlage 7,30 Prozent, von denen 1,81 Prozentpunkte von den Beschäftigten zu tragen sind. Ein Sanierungszuschlag wurde für das Jahr 2025 vorab nicht erhoben. Entsprechend der allgemeinen Bilanzierungspraxis sind die aus dieser Zusatzversorgung resultierenden Verpflichtungen der GMSH nicht passiviert.

Für die bestehenden Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen mit Angestellten und Beamten wurden Rückstellungen ebenfalls nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Dabei werden die Heubeck-Richttafeln 2018 G verwendet. Es wird eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von unverändert 2 Prozent p. a. zugrunde gelegt. Anspruchsgrundlage für Angestellte, die unter den BAT fielen, war der Tarifvertrag zur Regelung der Altersteilzeit vom 22. Mai 1998 in der Fassung des Änderungstarifvertrages Nr. 2 vom 30. Juni 2000. Seit dem 1. Januar 2010 ist eine Inanspruchnahme von Altersteilzeit für tariflich beschäftigte Angestellte nicht mehr möglich. Beamte konnten gem. § 88a Abs. 3 Landesbeamtengesetz bis zum 31. Dezember 2009 eine Teilzeitbeschäftigung von 50 Prozent eingehen, danach gilt § 63 Landesbeamtengesetz mit einer Altersteilzeitbeschäftigung von 60 Prozent. Für die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme von potenziell Berechtigten werden 20 Prozent angesetzt.

Die Berechnung der Jubiläumsverpflichtungen erfolgt nach einem pauschalen Verfahren. Dabei werden eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von unverändert 2 Prozent p. a. und eine Fluktuationsquote von 5,35 Prozent p. a. (Vorjahr: 5,85 Prozent p. a.) zugrunde gelegt.

Bei der Berechnung der Beihilfeverpflichtungen

werden die Heubeck-Richttafeln 2018 G verwendet. Die Höhe der Verpflichtungen wird aus den Erfüllungsbeträgen der Pensionsverpflichtungen abgeleitet.

Die Berechnung der Sabbatjahrverpflichtungen erfolgt zum Barwert bei einer erwarteten Lohn- und Gehaltssteigerung von unverändert 2 Prozent p.a.

Verbindlichkeiten sind bis auf die Erhaltenen Anzahlungen mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Die Erhaltenen Anzahlungen sind zum Nennwert ausgewiesen.

3 Angaben zur Bilanz

3.1 Entwicklung des Anlagevermögens

	Immaterielle Vermögens-gegenstände	Sachanlagen				Finanzanlagen	
	Rechte und Lizenzen	Betriebs- und Geschäftsausstattung				Sonstige Ausleihen	
Alle Angaben in Tsd. EUR	Standard-software	DV-Hardware	Kraftfahr-zeuge	Sonstige Betriebs- und Geschäfts-aus-stattung	Gering-wertige Wirt-schaftsgüter	Schuldschein-darlehen	**Summe**
Anschaffungskosten							
01.01.2025	11.035,6	8.025,1	3.865,8	6.657,0	14,7	110.000,0	139.598,2
Zugänge	889,2	619,3	306,3	281,2	0,0	10.000,0	12.096,0
Abgänge	1.480,1	422,8	252,3	85,1	5,0	20.000,0	22.245,3
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2025	**10.444,7**	**8.221,6**	**3.919,8**	**6.853,1**	**9,7**	**100.000,0**	**129.448,9**
Kumulierte Abschreibungen							
01.01.2025	8.321,4	6.282,7	2.539,8	3.639,7	14,7	0,0	20.798,3
Zugänge (Abschreibungen des laufenden Jahres)	1.389,4	1.003,9	437,9	457,4	0,0	0,0	3.288,6
Abgänge	1.477,6	422,0	244,9	76,8	5,0	0,0	2.226,3
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2025	**8.233,2**	**6.864,6**	**2.732,8**	**4.020,3**	**9,7**	**0,0**	**21.860,6**
Buchwert zum 31.12.2025	2.211,5	1.357,0	1.187,0	2.832,8	0,0	100.000,0	107.588,3

Tabelle 5: Entwicklung des Anlagevermögens

3.2 Eigenkapital

Alle Angaben in Tsd. EUR		01.01.2025	Entnahmen Ausschüttungen	Zuführungen	Jahres-fehlbetrag	**31.12.2025**
I.	Gezeichnetes Kapital	8.000,0	0,0	0,0	0,0	8.000,0
II.	Gewinnrücklagen					
	1. Satzungsmäßige Rücklage	2.000,0	0,0	0,0	0,0	2.000,0
	2. Andere Gewinnrücklagen	1.750,0	0,0	0,0	0,0	1.750,0
		3.750,0	0,0	0,0	0,0	3.750,0
III.	Bilanzgewinn	1.026,4	0,0	0,0	31,3	995,1
	Summe	**12.776,4**	**0,0**	**0,0**	**31,3**	**12.745,1**

Tabelle 6: Eigenkapital

3.3 Rückstellungen

Alle Angaben in Tsd. EUR	01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Zinsen	31.12.2025
1. Pensionsrückstellungen	186.710,8	3.193,3	724,3	0,0	3.485,6	186.278,8
2. Steuerrückstellungen	6,5	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Sonstige Rückstellungen						
Altersteilzeit	2.652,2	356,8	7,1	0,0	48,9	2.337,2
Urlaub-, Zeitguthaben u. Jubiläumsverpflichtungen	6.329,7	10,5	0,0	281,4	7,7	6.608,3
Beihilfeverpflichtungen	31.712,9	1.436,4	0,0	808,6	607,5	31.692,6
Erstattungsverpflichtungen	509,1	0,0	0,0	2,9	10,0	522,0
Andere Rückstellungen	2.229,3	1.186,7	191,6	873,1	3,2	1.727,3
	43.433,2	2.990,4	198,7	1.966,0	677,3	42.887,4
Summe	**230.150,5**	**6.190,2**	**923,0**	**1.966,0**	**4.162,9**	**229.166,2**

Tabelle 7: Rückstellungen

3.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr in voller Höhe eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3.5 Treuhandkonten außerhalb der Bilanz

Die GMSH führt treuhänderische Bankkonten zur Abwicklung von Geschäftsvorfällen im fremden Namen für fremde Rechnung. Das im Rahmen der Betreuung von Baumaßnahmen für die Bundesrepublik Deutschland geführte Treuhandkonto weist per 31. Dezember 2025 ein Guthaben von 0,2 Tsd. Euro aus. Für das Land Schleswig-Holstein werden Treuhandkonten zur Abwicklung von An- und Vermietverträgen und zur Durchführung von Bewirtschaftungsaufgaben in Organleihe geführt. Die Guthaben des Landes betragen per 31. Dezember 2025 insgesamt 433,6 Tsd. Euro. Darüber hinaus bestehen im Rahmen von Baumaßnahmen aus dem Zukunftspakt UKSH ein Treuhandkonto in Höhe von 1.562,8 Tsd. Euro und im Rahmen von Wirtschaftsplanmaßnahmen UKSH ein Treuhandkonto in Höhe von 2.515,4 Euro.

4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen mit 23.092 Tsd. Euro die Beschaffung von Bedarfsmaterial und die Bereitstellung von Dienstleistungen für sonstige Träger der öffentlichen Verwaltung sowie mit 1.829,0 Tsd. Euro die Durchführung von Ausschreibungen. Weiterhin werden Umsätze aus Vermietungen in Höhe von 620,1 Tsd. Euro ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erzielt.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Kostenerstattungen in Höhe von insgesamt 144.870,9 Tsd. Euro für die Wahrnehmung von Organleiheaufgaben im Namen und für Rechnung des Bundes, des Landes und der Stiftung Schleswig-Holsteinische Landesmuseen Schloss Gottorf ausgewiesen. Darunter fallen neben den Bauaufgaben auch die für das Land Schleswig-Holstein durchgeführten Bewirtschaftungsaufgaben und Beschaffungsaufgaben.

Periodenfremde Erträge in Höhe von 1.005,8 Tsd. Euro betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 923,0 Tsd. Euro und Gewinne aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen mit 82,8 Tsd. Euro.

4.3 Personalaufwendungen

In den Personalaufwendungen werden Verbräuche der Pensionsrückstellungen in Höhe von 3.917,6 Tsd. Euro mit Zuführungen zu den Erstattungsansprüchen gegen das Land in Höhe von 2.872,3 Tsd. Euro saldiert.

4.4 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen von 3.031,2 Tsd. Euro betreffen fast ausschließlich den Saldo aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 4.167,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.881,3 Tsd. Euro) und des dagegenstehenden Erstattungsanspruchs für Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1.136,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.147,6 Tsd. Euro).

5 Sonstige Angaben

5.1 Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2025 waren im Durchschnitt 1.689 (Vorjahr: 1.663) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten betrug 40,4 Prozent (Vorjahr: 40,9 Prozent).

5.2 Organe der GMSH

Verwaltungsrat:

Dr. Anika Luch
Abteilungsleiterin im Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein,
Vorsitzende des Verwaltungsrats

Ursel Hoppe
Abteilungsleiterin im Ministerium für Justiz und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein,
stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats

Sven Behling
Vertretung der Referatsleitung im Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein, stellvertretendes Mitglied

Henning Mümmler-Grunow
Abteilungsleiter im Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein

Eun-Joung Bettina Krüger
Abteilungsleiterin im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein

Stefan Kortmann
Hauptstellenleiter bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben AöR, Direktion Rostock, Hauptstelle Facility Management
Beratende Teilnehmer ohne Stimmrecht gem. § 10 Abs. 2 GMSHG:

Stephanie Sinani
Vorsitzende des Personalrats der GMSH
(seit 1. Juni 2025)

Monika Otte
Vorsitzende des Personalrats der GMSH
(bis 31. Mai 2025)

Martina Kecker
Gleichstellungsbeauftragte der GMSH

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten keine Bezüge oder Sitzungsgelder.

Geschäftsführung:

Volker Rommel
(vom 1. Juli 2024 bis 14. Januar 2025)

Susanne Kirchmann
(seit 15. Januar 2025)

Für das Geschäftsjahr 2025 hat Volker Rommel vom 1. Januar bis zum 14. Januar ein Festgehalt in Höhe von 4.690 Euro und Susanne Kirchmann vom 15. Januar bis zum 31. Dezember ein Festgehalt von 241.727 Euro jeweils in gleichmäßigen Monatsraten erhalten. Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen wurden im Geschäftsjahr 2025 Gesamtbezüge in Höhe von 118.675 Euro gezahlt. Weiterhin bestehen für diesen Personenkreis Pensionsrückstellungen in Höhe von 2.877.379 Euro.

5.3 Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt 46,0 Tsd. Euro (ohne Umsatzsteuer) und entfällt mit 32,5 Tsd. Euro auf Jahresabschlussprüfungsleistungen und mit 13,5 Tsd. Euro auf sonstige Leistungen.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2025 beträgt 32.063 Tsd. Euro.

Diese betreffen Gesamtverpflichtungen aus mehrjährigen Mietverträgen von insgesamt 20.130 Tsd. Euro mit einer Restlaufzeit von bis zu acht Jahren. Davon werden im folgenden Geschäftsjahr 2.889 Tsd. Euro fällig.

Weiterhin bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 11.933 Tsd. Euro, von denen 11.304 Tsd. Euro an das Land und andere Träger öffentlicher Verwaltung weiterverleast werden. Gegenstand der Leasingverträge sind Büromultifunktionsgeräte und Fahrzeuge.

5.5 Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn per 31. Dezember 2025 in Höhe von 995.102,18 Euro auf das folgende Geschäftsjahr vorzutragen. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 1.026.390,45 Euro enthalten, der mit dem Jahresfehlbetrag in Höhe von 31.288,27 Euro verrechnet wird.

5.6 Wesentliche Ereignisse nach Schluss des Geschäftsjahres

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

Kiel, 20. März 2026

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
Anstalt des öffentlichen Rechts

Susanne Kirchmann
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GMSH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den landesrechtlichen Bestimmungen und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Kiel, hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht am 18. Mai 2026 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Gewinnverwendungsbeschluss

„Die Gewährträgerversammlung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR hat in ihrer Sitzung am 30. Juni 2026 einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn per 31. Dezember 2025 in Höhe von 995.102,18 Euro auf das folgende Geschäftsjahr vorzutragen. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 1.026.390,45 Euro enthalten, der mit dem Jahresfehlbetrag in Höhe von 31.288,27 Euro verrechnet wird.

Kiel, den 30. Juni 2026

Oliver Rabe
Vorsitzender der Gewährträgerversammlung

Bericht des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2025 insgesamt drei Sitzungen abgehalten. Diese haben am 4. März, am 19. Juni und 25. November 2025 stattgefunden.

Die Geschäftsführung hat den Verwaltungsrat regelmäßig über den aktuellen geschäftlichen Verlauf, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung und über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der GMSH umfassend informiert. Der Verwaltungsrat hat sich mit den vorgelegten Quartalsberichten befasst. Die Vorsitzende des Verwaltungsrats, Frau Dr. Anika Luch, hat sich darüber hinaus in regelmäßigen Besprechungen über alle wichtigen Vorgänge des Geschäftsbetriebs von der Geschäftsführung unterrichten lassen.

In der Sitzung am 19. Juni 2025 hat sich der Verwaltungsrat von der Abschlussprüferin die Prüfungsergebnisse des Jahresabschlusses 2024 ausführlich erläutern lassen. Dabei hat der Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen, dass sich keine Einwendungen ergeben haben und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden ist. Ferner hat der Verwaltungsrat von der Bestätigung der Abschlussprüferin, dass diese im Rahmen ihrer Prüfung die Vorschriften des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) und die dazu vom Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein erlassenen Grundsätze beachtet hat, Kenntnis genommen. Ebenfalls nahm der Verwaltungsrat davon Kenntnis, dass sich bei der Prüfung durch die Abschlussprüferin keine Besonderheiten ergeben haben, die nach ihrer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung gewesen wären.

Der Verwaltungsrat hat der Gewährträgerversammlung empfohlen, den aufgestellten Jahresabschluss 2024 festzustellen sowie dem Lagebericht und dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Zudem hat der Verwaltungsrat der Gewährträgerversammlung in seiner Sitzung am 19. Juni 2025 empfohlen, Frank Eisoldt, der im Jahr 2024 vom 1. Januar bis 30. Juni Geschäftsführer der GMSH war, für diesen Zeitraum Entlastung zu erteilen.

Gleichzeitig hat der Verwaltungsrat der Gewährträgerversammlung empfohlen, Volker Rommel, der im Jahr 2024 vom 1. Juli bis 31. Dezember Geschäftsführer der GMSH war, für diesen Zeitraum Entlastung zu erteilen.

Weiterhin hat sich der Verwaltungsrat in der Sitzung am 8. Juni 2026 die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses 2025 einschließlich der Prüfung der Vorschriften nach dem HGrG sowie der dazu vom Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein erlassenen Grundsätze von der Abschlussprüferin ausführlich erläutern lassen. Ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Besonderheiten, die von Bedeutung gewesen wären, gab es nach Auffassung der Abschlussprüferin im Rahmen der Prüfung keine. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss 2025, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und der Gewährträgerversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und die Verwendung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen.

Der Verwaltungsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GMSH für die im Jahr 2025 geleistete Arbeit.

Kiel, den 8. Juni 2026



Dr. Anika Luch
Vorsitzende des Verwaltungsrats

Entsprechenserklärung der GMSH für das Jahr 2025 zum Corporate Governance Kodex Schleswig-Holstein

Die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) hat im Geschäftsjahr 2025 alle von der Geschäftsführung und dem Verwaltungsrat (Überwachungsorgan) zu verantwortenden Regelungen des Corporate Governance Kodex für Schleswig-Holstein (CGK-SH) mit einer Ausnahme (s. u.) eingehalten.

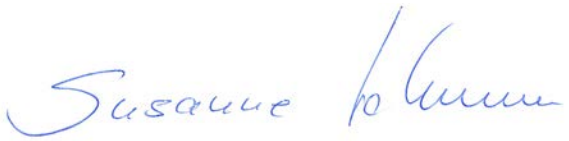
Nach Nr. 6.1 Satz 4 des CGK-SH ist auch über den Anteil von Frauen in Überwachungsorganen und Führungspositionen zu berichten. Der Anteil von Frauen im Verwaltungsrat betrug zum Stichtag 31.12.2025 50 Prozent. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen beträgt zum 31.12.2025 bei der GMSH 31,5 Prozent, im Vorjahr lag er bei 32,3 Prozent.

Von folgender Nummer des CGK-SH wurde abgewichen:

Nr. 5.3.2

Die GMSH hat keinen Prüfungs- oder Überwachungsausschuss eingerichtet. Die ggf. von diesen Ausschüssen zu behandelnden Themen werden bei der GMSH direkt in den Verwaltungsratssitzungen besprochen. In der Verwaltungsratssitzung, in der der Jahresabschluss behandelt wird, ist jeweils auch die Jahresabschlussprüferin zugegen, die insbesondere alle Fragen im Zusammenhang mit der Rechnungslegung, dem internen Kontrollsystem sowie der internen Revision beantwortet.

Kiel, den 12.01.2026



Susanne Kirchmann
Geschäftsführung

Kiel, den 12.01.2026



Dr. Anika Luch
Verwaltungsratsvorsitzende

Abkürzungsverzeichnis

AGF	Allgemeines Grundvermögen der Finanzen
AöR	Anstalt des öffentlichen Rechts
AZAALw	Ausbildungszentrum für abbildende Aufklärung der Luftwaffe
BAT	Bundes-Angestelltentarifvertrag
BgA	Betrieb gewerblicher Art
BGM	Betriebliche Gesundheitsmanagement
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BIZ	Bildungszentrum der Steuerverwaltung
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
CAU	Christian-Albrechts-Universität zu Kiel
CeTEB	Center for Fundamental Research in Translational Evolutionary Biology
CGK-SH	Corporate Governance Kodex für Schleswig-Holstein
CRIS	Center for Research on Inflammation of the Skin
DV	Datenverarbeitung
EMAS	Eco Management Audit Scheme
e-Vergabe	elektronische Vergabe
FbT	Freiberuflich Tätige
FH	Fachhochschule
FNTP	Flight and Navigation Procedures Trainer
GBM	Große Baumaßnahme
GMSH	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, Anstalt des öffentlichen Rechts
GMSHG	Gesetz zur Errichtung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
G-CAP	German Armed Forces Contractor Augmentation Program
HAW	Hochschule für Angewandte Wissenschaften Kiel
HFA	Hauptfachausschuss
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
HIL	Heeresinstandsetzungslogistik GmbH
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IMPULS	Infrastrukturmodernisierungsprogramm für unser Land Schleswig-Holstein
JVA	Justizvollzugsanstalt
KNBV	Kompetenzteam für nachhaltige Beschaffung und Vergabe
LaZuF	Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlinge
LEMMI	Lübeck Environment of Minds and Machines in Interaction
LKN.SH	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
LHO	Landeshaushaltsordnung Schleswig-Holstein
Mio.	Million
OV	Ortsverband
p.a.	per annum (pro Jahr)
PV	Photovoltaik
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes
SETS	Schieß- und Einsatztrainingsstätte
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
THW	Technisches Hilfswerk
Tsd.	Tausend
TU	Totalunternehmer
UKSH	Universitätsklinikum Schleswig-Holstein, Anstalt des öffentlichen Rechts
VBL	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder
VJ	Vorjahr
VK	Vollkräfte
VV	Verwaltungsvorschriften
ZGB	Zentrales Grundvermögen zur Behördenunterbringung
ZISMed	Zentrum für Integrative Systemmedizin
ZMSZ	Zentrum für Medizinische Struktur- und Zellbiologie

Herausgeber
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR
Küterstraße 30, 24103 Kiel
Telefon: 0431 599-0 | mail@gmsh.de
gmsh.de | karriere.gmsh.de

Redaktion: Barbara Müller; Gestaltung: Martina Rußmann
Bildnachweis: Tobi Bohn: Abb. Nr. 11, 12, 13, 18, 19, Seite 26;
Christoph Edelhoff: Abb. Titel und Abb. Nr. 2, 5, 8, 9, 10, 18, 19;
Lars Franzen: Abb. Nr. 7, 21, 22, Seite 10; Sebastian Weimar: Abb. Nr. 23;
Top Employer: Abb. Nr. 24, 25; GMSH: alle anderen Abbildungen

EMAS
GEPRÜFTES UMWELTMANAGEMENT
DE-140-00063
Zertifizierter Standort: **Kiel**