

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den  
Vorsitzenden des Finanzausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Herrn Lars Harms, MdL  
Landeshaus  
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 20/3673

nachrichtlich:  
Frau Präsidentin  
des Landesrechnungshofs  
Schleswig-Holstein  
Dr. Gaby Schäfer  
Berliner Platz 2  
24103 Kiel

10. September 2024

## Geschäftsbericht 2023 der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

anliegend übersende ich Ihnen gemäß § 14 Absatz 2 des Gesetzes zur Errichtung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSHG) den Geschäftsbericht 2023 der GMSH.

Der Geschäftsbericht enthält im Wesentlichen den Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht und ebenso den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Oliver Rabe

Anlage: Geschäftsbericht GMSH für das Geschäftsjahr 2023

# Geschäftsbericht 2023

Bauen. Bewirtschaften. Beschaffen.



Gebäudemanagement  
Schleswig-Holstein AöR

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

# Inhalt

Vorwort – 3

Bericht der Geschäftsführung – 6

## **Geschäftsbereiche – 11**

Landesbau – 12

Bundesbau – 19

Gebäudebewirtschaftung – 24

Beschaffung – 29

GMSH als Arbeitgeber – 34

## **Jahresabschluss 2023 – 38**

Lagebericht – 39

Bilanz – 51

Gewinn- und Verlustrechnung – 53

Anhang – 54

Bestätigungsvermerk – 64

Gewinnverwendungsbeschluss – 65

Bericht des Verwaltungsrats – 66

Entsprechenserklärung der GMSH für das Jahr 2023

zum Corporate Governance Kodex Schleswig-Holstein – 67

Abkürzungsverzeichnis – 68

## Vorwort

Schleswig-Holstein will bis 2040 klimaneutrales Industrieland werden. Das **Erreichen der Klimaschutzziele** ist für das Land Schleswig-Holstein von größter Bedeutung. Dabei werden die Anforderungen und Bedarfe der Nutzer an die Liegenschaften und Gebäude nicht aus dem Blick verloren. Auch im Jahr 2023 wurde alles darangesetzt, um nachhaltige Lösungen für Bauen, Bewirtschaftung und Beschaffung der Landesliegenschaften zu finden.

Mit der **Erarbeitung des Umsetzungskonzepts** für die Klimaschutz-Einzelstrategie „Bauen und Bewirtschaftung“ haben wir einen Meilensteinplan geschaffen, der nicht nur konkret das Erreichen der Klimaneutralität der Landesliegenschaften bis 2040 vorgibt, sondern mit dem darin enthaltenden Sanierungs- und Modernisierungsfahrplan auch den dauerhaften Werterhalt der Immobilien des Landes sichert. Zum Konzept gehört zudem die Reduzierung der Büroflächen, die neben den damit einhergehenden positiven Effekten für unser Klima langfristig auch erhebliche Kosteneinsparungen etwa durch Abmietungen und geringere Nebenkosten mit sich bringt. Nicht zuletzt wird in diesem Zusammenhang auch das Thema neues Arbeiten mitgedacht, um eine attraktive und fortschrittliche Arbeitsumgebung für alle Landesbediensteten sicherzustellen. Da die Dienststellen oft individuelle Anforderungen an das neue Arbeiten haben, bietet das Beratungsangebot der GMSH durch das

Kompetenzteam Neues Arbeiten Unterstützung, um das jeweils passende Konzept zu finden.

Im Bereich **Bauen für das Land** hat die GMSH wieder vielfältige und herausfordernde Projekte erfolgreich umgesetzt. Dazu zählen unter anderem die Errichtung neuer Unterakunftsgebäude für die Polizeidirektion für Aus- und Fortbildung und für die Bereitschaftspolizei in Eutin, der Neubau der Agrar- und Ernährungswissenschaftlichen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU), die bauliche Modernisierung des Universitätsklinikums Schleswig-Holstein (UKSH) und die städtebaulichen Rahmenpläne für zeitgemäße Hochschulcampi in Flensburg, Lübeck und Kiel. Wie bei allen Hochbaumaßnahmen im Bereich der Landesliegenschaften wird grundsätzlich der Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ zugrunde gelegt. Bei geeigneten Neubauten wird außerdem das „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ (BNB) angewendet und die Gebäude danach zertifiziert. Damit ist Schleswig-Holstein eines der fünf Bundesländer, die bei Einzelprojekten im Landesbau vom BNB Gebrauch machen und so höchste Standards zur Nachhaltigkeit anlegen.



Abbildung 1: Michaela Riepe, Leiterin der BNB-Prüfungsstelle, und GMSH-Geschäftsführer Frank Eisoldt übergeben das BNB-Silberzertifikat für das Quincke Forschungszentrum.

Für das Zentrum für biomedizinische Forschung der Uni Lübeck und das Jahr100Haus vom Freilichtmuseum Molfsee wurde der GMSH vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten der **BDA-Preis** verliehen, der alle vier Jahre vergeben wird. Dieser soll die beispielhaften und besonderen baukünstlerischen Leistungen ehren. Somit hat Schleswig-Holstein bewiesen, dass sich Funktionalität und Nachhaltigkeit auch mit einem hohen baukünstlerischen Anspruch umsetzen lassen.

Beim Bereich **Bundesbau** soll besonders die Umstrukturierung der Preußler-Kaserne in Eckernförde hervorgehoben werden, die erstmals bei einer Bundeswehrliegenschaft mit dem Fokus auf ökologische und nachhaltige Gesichtspunkte geplant wird. Dabei geht es um die zukunftsorientierte Entwicklung mit einer nachhaltigen, biodiversen Nutzung unter Berücksichtigung von Naturschutzbelangen. Die Liegenschaft soll in hohem Maße regenerative Energien nutzen und auch produzieren. Das erstellte Planungskonzept wird als Vorlage für künftige derartige Baumaßnahmen dienen.

Durch die **Neuordnung der Instandhaltung** wird eine Entlastung des Landesbaus geschaffen und die frei werdenden Kapazitäten können für weitere Projekte genutzt werden. Gleichzeitig ergänzt dies die Liegenschaftsverantwortung des Geschäftsbereichs Bewirtschaftung.

Um die Vorgaben des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes zu erfüllen, müssen bis zum Ende des Jahres 2025 50 Prozent und bis Ende 2030 alle Fahrzeuge im Bestand der Landesverwaltung emissionsfrei sein. Das ist derzeit nur mit E-Fahrzeugen möglich und erfordert die entsprechende Ladeinfrastruktur, die von der GMSH zu errichten ist. Aus diesem Grund sollen die Landesdienststellen in Schleswig-Holstein flächendeckend mit Lademöglichkeiten für dienstliche E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Dafür werden bei Neubau, Renovierung und bei Bedarf die Gebäude und Parkplätze mit Ladepunkten versehen. Die erforderlichen E-Fahrzeuge werden durch den **Geschäftsbereich Beschaffung** der GMSH für das Land beschafft.

Im Sommer 2023 stiegen **Belegungszahlen der in der Erstaufnahmeeinrichtung und den Landesunterkünften** untergebrachten geflüchteten Menschen wieder erheblich an. So galt es, die Aufnahmekapazitäten weiter zu erhöhen, um denjenigen, die in unserem Land Schutz suchen, eine Unterkunft zu bieten. Die verschiedenen Geschäftsbereiche der GMSH arbeiteten hierfür erneut Hand in Hand und mit großem persönlichen Einsatz. Dadurch konnten bereits innerhalb weniger Monate die Unterbringungskapazitäten auf über 8.000 Plätze erhöht werden.



Abbildung 2: Unsere verschiedenen Geschäftsbereiche arbeiten beim Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlinge eng zusammen.

Gerade in Zeiten des allgemeinen Fachkräftemangels ist eine **starke Arbeitgebermarke** im Bereich des öffentlichen Dienstes besonders wichtig. Mit Anerkennung verfolgen wir in diesem Zusammenhang das Bestreben der GMSH, Ihren Status als besonders attraktiver Arbeitgeber noch weiter auszubauen. So wurde sie auch in 2023 mit zahlreichen Auszeichnungen als „TOP Employer“, familienfreundliches Unternehmen, attraktivster Arbeitgeber in Kiel geehrt und gehört zu den besten Ausbildern Deutschlands, in der Kategorie „Öffentlicher Dienst“ erlangte sie bundesweit sogar den zweiten Platz.

Die GMSH darf stolz sein auf ihre Errungenschaften als Dienstleister für das Land Schleswig-Holstein. Dabei sind die **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Herzstück der Organisation** besonders hervorzuheben. Ihr Engagement, ihre Fachkompetenz und ihre Flexibilität tragen maßgeblich dazu bei, dass die GMSH ihre Aufgaben erfolgreich erfüllt. Wir möchten ihnen deswegen unsere hohe Wertschätzung aussprechen und danken allen Beschäftigten der GMSH ganz besonders.

#### **Oliver Rabe**

Vorsitzender der Gewährträgerversammlung

#### **Dr. Anika Luch**

Vorsitzende des Verwaltungsrats



Abbildung 3: Die GMSH wurde wiederholt als TOP Employer ausgezeichnet.

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den Geschäftsbericht der GMSH für das Jahr 2023 zu präsentieren. Dabei möchte ich einige unserer Entwicklungen und Erfolge im vergangenen Jahr besonders hervorheben. Besonders deutlich wird, was für eine zentrale Rolle Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekte für die GMSH spielt.

### Bauen

Im Bereich des Bauens haben wir zahlreiche Projekte erfolgreich umgesetzt. Dabei standen stets die Nachhaltigkeit und Effizienz der Maßnahmen im Fokus. Wir haben die Hochbauprojekte für das Land und den Bund realisiert und dabei innovative Ansätze wie Urban Mining zur ressourcenschonenden Sanierung eingesetzt. Für den Geschäftsbereich Landesbau wurden für die Technische Fakultät der Christian-Albrechts-Universität Kiel ein Hörsaalgebäude und das hochkomplexe Zentrum für Vernetzte Sensorsysteme binnen einer Rekordzeit von 17 Monaten gebaut. Kurze Transportwege durch die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksfirmen und LEAN-Management auf der Baustelle machten diesen Erfolg möglich.

Besonders stolz sind wir im Geschäftsbereich Bundesbau auf die gelungene Umsetzung des Kunst-am-Bau-Projekts beim THW Kaltenkirchen, das neben dem Wettbewerb um die künstlerische Ausgestaltung vor allem auch ein Pilotprojekt unter Anwendung der Open BIM-Methodik (Building Information Modeling) darstellt. Auch die Unterstützung des größten Verlegemanövers von Luftstreitkräften in der Geschichte der NATO, der multinationalen NATO-Übung „Air Defender 23“ durch die diversen, von uns vorgenommenen Bauleistungen möchte ich nicht unerwähnt lassen.

### Beschaffen

Unser Geschäftsbereich Beschaffung hat vom Gutachten bis zum Feuerwehrauto Material und Dienstleistungen für die öffentliche Verwaltung in Schleswig-Holstein beschafft und dafür gesorgt, dass die Bedarfe der Dienststellen gedeckt werden. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass wirtschaftliche und nachhaltige Grundsätze eingehalten werden. Ein Leitfaden zur nachhaltigen Beschaffung, den der Geschäftsbereich erarbeitet, soll zukünftig noch mehr dabei unterstützen, dass im Bestellprozess die nachhaltigen Produkte bevorzugt ausgewählt werden.



Abbildung 4: Frank Eisoldt,  
Geschäftsführer



Abbildung 5: Projektleiter Dr. Frederik Siekmann erläutert den Baufortschritt für das Zentrum für vernetzte Sensorysysteme (ZEVS) für die CAU.

Abbildung 6: Mit nur 18 Monaten Bauzeit ist das ZEVS trotz seiner Komplexität eine unserer schnellsten Baumaßnahmen gewesen.



Abbildung 7: BIM-Modell vom Neubau des Ortsverbandsgebäudes für das THW Kaltenkirchen

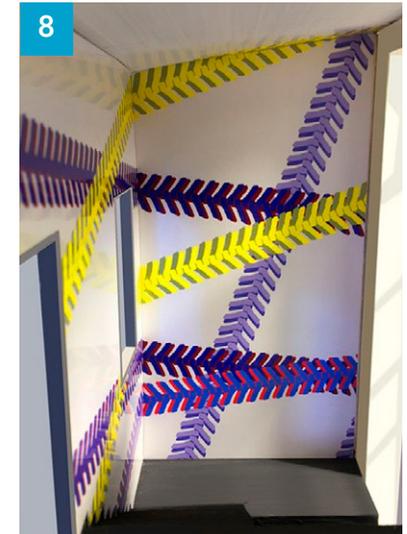


Abbildung 8: Kunst am Bau beim THW Kaltenkirchen



Abbildung 9: Das erste Löschfahrzeug nach Schleswig-Holstein-Standard wurde an die Gemeinde Oldenswort übergeben.

Im Zusammenhang mit der erfolgreichen Teilnahme des Geschäftsbereichs am Baltic Sea Region Future Forum wird die Vernetzung mit anderen öffentlichen Beschaffungsstellen im Ostseeraum verstetigt, um die Horizonte zu erweitern und mittels Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch bei Themenfeldern der nachhaltigen Beschaffung voneinander zu lernen.

Aufgrund der kontinuierlich steigenden Anfragen an das von der GMSH für das Land betriebene Kompetenzzentrum für nachhaltige Beschaffung und Vergabe durch die Kommunen wurden deren Mittel erhöht. So kann das bereits bestehende Netzwerk mit den Kommunen noch weiter ausgebaut werden und die GMSH die Kommunen noch besser mit ihren Beratungsleistungen zum Aufbau nachhaltiger Beschaffungssysteme unterstützen.

## Bewirtschaften

Auch im Geschäftsbereich Gebäudebewirtschaftung spielt die Nachhaltigkeit eine besonders große Rolle. So haben die Maßnahmen dieses Geschäftsbereichs maßgeblich dazu beigetragen, dass beim Wärmeenergieverbrauch über 16 Prozent und beim Gasverbrauch knapp 20 Prozent eingespart wurden. Bedauerlicherweise ist die große Bereitschaft der Dienststellen des Landes zur Energieeinsparung durch die Entspannung auf dem Energiemarkt im Laufe des Jahres 2023 jedoch wieder deutlich gesunken. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn das Thema

Energiesparen dauerhaft einen hohen Stellenwert für alle Dienststellen innehält. Denn die Zahlen zeigen, dass es möglich ist.

Das Thema Abfallreduzierung wurde zum Fokusthema erklärt und es konnte in einem ersten Schritt bereits eine deutliche Reduzierung der Abfallmenge festgestellt werden.

Bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften spielen aber bei Weitem nicht nur die Gebäude selbst eine Rolle, sondern auch die Pflege der Außenanlagen gehört dazu und damit zum Beispiel die Sicherung und Steigerung der Artenvielfalt (Biodiversität). Daher wurden Blühwiesen gepflanzt, insgesamt über 20.000 Quadratmeter Dach- und Fassadenbegrünung geplant und umgesetzt und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen installiert.

## Umsetzungskonzept Klimaschutzstrategie

Ein Thema, das bereichsübergreifend einen Schwerpunkt für Landesbau und Gebäudebewirtschaftung darstellte, war die Erarbeitung des Umsetzungskonzepts für die Klimaschutz-Einzelstrategie „Bauen und Bewirtschaftung“. Dieses konzentriert sich auf die drei Handlungsfelder regenerative Energieversorgung, ressourcenschonende Sanierung und Reduzierung von Büroflächen. Dies bedeutet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unseres Landes und zeichnet den Weg in die



Abbildung 10: Erfolgreiche Energiesparmaßnahmen: In der Heizperiode 2022/2023 ist der Wärmeverbrauch um rund 15 Prozent gesunken. Ausgewertet wurden rund 60 Prozent der ZGB-Flächen.

Klimaneutralität der Landesliegenschaften bis 2040. Zum ersten Mal liegt mit dem Umsetzungskonzept ein konkreter, vom Ziel her gedachter Plan vor, wie die Klimaneutralität aller Landesgebäude gelingen kann. Um dabei auch besonders effizient vorzugehen, sollen, wann immer es möglich ist, die bestehenden Synergieeffekte durch eine Kopplung der Handlungsfelder genutzt werden. Dabei wird die Reduzierung der Büroflächen zusätzlich durch das umfassende Beratungsangebot des Kompetenzteams Neues Arbeiten der GMSH unterstützt.



Abbildung 11: Im März 2024 hat das Kabinett das Umsetzungskonzept für die Klimaschutz-Einzelstrategie „Bauen und Bewirtschaftung“ beschlossen.

## Weitere Themen

Daneben forderten die im Sommer 2023 wieder stark steigenden Flüchtlingszahlen unsere Bereiche Beschaffung, Landesbau und Gebäudebewirtschaftung gleichermaßen stark. Denn bereits im September kam es zu einer ersten Überbelegung. Diese konnte durch den hohen Einsatz der Beschäftigten bereits im Oktober durch die Öffnung einer weiteren Landesunterkunft in Glücksstadt kompensiert und ab November durch eine weitere Unterkunftsmöglichkeit in Kiel weiter entschärft werden.

Unter Beachtung der Regeln der Freigabeempfehlung zur Nutzung von ChatGPT für das Land ist die Anwendung von dieser und vergleichbarer KI-Assistenzsysteme für die Mitarbeitenden der GMSH freigegeben worden und die Entwicklung einer KI-Strategie für die GMSH auf dem Weg. Denn wir müssen offen sein für neue Technologien. Und gerade in Zeiten des Fachkräftemangels sind wir darauf angewiesen, Erfahrungen im Umgang mit solchen Systemen zu sammeln und uns eine Einschätzung ermöglichen, wo und inwieweit die Systeme die Beschäftigten bei der Arbeit unterstützen können.

In Bezug auf den weiteren Fortschritt der Digitalisierung nutzen wir die neuen Technologien ebenfalls intensiv. Schritt für Schritt wird die Umstellung auf die e-Akte und die e-Rechnung eingeführt. Hybride Besprechungen gehören für die Belegschaft inzwischen ebenso zum All-

tag wie auch das mobile Arbeiten oder die Nutzung des Softphones. Daneben stehen den Beschäftigten mittlerweile eine Vielzahl von IT-Werkzeugen und Self-Services zur Verfügung, die das digitale Zusammenarbeiten noch weiter verbessern und vereinfachen.

Neben der Erfüllung unserer originären Aufgaben legen wir nach wie vor großen Wert auf die Zufriedenheit unserer Beschäftigten. Dies wird belegt durch unsere Auszeichnungen, etwa als familienfreundliches Unternehmen vom Magazin Freundin und der Bewertungsplattform www.kununu.com zum achten Mal in Folge oder auch durch die Online-Plattform Statista und das Magazin Capital, die die GMSH als einen der attraktivsten Arbeitgeber in Kiel sehen. Wir arbeiten beständig daran, diese Attraktivität aufrecht zu erhalten.

Mein besonders großer Dank gilt auch im Jahr 2023 unseren Beschäftigten an allen Standorten, die immer wieder neue Herausforderungen bewältigen, die bereit sind, flexibel und zielführend Lösungen zu finden und sich neben der hohen fachlichen Kompetenz mit Freude, Motivation und oft auch mit Herzblut ihren umfangreichen Aufgaben widmen. Ihnen haben wir die Erfolge und Leistungen der GMSH zu verdanken.

Darüber hinaus möchte ich mich bei allen Kunden, Auftraggebern und Kooperationspartnern für die fortwährend partnerschaftliche Zusammenarbeit und das damit verbundene gegenseitige Vertrauen bedanken.

Schließlich möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich an dieser Stelle zu verabschieden, weil ich mich neuen Aufgaben widmen werde. Auch mein persönlicher Dank gilt vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GMSH, die mich in den letzten acht Jahren unterstützt, begleitet und beraten haben und die mich immer wieder aufs Neue stolz gemacht haben, Teil der GMSH zu sein. Auch die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Stakeholdern des Landes, unseren Auftraggebern und Kunden war für mich stets eine Bereicherung und eine Freude.

Mit Zuversicht blicke ich auf die Zukunft der GMSH, denn ich bin mir sicher, dass die GMSH ihre Aufgaben und Herausforderungen auch in den kommenden Jahren mit viel Engagement und Fachkompetenz wahrnehmen wird. Dabei werden die Themen Klimaschutz und Digitalisierung weiterhin die maßgeblichen Treiber für die Geschäftsfelder sein.

**Frank Eisoldt**  
Geschäftsführer



Abbildung 12: Die Personalarbeit der GMSH wurde wieder vielfach ausgezeichnet.

# Geschäftsbereiche

# Landesbau

[↗ Link zum Projekt](#)



Abbildung 13: Polizeirevier Westerland, Grundsanie rung und Erweiterung | 360° Panoramafoto

# Landesbau

[↗ Link zum Projekt](#)



Abbildung 14: Polizeirevier Westerland, Grundsanierung und Erweiterung | 360° Panoramafoto

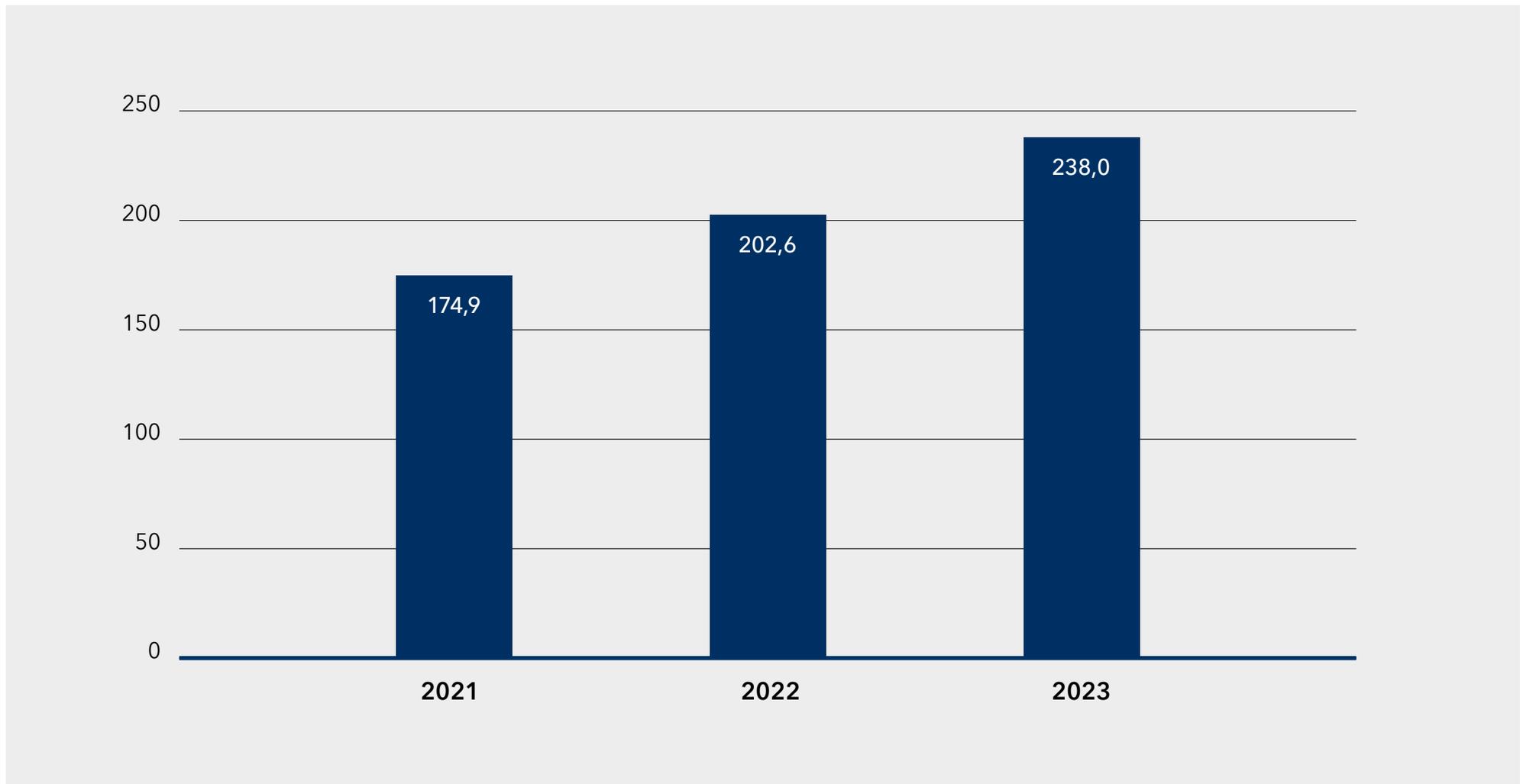
# Landesbau

[↗ Link zum Projekt](#)



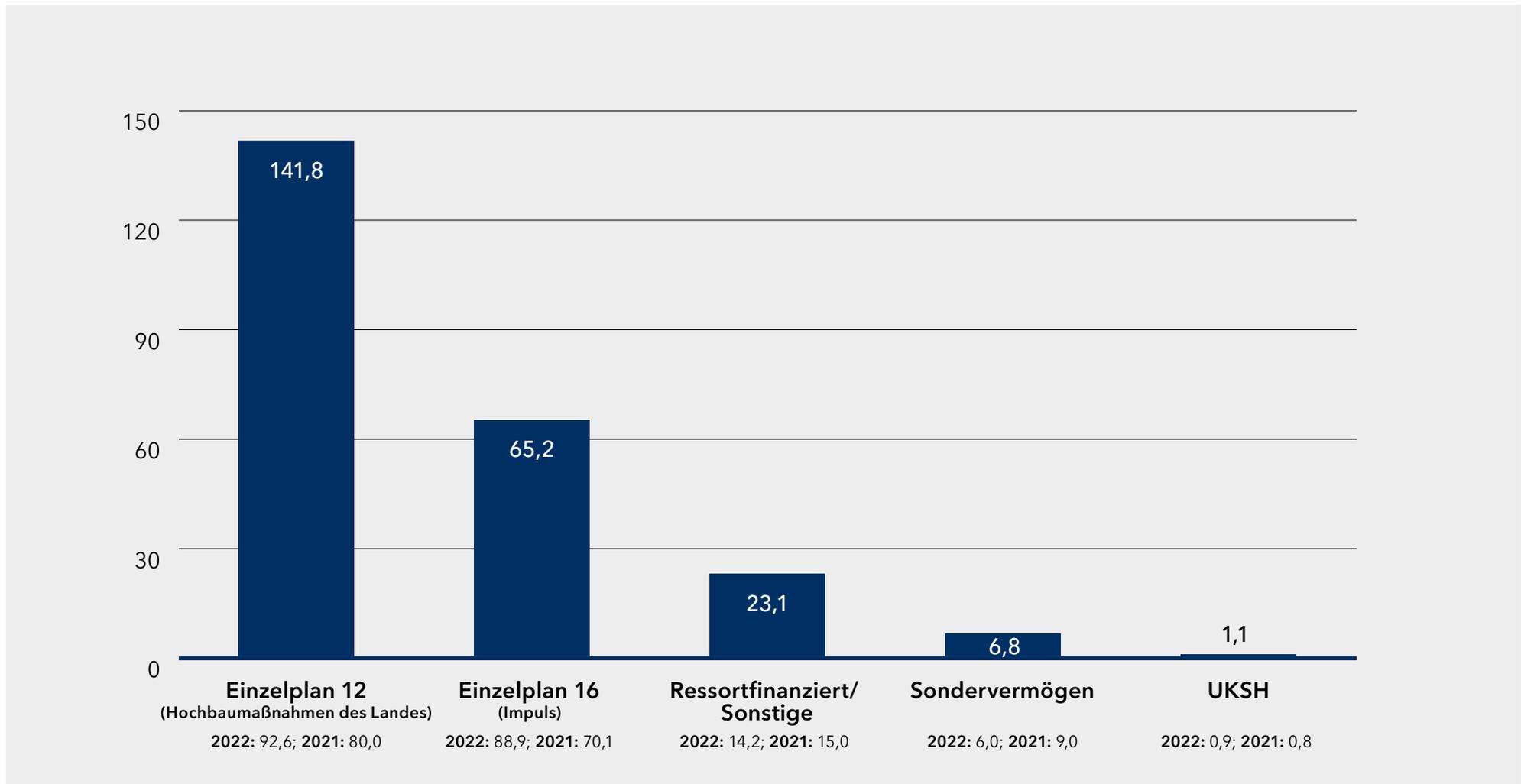
Abbildung 15: Finanzamt Nordfriesland, Erweiterungsneubau | 360° Panoramafoto

## Bauumsatz gesamt in Mio. €



Grafik 1: Landesbau, Bauumsatz gesamt in Mio. €

## Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. €



Grafik 2: Landesbau, Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. €

## Laufende Baumaßnahmen in 2023 mit einem Bauvolumen von über 10 Millionen Euro:

### Behördenhochhaus Lübeck

- Brandschutzmaßnahmen

### Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU)

- Neubau Center for Fundamental Research in Translational Evolutionary Biology (CeTEB)  
➤ [Zum Projekt](#)
- Neubau Geowissenschaften mit Geotechnikum  
➤ [Zum Projekt](#)
- Neubau einer Tierhaltung und Physiologie
- Sanierung der Fakultätenblöcke in der Leibnizstraße
- Neubau Forschungsbauten 2 (Forschung und Lehre) und 3 (ZISMed)

### Fachhochschule (FH) Kiel

- Neubau eines Bibliothekarischen Lernzentrums  
➤ [Zum Projekt](#)

### FH Westküste

- Errichtung eines Mehrzweckgebäudes

### Finanzamt Nordfriesland

- Erweiterungsneubau ➤ [Zum Projekt](#)

### Justizvollzugsanstalt (JVA) Neumünster

- Abbruch und Neubau von Haus B

### JVA Lübeck

- Ersatzbau für das Hafthaus B

### Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlinge (LaZuF)

- Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen mit Ingenieurbau und für die Außenanlagen
- Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Haus 11)
- Neubau eines Ankunftshauses (Haus 5)  
➤ [Zum Projekt](#)

### Landgericht Lübeck ➤ [Zum Projekt](#)

- Energetische Sanierung der Fassade (PROFI)
- Brandschutz und Sanierung der technischen Ausrüstung

### Polizeidirektion für Aus- und Fortbildung und für die Bereitschaftspolizei Schleswig-Holstein (PDAFB)

- Neubau von drei Unterkunftsgebäuden
- Neubau eines Wirtschaftsgebäudes ➤ [Zum Projekt](#)

### Polizeirevier Westerland

- Grundsanierung und Erweiterung ➤ [Zum Projekt](#)

### Polizeizentrum Eichhof

- Neubau eines Kriminaltechnischen Laborgebäudes (IMPULS)

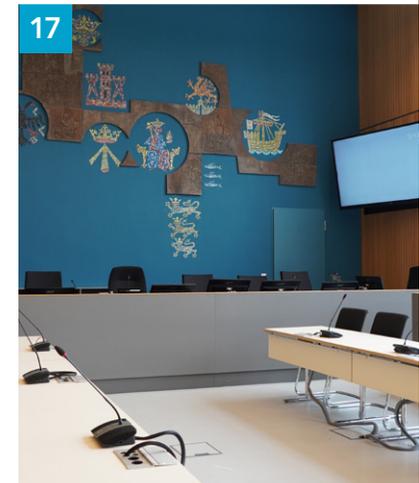
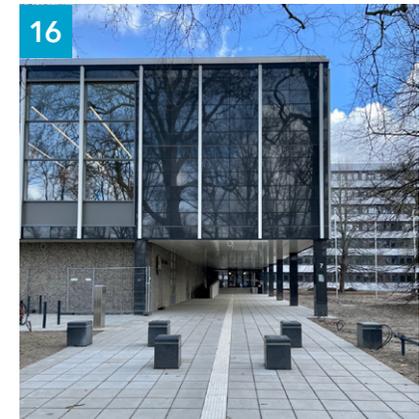


Abbildung 16: Landgericht Lübeck, Energetische Sanierung der Fassade

Abbildung 17: Landgericht Lübeck, Sanierung der technischen Ausrüstung

### Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH) Campus Kiel

- Errichtung einer Mobilitätsstation

### Universität zu Lübeck **Zum Projekt**

- Forschungsneubau für das Center for Research on Inflammation of the Skin (CRIS)
- Neubau eines Zentrums für Medizinische Struktur- und Zellbiologie (ZMSZ)

**In 2023 erteilte Planungsaufträge über 10 Millionen Euro:**

### Polizei in Schleswig-Holstein

- Raumschießanlagen

### Technische Hochschule Lübeck

- Sanierung von Gebäude 13

### Universität zu Lübeck

- Neubau für Lübeck Environment of Minds and Machines in Interaction (LEMMI)

Abbildung 18: Polizeizentrum Eichhof, Neubau eines Kriminaltechnischen Laborgebäudes

Abbildung 19: UKSH, Campus Kiel, Errichtung einer Mobilitätsstation

Abbildung 20: PD AFB Eutin, Richtfest für drei Unterkunftsgebäude



## Bundesbau

[↗ Link zum Projekt](#)



Abbildung 21: Marinestützpunkt Eckernförde, Neubau Stabsgebäude Seebataillon | 360° Panoramafoto

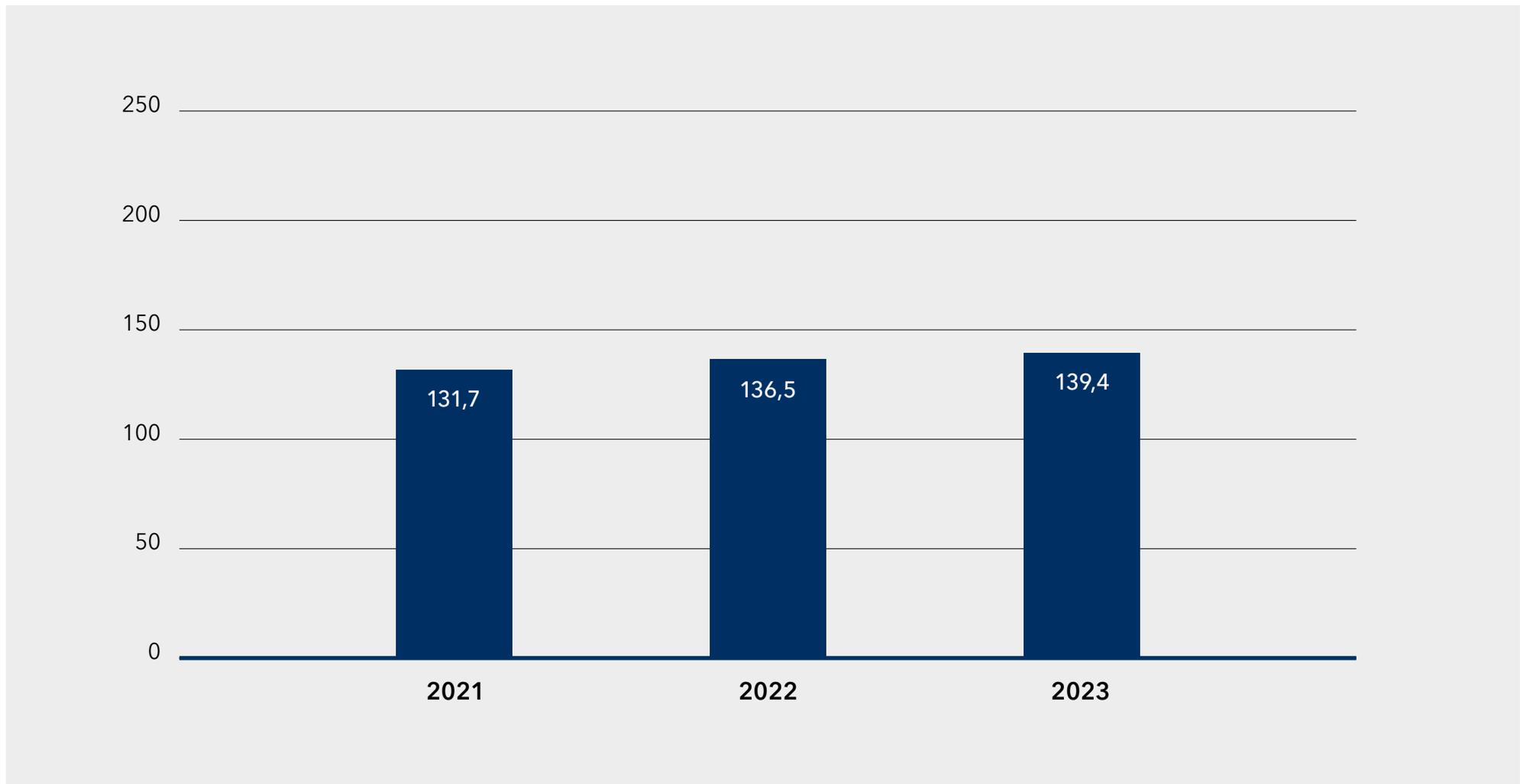
## Bundesbau

[↗ Link zu Projekt](#)



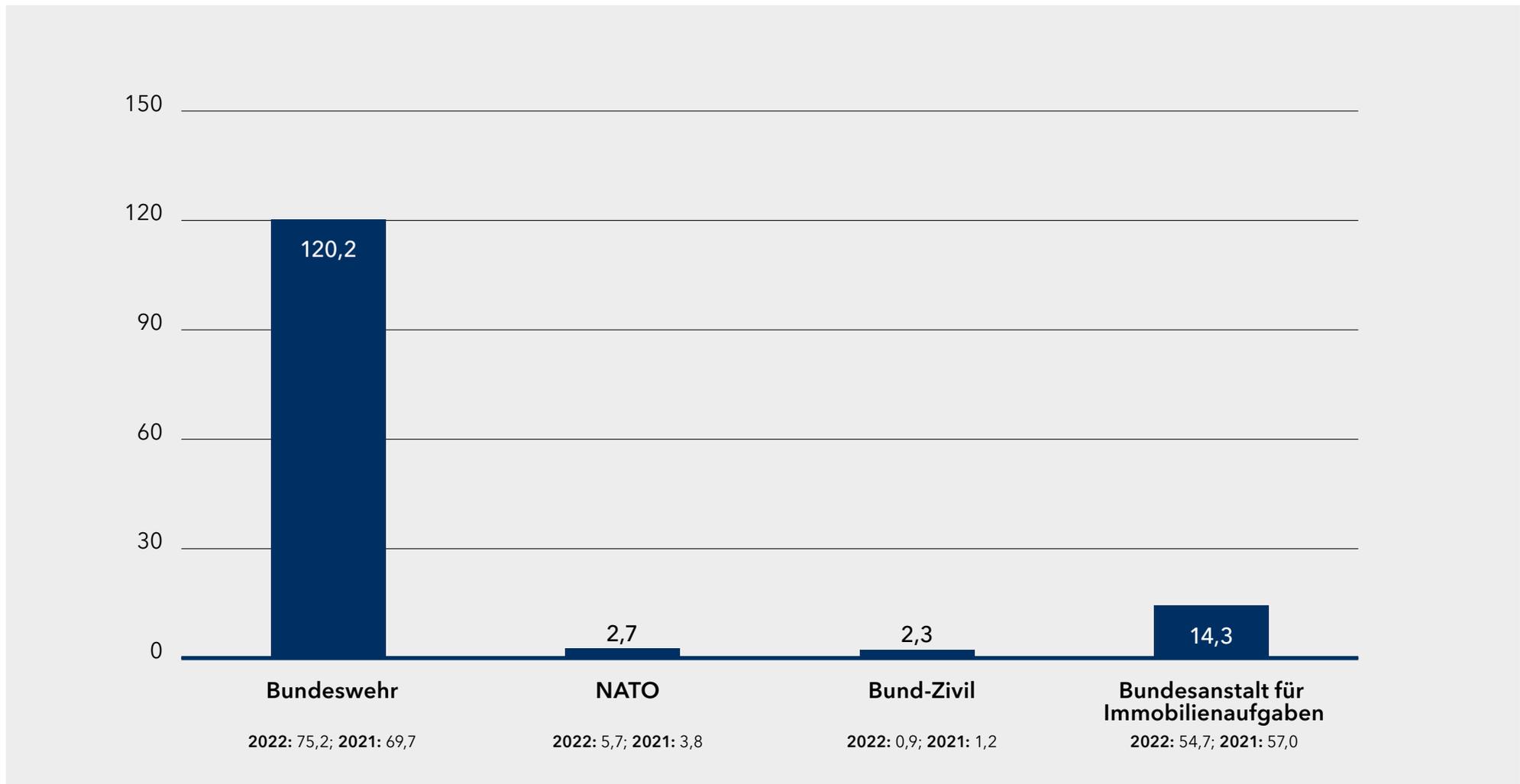
Abbildung 22: Marinestützpunkt Eckernförde, Sanierung der Taucherübungshalle | 360° Panoramafoto

## Bauumsatz gesamt in Mio. €



Grafik 3: Bundesbau, Bauumsatz gesamt in Mio. €

## Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. €



Grafik 4: Bundesbau, Bauumsatz nach Finanzierungsquelle in Mio. €

### Laufende Baumaßnahmen in 2023 mit einem Bauvolumen von über 10 Millionen Euro:

#### Bundespolizei Fliegerstaffel Fuhlendorf

- Erweiterung der Dienstliegenschaft

#### Bundespolizeiakademie Lübeck

- Neubau eines Unterkunftsgebäudes mit Büros und Lehrsälen (Modulbauweise)

#### Fliegerhorst Schleswig-Jagel

- Neubau eines Stabsgebäudes Technische Gruppe

#### Kai-Uwe-von-Hassel-Kaserne in Kropp

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

#### Marineschule Mürwik

- Neubau eines Unterkunftsgebäudes mit 240 Wohneinheiten

#### Marinestützpunkt Eckernförde

- Neubau und Sanierung des Technischen Bereichs
- Sanierung und Umbau des Schwimmbeckens der Taucherübungshalle
- Neubau eines Unterkunftsgebäudes für die Kampfschwimmer (SEK M)
- Neubau eines Wirtschaftsgebäudes

#### Wulf-Isebrand-Kaserne in Heide

- Erneuerung der Wärmeversorgung mit Gebäudeautomation

#### Patriot-Stellung Schwesing

- Neubau eines Ausbildungszentrums für das Flugabwehrraketengeschwader [➔ Zum Projekt](#)

#### Schule für Strategische Aufklärung der Bundeswehr in Flensburg

- Umbau des Wirtschafts- und Betreuungsgebäudes
- Sanierung Schulgebäude

### In 2023 erteilte Planungsaufträge über 10 Millionen Euro:

#### Sozialwerke Rantum auf Sylt

- Gebäudesanierung von Haus Norden

#### Wulf-Isebrand-Kaserne in Heide

- Neubau eines Hörsaalgebäudes für Sprachausbildung



Abbildung 23: Marinestützpunkt Eckernförde, Richtfest für den Neubau Stabsgebäude Seebataillon

Abbildung 24: Marinestützpunkt Eckernförde, Sanierung des Technischen Bereichs

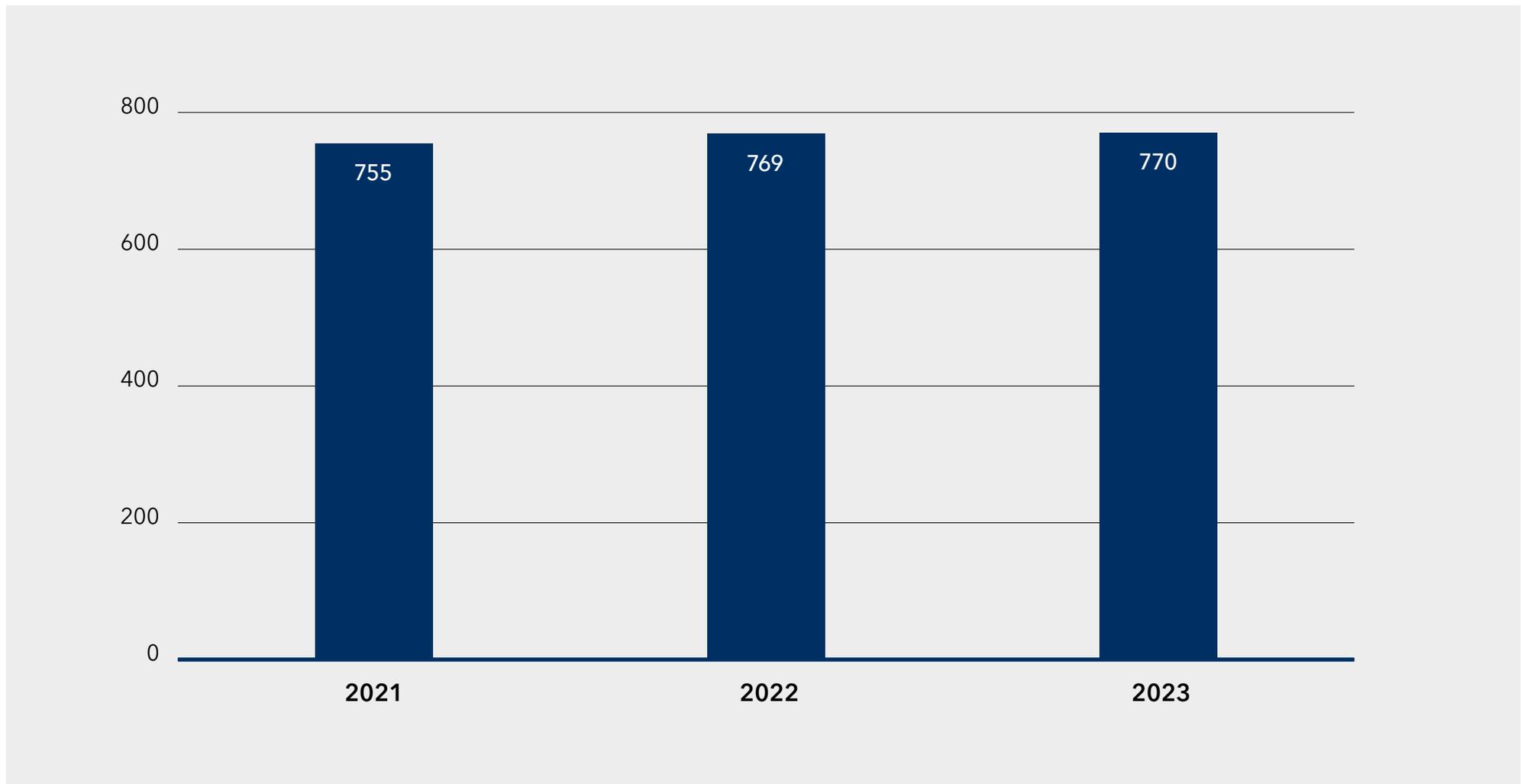
## Gebäudebewirtschaftung

[↗ Link zur Gebäudebewirtschaftung](#)



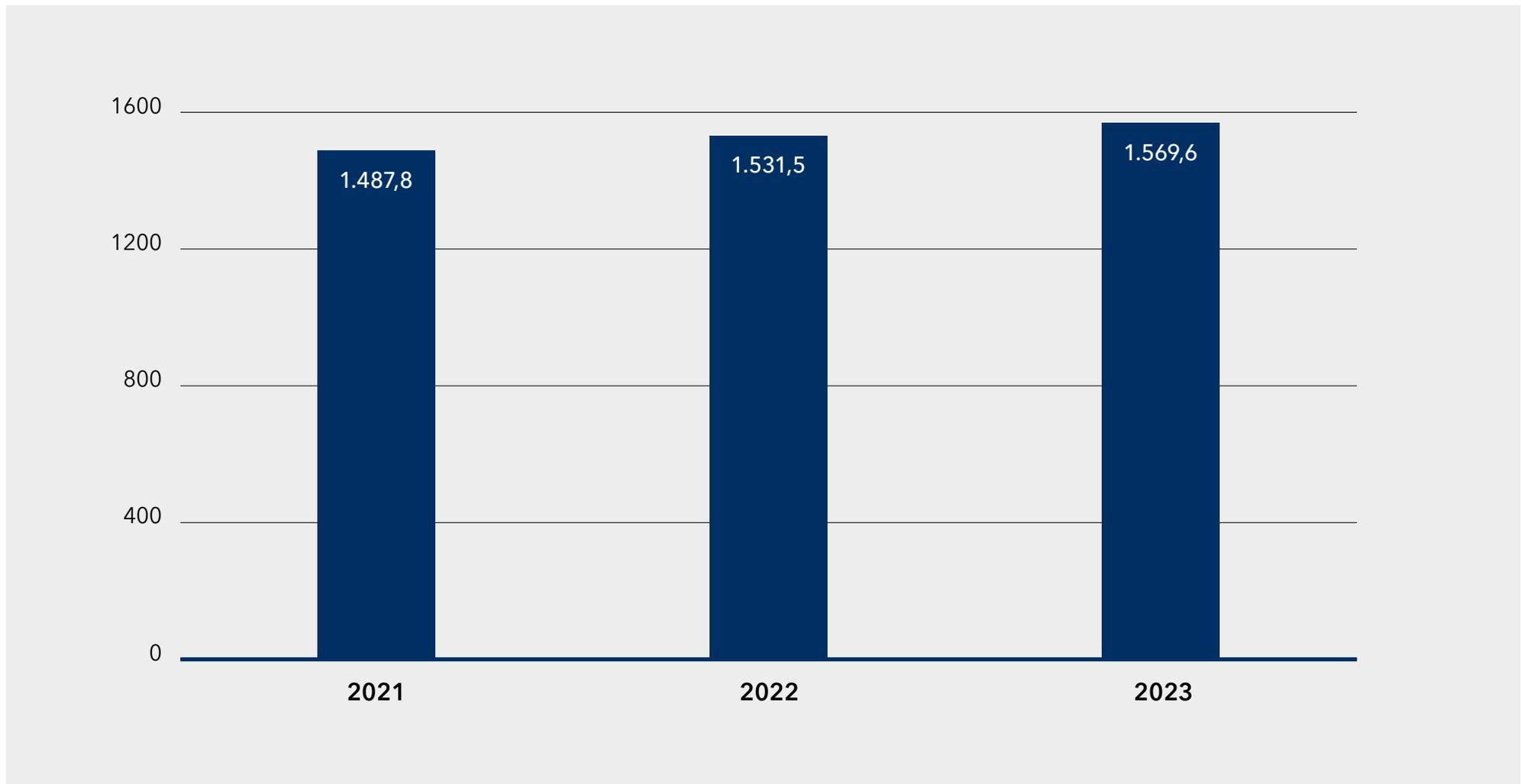
Abbildung 25: Außenanlagen bei der Staatskanzlei/Innenministerium Kiel, Biodiversität

## Anzahl der bewirtschafteten Liegenschaften



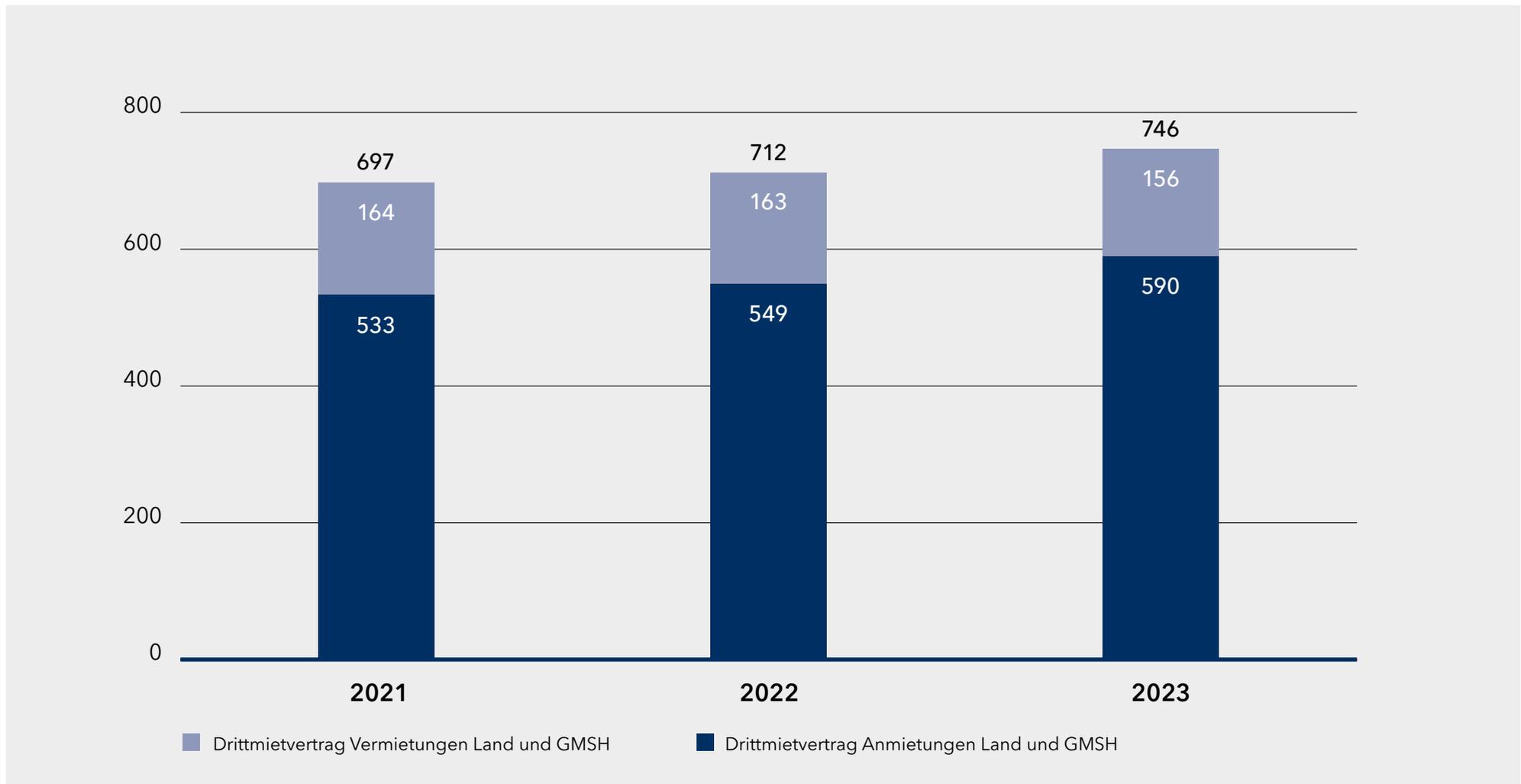
Grafik 5: Gebäudebewirtschaftung, Anzahl der bewirtschafteten Liegenschaften

## Bewirtschaftete Gebäudefläche in Tsd. m<sup>2</sup>



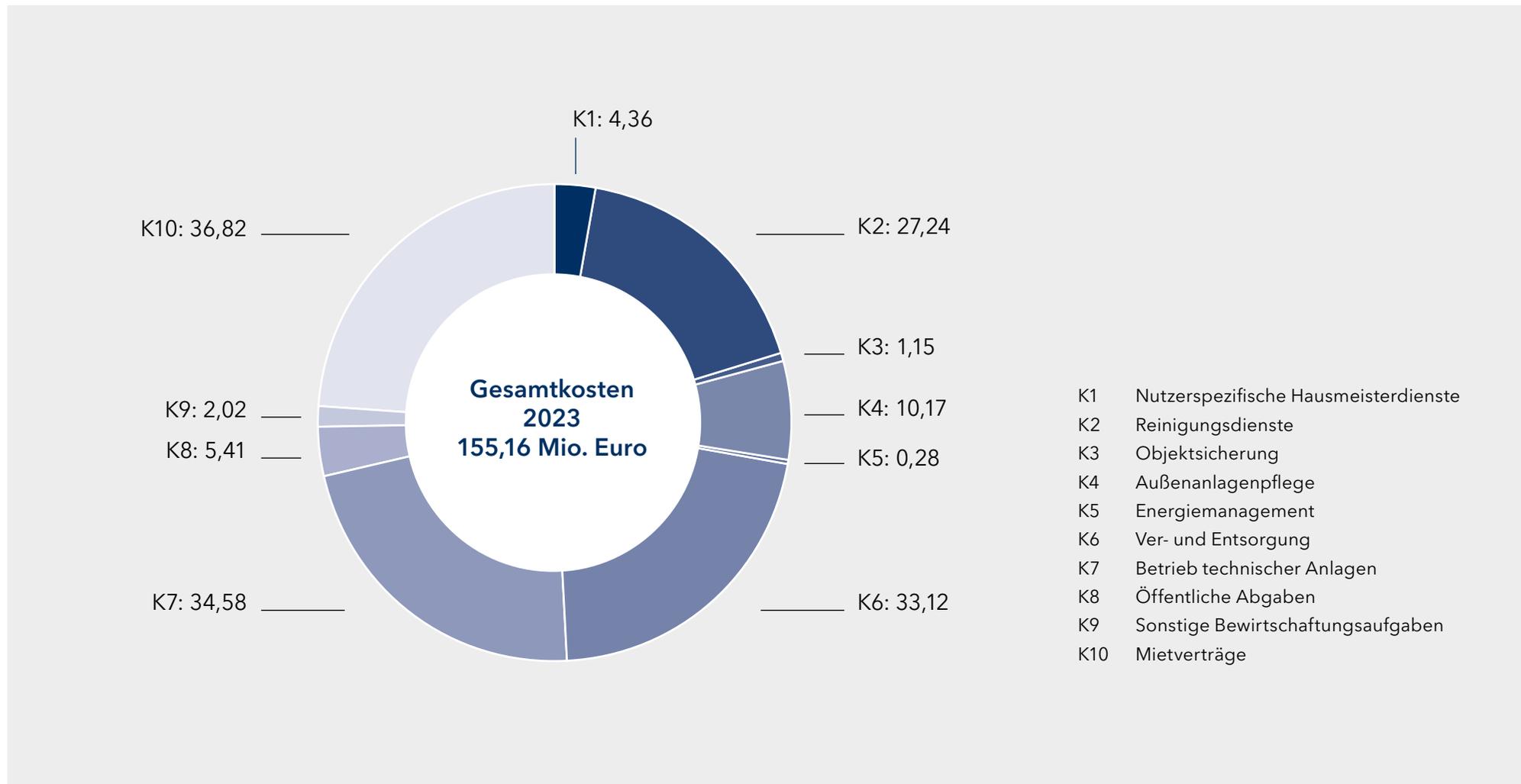
Grafik 6: Gebäudebewirtschaftung, Bewirtschaftete Gebäudefläche in Tsd. m<sup>2</sup>

## Drittmietvertragsverwaltung, Anzahl der Verträge



Grafik 7: Gebäudebewirtschaftung, Drittmietvertragsverwaltung, Anzahl der Verträge

## Bewirtschaftungskosten nach K-Gruppen in Mio. €



Grafik 8: Gebäudebewirtschaftung, Bewirtschaftungskosten nach K-Gruppen in Mio. €

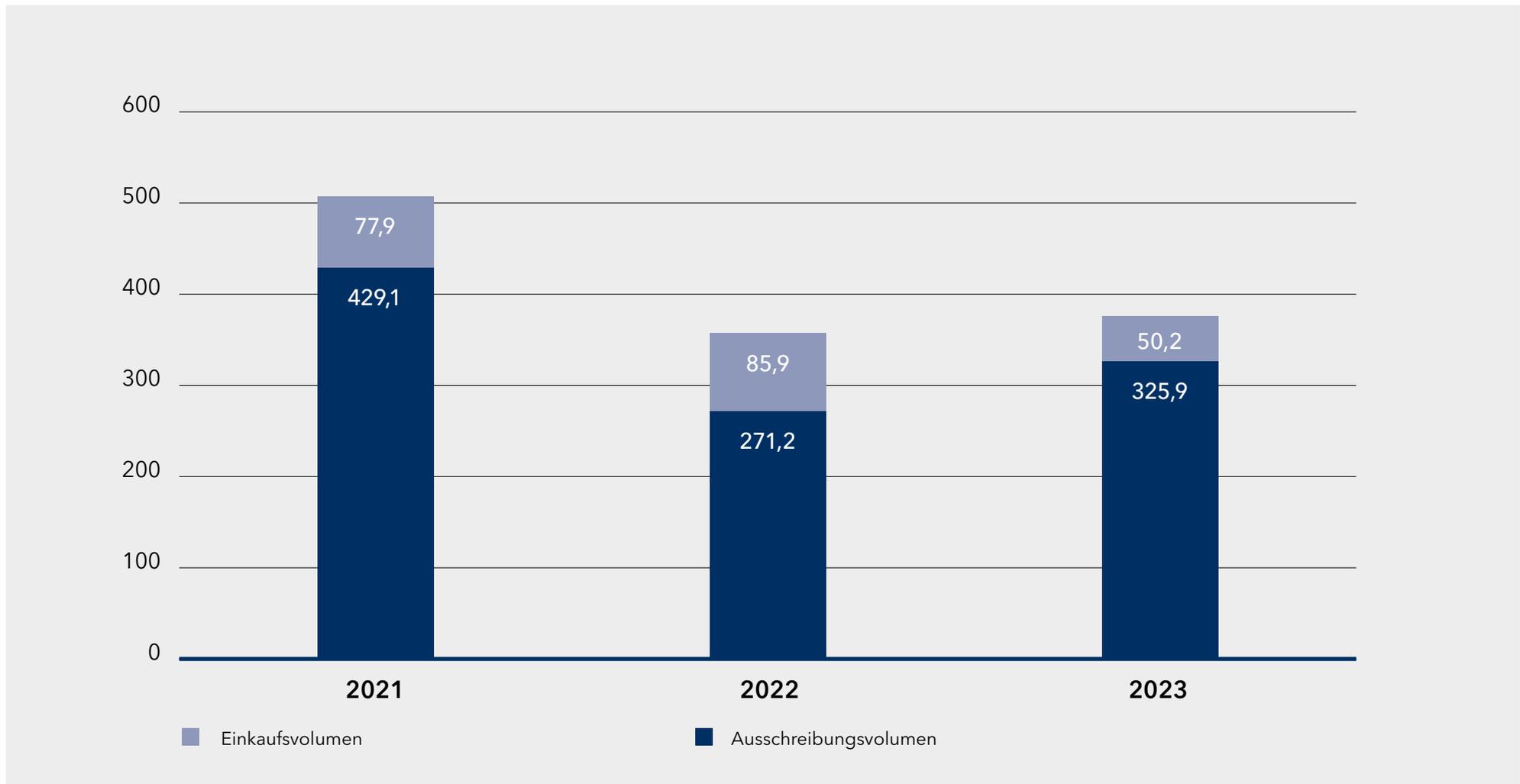
## Beschaffung

[↗ Link zur Beschaffung](#)



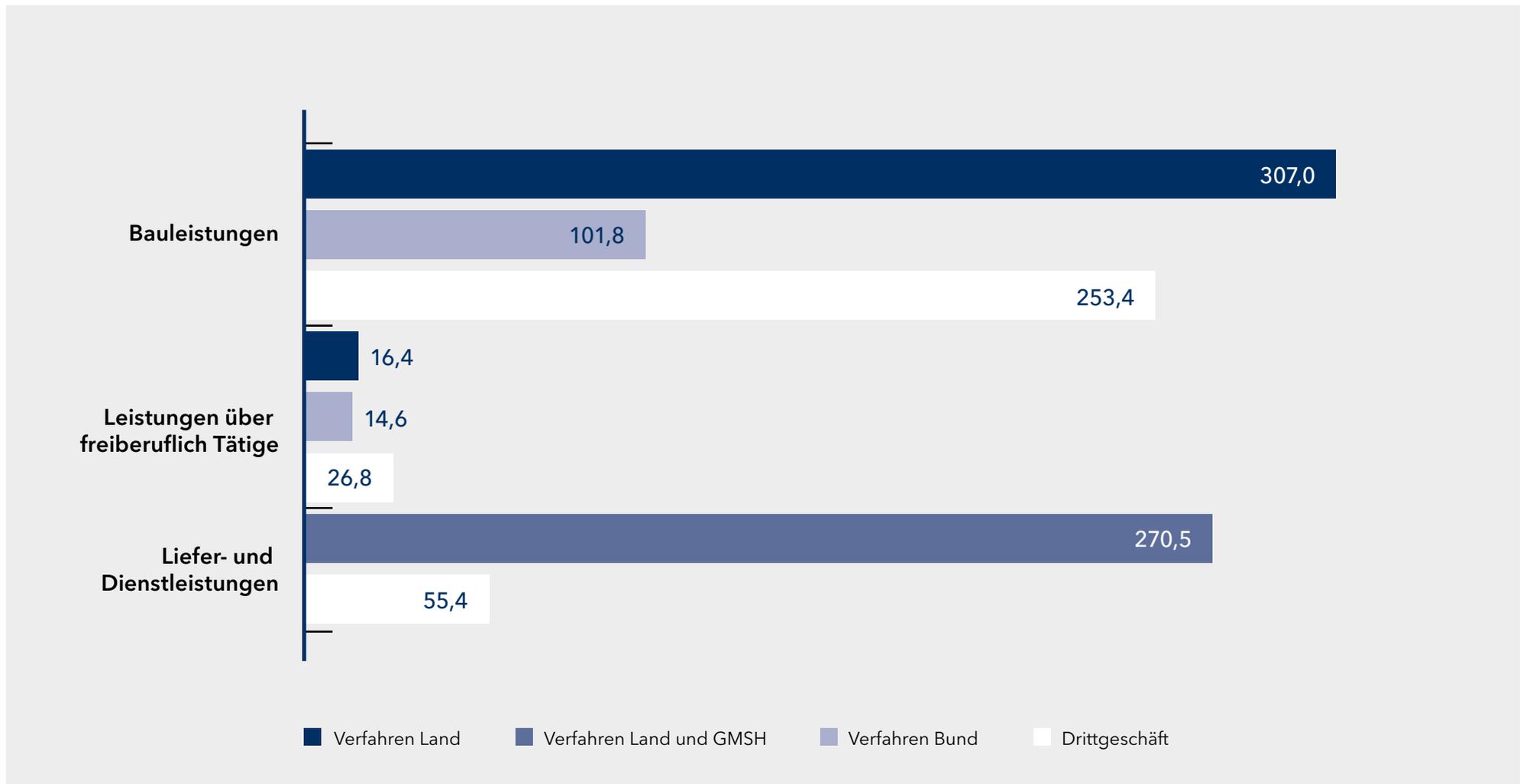
Abbildung 26: Unsere Kundenbetreuung steht für unternehmerisches Denken und serviceorientiertes Handeln.

## Beschaffungsvolumen in Mio. €



Grafik 9: Beschaffung, Beschaffungsvolumen in Mio. €

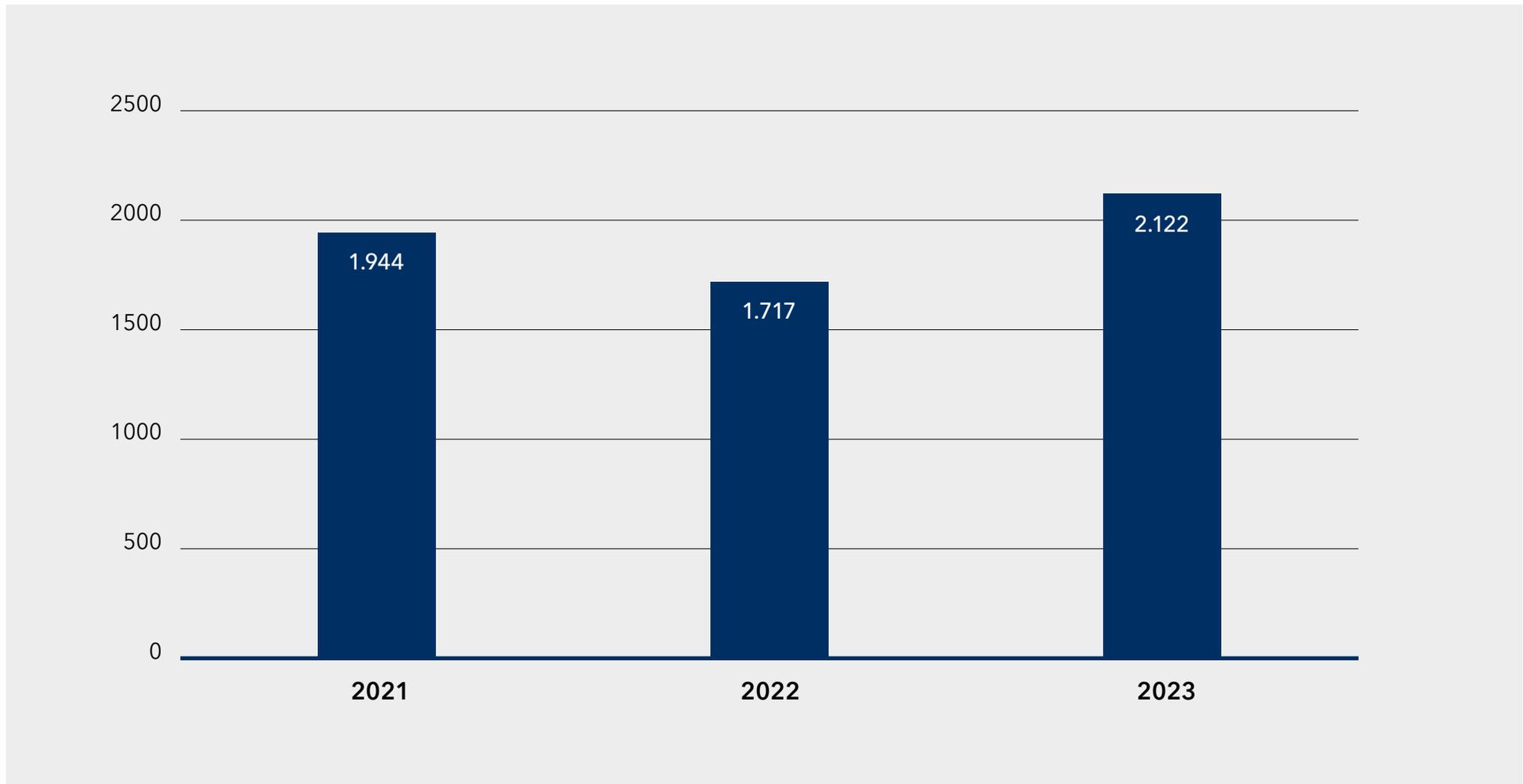
## Ausschreibungsvolumen über die e-Vergabe in Mio. €



Grafik 10: Beschaffung, Ausschreibungsvolumen über die e-Vergabe in Mio. €

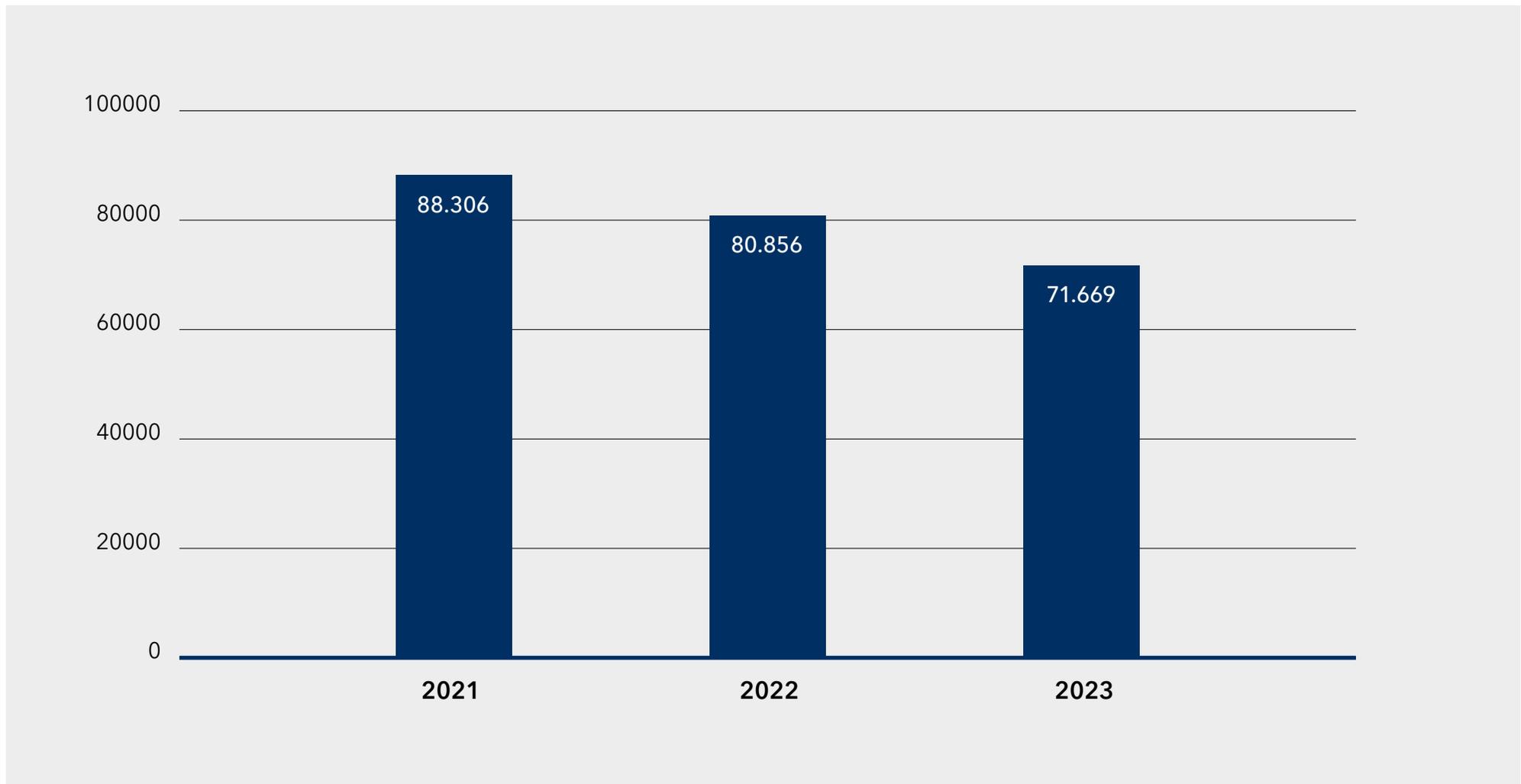
## Anzahl der Ausschreibungen über e-Vergabe

Ohne Bauausschreibungen für Bund und Land



Grafik 11: Beschaffung, Anzahl der Ausschreibungen über e-Vergabe (ohne Bauausschreibungen für Bund und Land)

## Elektronisch abgewickelte Bestellpositionen



Grafik 12: Beschaffung, Elektronisch abgewickelte Bestellpositionen

## GMSH als Arbeitgeber

➤ GMSH Karrierewelten



Abbildung 27: Unsere Auszubildenden und Nachwuchskräfte tauschen sich regelmäßig aus.

# Arbeiten bei der GMSH

## Mitarbeiterbindung

Bei der Suche nach Fachkräften stehen wir immer in direkter Konkurrenz mit der Privatwirtschaft, die insbesondere in begehrten Berufsgruppen zum Teil deutlich höhere Gehälter zahlt, wo wir an den Tarifvertrag gebunden sind. Um qualifizierte Fachkräfte zu finden oder zu binden, haben wir 2023 unsere mitarbeiterbindende Lohnpolitik ausgebaut. Fachkräfte aus der IT oder Ingenieurinnen und Ingenieure mit herausragenden Leistungen können bei uns nun eine monatliche Zulage von bis zu 1.000 Euro erhalten. Leistungsträgern, die unter den Geltungsbereich des TV-L fallen und mit dem Gedanken spielen zu kündigen, können wir bis zu zwei Entgeltstufen vorweg gewähren. Gleichzeitig testen wir als Verfahren auf Probe, unseren Besten eine Verkürzung der Stufenlaufzeit um 25 Prozent bzw. 50 Prozent anbieten zu können, wenn ihre Leistung die Anforderungen deutlich übertrifft. Letzteres soll jedoch auf zehn Prozent je Bereich beschränkt bleiben.

Mit diesem Verfahren können unsere Führungskräfte leistungsabhängige Zulagen gewähren und dies gezielt bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einsetzen, die am meis-

ten zum Erfolg der GMSH beitragen, die auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen werden oder die aus Berufsgruppen kommen, in denen Stellennachbesetzungen mit erheblichen Schwierigkeiten und Kosten verbunden sind. Außerdem dient der finanzielle Anreiz auch als Mitarbeitermotivation, sodass Arbeitgeber und Arbeitnehmer gleichermaßen davon profitieren.

## GMSH-9-Euro-Ticket

Um unsere Beschäftigten dabei zu unterstützen, vom Auto auf den öffentlichen Nahverkehr umzusteigen, erhalten sie von uns einen Zuschuss für das Deutschlandticket. Der Ticketpreis von 49 Euro reduziert sich dadurch zusammen mit der NAH.SH-Förderung auf 9 Euro. Das Angebot gilt für alle Beschäftigten, Auszubildenden und Nachwuchskräfte und für alle unsere Bürostandorte. Genutzt werden kann das GMSH-9-Euro-Ticket für den Weg zur Arbeit und natürlich auch in der Freizeit und auf Reisen. Mit der Förderung des Deutschlandtickets leisten wir einen Beitrag für die Verkehrswende und den Klimaschutz.

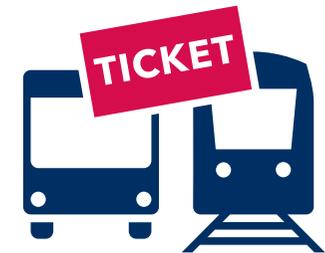


Abbildung 28: Wir unterstützen den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausgezeichnet

Bereits zum vierten Mal in Folge wurden wir 2023 als Top Employer zertifiziert. Mit einem Gesamtergebnis von über 85 Prozent haben wir uns nicht nur um fünf Prozent zum Vorjahr verbessert, sondern liegen auch um diese fünf Prozent über dem deutschen Durchschnitt. Im Bereich öffentlicher Dienst sind wir eines von nur drei Unternehmen, die als Top Employer zertifiziert sind. Dieses gute Ergebnis bestätigt die moderne, digitale und zukunftsorientierte Ausrichtung in unserer Personalarbeit.



## Personalbestand zum Stichtag 31.12.2023

	2021	2022	2023
Beschäftigte <sup>1</sup>	1.697	1.706	1.743
Vollkräfte	1.489,33	1.495,61	1.512,99
Durchschnittsalter	47,47	46,70	46,70

<sup>1</sup>einschließlich Beurlaubte

Tabelle 1: Personalbestand zum Stichtag 31.12.2021

## Anteil der Beschäftigte in %

	2021	2022	2023
weiblich	40,30	40,33	41,00
männlich	59,70	59,67	59,00

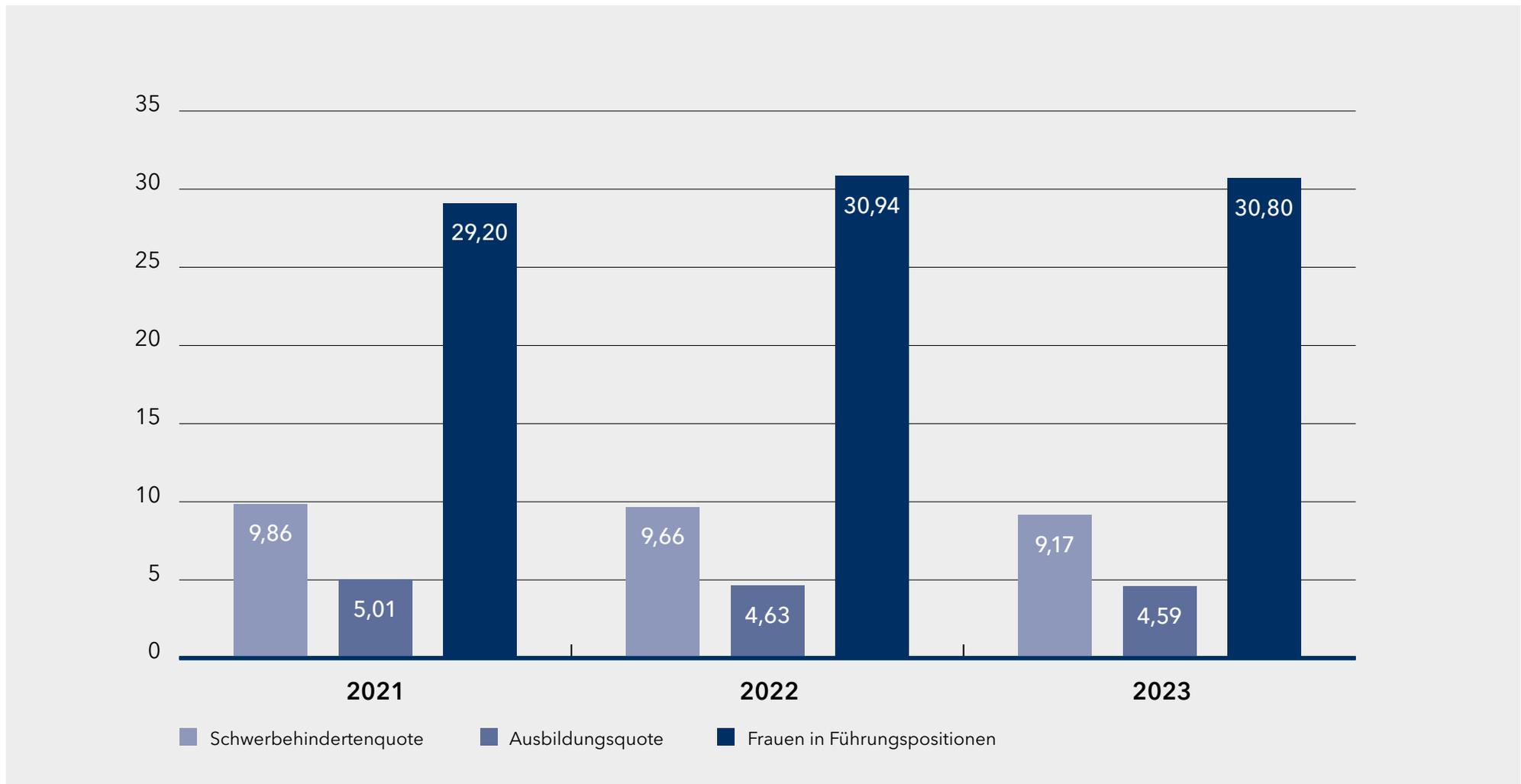
Tabelle 2: Anteil der Beschäftigte in %

## Anzahl der Bewerbungen

	2021	2022	2023
pro Stellenbesetzungsverfahren (Fach- und Führungskräfte)	12,82	11,22	13,47
Anteil der Neueinstellungen, die von GMSH-Beschäftigten geworben wurden in %	8,61	11,30	21,66

Tabelle 3: Anzahl der Bewerbungen

## Personalkennzahlen, Quoten in %



Grafik 13: GMSH als Arbeitgeber, Personalkennzahlen, Quoten in %

# Jahresabschluss 2023

# Lagebericht

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Kiel  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

## 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 verantwortlich. Seit dem 1. Januar 2023 wird die Beschaffung von Waren und Dienstleistungen der Landesbehörden in Schleswig-Holstein ebenfalls in Organleihe und nicht mehr in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt. 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 dahingehend geändert, dass die Beschaffungsaufgaben für das Land seit 2023 in Organleihe durchgeführt werden.

Die Beschaffung von Waren 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 2023 entwickelte sich weitestgehend planmäßig und schließt mit einem positiven Ergebnis ab, das knapp über dem Planwert liegt.

Die Personal- und die Sachaufwendungen entwickelten sich unterplanmäßig und liegen mit rund 10 Prozent (= 15,7 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 Bauvolumina 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 Durchführung von Bauaufgaben für andere Träger der öffentlichen Verwaltung ein.

Da die Beschaffungsaufgaben für das Land seit 2023 in Organleihe wahrgenommen werden, sanken die Umsatzerlöse von 93,3 Mio. Euro auf 26,1 Mio. Euro.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen war ein Anstieg um 11,6 Mio. Euro auf 135,0 Mio. Euro zu verzeichnen. Diese Position umfasst 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.

Der Materialaufwand ist von 86,5 Mio. Euro auf 22,9 Mio. Euro gesunken und beinhaltet korrespondierend zu den Umsatzerlösen fast ausschließlich den Einkauf von Waren und

Dienstleistungen für die Durchführung der Beschaffungsaufgaben.

Die Personal- und Sachaufwendungen beliefen sich im Jahr 2023 auf 136,7 Mio. Euro nach 125,6 Mio. Euro im Jahr 2022. Der Anstieg der Personalaufwendungen um rund 9,5 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus höheren Zuführungen zur Rückstellung aus Pensionsverpflichtungen, einer Rückstellung für den tarifvertraglich gewährten Inflationsausgleich und dem Anstieg der Vollkräfte.

Durch den vermehrten Abschluss von Schuldscheindarlehen mit dem Land Schleswig-Holstein, der Neuanlage von kurzfristigen Termingeldern und besserer Konditionen für die laufenden Bankguthaben aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus an den Geld- und Kapitalmärkten sind die daraus resultierenden Finanzerträge um ca. 4,0 Mio. Euro gestiegen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 0,3 Mio. Euro und liegt damit leicht über dem Planwert von 0,1 Mio. Euro.

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

Aufgrund der anhaltenden Kriegssituation in der Ukraine musste der Geschäftsbereich **Gebäudebewirtschaftung** auch in 2023 auf stark gestiegene Bedarfe reagieren und deutliche Mehrleistungen erbringen. Dank Anpassung der Ausschreibungssystematik konnten das Kostenrisiko in der Energiebeschaffung reduziert und gegenüber der ursprünglichen Kalkulation erhebliche Einsparungen erzielt werden. Die Preise im Bereich Energie gingen wieder zurück, jedoch nicht auf das Vorkrisenniveau. Insbesondere durch die teilweise Implementierung der E-Rechnung wurde ein Meilenstein auf dem Weg zum papierlosen und ressourcenschonenden Unternehmen erreicht. Damit ist die Gebäudebewirtschaftung insgesamt auf einem guten Weg, auch künftig ordnungsgemäß, wirtschaftlich und zunehmend nachhaltig zu handeln.

Das Bewirtschaftungsvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr somit um rund zwölf Prozent auf 155,2 Mio. Euro erhöht. Die operativen Bewirtschaftungs- und Regieleistungen der GMSH beliefen sich auf rund 36,6 Mio. Euro. Auf die von externen Unternehmen unter Koordination der GMSH für das Land erbrachten Bewirtschaftungsleistungen einschließlich der Energieversorgung und der Nebenkosten aus Drittanmietungen entfielen 82,5 Mio. Euro. Auf

die Drittanmietungen des Landes entfielen 34,9 Mio. Euro Mietaufwendungen. Die für das Land in Organleihe bewirtschaftete Gebäudefläche betrug zum Geschäftsjahresende 1,57 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 Erlöse. Das Ergebnis der Baubereiche ist vor diesem Hintergrund im Berichtsjahr weiterhin nahezu ausgeglichen.

Der Geschäftsbereich **Landesbau** verzeichnete 2023 einen deutlich über der Zielvorgabe für 2023 von 192 Mio. Euro liegenden Bauumsatz von 238 Mio. Euro. Ursachen waren, neben dem Anstieg der Anzahl der Projekte um 42 Prozent seit 2018, ein unerwartet schneller Baufortschritt bei einigen Projekten mit Generalunternehmern und inflationsbedingte Preissteigerungen. Trotz Zusatzfinanzierungen für krisenbedingte Mehrkosten kam es insbesondere im Zentralen Grundvermögen zur Behördenunterbringung (ZGB) zu Mittelengpässen.

Auf Grundlage der Zielvereinbarung zwischen der GMSH und dem Verwaltungsrat hat der Geschäftsbereich Landesbau ein Vorprojekt für die Implementierung eines ebenengerechten Controllings (EGC) eingeleitet. Ziel ist es, die Anforderungen aller relevanten Ebenen für ein solches System zu identifizieren und Schnittstellen zu erkennen. Das Vorprojekt betrachtet politische, strategische und operative Steuerungsobjekte im Kontext von Klimaschutz, Qualität, Werterhalt und Wirtschaftlichkeit. Es wurden Anforderungsanalysen mit allen Ebenen durchgeführt und eine Steuerungsmatrix entwickelt.

Das Projekt „Organisationsentwicklung Geschäftsbereich Landesbau“ zielt darauf ab, den

Landesbau weg von der Projekt-/Matrixstruktur hin zu einer liegenschafts- und kundengruppenorientierten Organisation zu entwickeln. Angesichts der klimapolitischen Ziele und der Notwendigkeit einer besseren Liegenschafts- und Maßnahmenkoordination wurden im dritten Quartal 2023 durch ein Wahlverfahren im Landesbau Entwicklungsteams gebildet, welche in mehreren Workshops drei vorläufige Zielmodelle mit definierten Funktionen, Rollen und aufbauorganisatorischen Beziehungen erarbeitet haben, aus denen im Anschluss ein gemeinsames, vorläufiges Zielmodell entwickelt wurde.

Im Zuwendungsbau erhielt die GMSH 42 neue Prüfersuche mit einem Volumen von insgesamt rund 285 Mio. Euro. Das Auftragsvolumen sowie die Fördersummen stiegen trotz geringerer Auftragsanzahl. 32 Maßnahmen mit einem Volumen von 231 Mio. Euro befanden sich in Beratung und 37 Antragsprüfungen mit Baukosten in Höhe von 290 Mio. Euro wurden abgeschlossen. Das Projektvolumen hat sich dabei fast verdoppelt. Maßnahmen mit einem Gesamtauftragsvolumen von 631 Mio. Euro wurden während der Bauausführung begleitet. Zur Abrechnung der EFRE-Förderperiode (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) wurden 131 Mio. Euro Kosten in Verwendungsnachweisen geprüft.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes wird der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) in Landesliegenschaften strategisch geplant. Dazu hat das Finanzministerium mit der GMSH an der PV-Strategie gearbeitet, welche Anfang 2024 veröffentlicht werden soll. Ein Erlass zur Umsetzung ist für 2024 vorbereitet worden, so dass bereits in 2023 erste vorbereitende Maßnahmen zur Einrichtung einer PV-Task Force, wie in der PV-Strategie verankert, ergriffen wurden.

Das Pilotprojekt des Landesbaus für Building Information Modeling (BIM) musste aufgrund geänderter Priorisierung und haushälterischer Einschränkungen zurückgestellt werden. Die BIM-Strategie der GMSH wird aktualisiert, und eine Lenkungsgruppe wurde hierfür eingerichtet. Die GMSH ist nun Mitglied im Verein buildingSMART Deutschland e.V.

Die Auftragslage des Geschäftsbereichs **Bundesbau** entwickelte sich auch 2023 weiter von kleinteiliger Bauunterhaltung hin zu umfassenden Grundsanierungen von Gebäuden. Diese Verschiebung der Auftragsituation hat auch organisatorische Auswirkungen im Geschäftsbereich. Neben der stärkeren Verzahnung der unterschiedlichen Fachdisziplinen ist insbeson-

dere auch im Hochbau eine stärkere Abstimmung zwischen Planung und Baudurchführung erforderlich.

Die im Jahr 2022 eingeführten Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) wurden etabliert. Es bedarf jedoch weiterhin intensiver Bemühungen, um die notwendige Klarheit in den weitgehend frei auszugestaltenden Abläufen zu erlangen. Um für alle Beteiligten zu einer befriedigenden Routine zu kommen, ist ein beständiger Dialog mit den beauftragenden Stellen erforderlich. Insbesondere bei Prozessen zur Beauftragung und Genehmigung besteht für den Bundesbau der Bedarf an mehr Transparenz und Durchgängigkeit fort, um die personellen Ressourcen effizient ausplanen zu können.

So wurden seit Ende 2022 von der GMSH 13 Initiale Projektunterlagen aufgestellt und vorgelegt, von denen in den letzten anderthalb Jahren lediglich zwei Folgeaufträge zur Erstellung einer Finalen Projektunterlage bei der GMSH eingegangen sind. Daraus lässt sich ableiten, dass die gewünschten beschleunigten Genehmigungswege noch nicht ausreichend im gesamten Bundesbau umgesetzt sind.

Weiterhin wurden die Prozesse zur Aufstellung der Baubedarfsprogramme zum Jahresbeginn 2023 erstmals auf das Verfahren nach neuer RBBau umgestellt. Ziel ist es, Baumaßnahmen, die Umsetzung von Klimazielen und die Sanierungsquote der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusammenzufassen und dadurch klimaneutrale Liegenschaften zu realisieren. Dieser Prozess bedarf weiterhin intensiver interner und fachbereichsübergreifender Abstimmungen sowie eines engen Austauschs mit Eigentümer (BImA) und Nutzer.

Die Aufmerksamkeit der Bundeswehr auf umzusetzende Maßnahmen wurde durch den im Geschäftsjahr 2023 fortwährenden russischen Angriffskrieg auf die Ukraine sowie die seit Oktober bestehenden militärischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten weiter erhöht. Auch begleitende Faktoren wie Lieferengpässe spielen dabei als Resultat der Kriegshandlungen eine Rolle für das öffentliche Bauen. Die Baupreise stiegen im Gegensatz zu den Vorjahren weniger stark an.

Der Umsatz des Geschäftsbereichs lag im Jahr 2023 mit 139,4 Mio. Euro rund 3,2 Prozent unter dem geplanten Gesamtumsatz von 144 Mio. Euro. Die Ursachen für die fehlenden Umsätze

lagen hauptsächlich im Bereich der mittels Freiberuflich Tätiger durchgeführten Maßnahmen. Unterjährig waren fortbestehende Lieferengpässe einer der Hauptbestandteile des reduzierten Mittelabflusses. Der bundesweit ungewöhnlich hohe und lang andauernde Krankenstand hat dabei vor allem zum Jahresende die Bauvorhaben erfasst und den Mittelabfluss niedriger ausfallen lassen.

Kompensiert wurde dieser Rückgang zu einem großen Anteil durch eine gezielte Aussteuerung konsumtiver Maßnahmen (ehemals Bauunterhaltungsmaßnahmen). Die Verteilung der Umsätze entwickelte sich weiterhin in die gewünschte Richtung eines linearen Verlaufs, so dass es innerhalb des Jahres zu weitgehend gleichen Mittelabflüssen kommt.

Die Umsätze des Geschäftsbereichs **Beschaffung** sind planmäßig im Berichtsjahr stark gesunken. Die Beschaffungsaufgaben für das Land werden seit 2023 in Organleihe wahrgenommen und somit als Ist-Kostenerstattung abgerechnet. Die Material- und Dienstleistungsaufträge werden im Namen und auf Rechnung des Landes abgeschlossen, die daraus resultierenden Verpflichtungen werden gesondert treuhänderisch als Verpflichtungen des Landes

ausgewiesen und sind weder in den Plan- noch in den Ist-Umsatzerlösen enthalten. Für andere Träger öffentlicher Verwaltung (Drittgeschäft) ist der Geschäftsbereich Beschaffung weiterhin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig und weist das erwirtschaftete Ergebnis aus.

So wurden im Jahr 2023 aus der Beschaffung von Material- und Dienstleistungen für das Drittgeschäft Umsätze in Höhe von 23,6 Mio. Euro erwirtschaftet. Korrespondierend entfallen auf den Einkauf 21,7 Mio. Euro. Zusätzlich wurden im Treuhandvermögen für das Land Einkäufe in Höhe von 28,5 Mio. Euro getätigt, so dass die Einkäufe mit insgesamt 50,2 Mio. Euro zwar deutlich oberhalb der Wirtschaftsplanung liegen, aber aufgrund des Auslaufens der Beschaffungen im Rahmen der Corona-Pandemie unter dem Vorjahresniveau der GMSH bleiben.

Die Anzahl der durchgeführten Ausschreibungen wurde gesteigert. Hierbei wurden Erlöse in Höhe von 1,1 Mio. Euro für das Land und 1,5 Mio. Euro im Drittgeschäft erzielt sowie Bauausschreibungen im Drittgeschäft abgewickelt. Der Geschäftsbereich Beschaffung selber hat ein Ausschreibungsvolumen in Höhe von insgesamt 325,9 Mio. Euro generiert. Dabei entfielen 270,5 Mio. Euro auf das Land und 55,4 Mio. Euro

auf das Drittgeschäft. Diese Entwicklung ist zum einen mit werthaltigen Ausschreibungen im Rahmen der Beschaffung von Flüchtlingswohncontainern für das Land und zum anderen mit stetig wachsenden Tätigkeiten für öffentliche Drittkunden zu erklären.

Bei Aufwendungen unterhalb der Annahmen im Wirtschaftsplan konnte so ein positives Bereichsergebnis in Höhe von 347,6 Tsd. Euro erzielt werden, was über den Annahmen des Wirtschaftsplans (99,2 Tsd. Euro) liegt.

### 2.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der GMSH beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf 274,9 Mio. Euro. Gegenüber dem Stand per 31. Dezember 2022 mit 259,6 Mio. Euro ergibt sich damit ein Bilanzsummenanstieg um 15,4 Mio. Euro bzw. 5,9 Prozent.

Die Anlage von langfristigen Schuldscheindarlehen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 30 Mio. Euro auf 90 Mio. Euro (sonstige Ausleihungen) erhöht. Kurzfristige sonstige Wertpapiere werden zum 31. Dezember 2023 nicht ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund des Übergangs der Durchführung der Beschaffungsleistungen für das Land in

die Organleihe um rund 2,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

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

Die liquiden Mittel betragen 105,0 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 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote sank aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von 4,7 Prozent auf 4,6 Prozent.

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr per Saldo um 8,3 Mio. Euro erhöht, im Wesentlichen resultierend aus dem Anstieg der Rückstellungen für Beamtenpensionen um 4,4 Mio. Euro und für Beihilfeverpflichtungen um 1,1 Mio. Euro sowie der Bildung einer Rückstellung für einen Inflationsausgleich in Höhe von 2,9 Mio. Euro. Die im Jahr 2010 erstmals anzuwendenden Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes haben sich im Jahr 2023 unverändert

mit Zusatzaufwendungen von 0,5 Mio. Euro bei den Zuführungen zu Pensionsrückstellungen bzw. anteilig auf die Erhöhung des Erstattungsanspruchs ausgewirkt.

Die Gegenposition zu diesen Verpflichtungen stellen die Finanzanlagen und Guthaben bei Kreditinstituten dar.

Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 6,5 Mio. Euro auf 31,0 Mio. Euro und beinhalten zum 31. Dezember 2023 im Wesentlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Land und dem Bund aus der Abrechnung der in Organleihe wahrgenommenen Bau-, Bewirtschaftungs- und Beschaffungsaufgaben. Aus der Abrechnung 2023 der Bewirtschaftungsaufgaben sowie der Bauaufgaben resultieren Verpflichtungen in Höhe von 2,9 bzw. 8,1 Mio. Euro gegenüber dem Land. Für das Jahr 2024 wurde ein Abschlag für Bauaufgaben in Höhe von 7,7 Mio. Euro geleistet.

Die Verpflichtungen gegenüber dem Bund aus der Abrechnung der in Organleihe wahrgenommenen Bauaufgaben betragen 9,8 Mio. Euro und umfassen die Jahre 2019 sowie 2021 bis 2023. Aus der Abrechnung 2023 der Beschaffungsaufgaben resultieren Verpflichtungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

Die Vermögens- und Finanzlage der Anstalt sind geordnet.

#### 2.4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Das Fundament der GMSH bilden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angesichts des akuten Fachkräftemangels ist die Weiterentwicklung einer aktiven Personalstrategie eine der zentralen Zukunftsaufgaben der GMSH.

Die Ziele der Personalstrategie konzentrieren sich auf drei Bereiche:

- Ausbau, Diversifizierung und Professionalisierung der Nachwuchskräfteentwicklung
- Ausbau der (Schulungs-)Angebote zur Förderung der Chancengleichheit, Inklusion und Vielfalt
- Ausbau von Instrumenten und Formaten, mit denen die GMSH die Attraktivität als Arbeitgeber erhöht.

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

**Kennzahl**

	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl Beschäftigte	1.743	1.706
Anzahl Vollkräfte	1.513	1.496
Durchschnittsalter in Jahren	46,67	46,70
Frauenquote in %	41,00	40,33
Teilzeitquote in %	23,29	23,15
Ausbildungsquote in %	4,59	4,63
Krankenquote in %	7,18	7,71
Fluktuationsquote in %	6,00	5,64
Anteil Frauen in Führungspositionen in %	30,80	30,94
Schwerbehindertenquote in %	9,17	9,66
Quote mobiles Arbeiten in %	71,30	74,80
Durchschnittsdauer der Betriebszugehörigkeit in Jahren	10,67	10,75

Tabelle 4: Kennzahl zum Stichtag 31.12.2023

Daneben werden u. a. Auswertungen über die Altersstruktur, die planmäßigen Abgänge der nächsten Jahre und die Dauer der Einstellungsverfahren genutzt, um daraus im Hinblick auf die Personalstrategie zu reagieren.

**2.5 Umweltmanagement**

Die GMSH beteiligt sich seit 2004 am freiwilligen Umweltmanagement Eco Management Audit Scheme (EMAS). Mit diesem Umweltmanagementsystem soll die Umweltleistung eines Unternehmens anhand selbst gesetzter Ziele stetig verbessert werden. EMAS sieht die Berichterstattung über die direkten Umweltaspekte anhand bestimmter Kernindikatoren zwingend vor:

- Wärmeenergie- und Stromverbrauch
- Wasserverbrauch
- Emissionen: CO<sub>2</sub> und weitere Treibhausgase
- Flächenverbrauch und weitere Kenngrößen zur Biodiversität

Darüber hinaus sollen auch sogenannte indirekte Umweltaspekte geprüft und bewertet werden. Bei der GMSH ist eine Verbesserung der Umweltleistungen vor allem durch diese indirekten Umweltaspekte zu erreichen. Aus diesem Grund sieht das Umweltmanagementsystem der GMSH schwerpunktmäßig die Bearbeitung bestimmter Projekte in den Themenkomplexen Mobilität, digitale Prozesse, Nachhaltigkeit für öffentliche Immobilien der Zukunft und Biodiversität vor. Die Projekte befassen sich hauptsächlich mit den Liegenschaften des Landes und beschäftigen sich u. a. mit nachhaltigem Bauen,

klimaschonendem Nutzerverhalten in Landesimmobilien und Biodiversität auf Landesliegenschaften. Projekte wie digitale Workflows und das Mobilitätskonzept der GMSH am Standort Kiel beziehen sich ausschließlich auf die GMSH. Zu jedem Projekt wurden Ziele und Termine formuliert. Diese selbst gesetzten Ziele werden jährlich durch externe Gutachter zertifiziert und in der Umwelterklärung veröffentlicht.

Das EMAS Umweltmanagementsystem der GMSH ist seit Oktober 2022 in der Geschäftsstelle der Kommission für Nachhaltigkeit und Klimaschutz verankert. Mit den Themenkoordinatorinnen und -koordinatoren und mit den Projektverantwortlichen sind alle Geschäftsbereiche der GMSH an EMAS 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 Rechnungszinseszinses 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 Per-

sonalbedarfs versucht zu minimieren, um dem akuten Fachkräftemangel entgegenzutreten.

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

Die **Gebäudebewirtschaftung** erwartet weiterhin steigende Kosten, denen durch geeignete Strategien begegnet werden soll.

Im **Landesbau** wird mit einem Bauvolumen unterhalb und im **Bundesbau** oberhalb des Vorjahresniveaus gerechnet.

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

#### 4 Prognosebericht

Die GMSH geht von einer weiterhin stabilen Geschäftsentwicklung bei einem leicht positiven Ergebnis in Höhe von 0,03 Mio. Euro aus.

Für die in Organleihe abgewickelten Bau-, Bewirtschaftungs- und Beschaffungsaufgaben werden für 2024 Gesamterträge in Höhe von

151,3 Mio. Euro erwartet; für die im eigenen Namen erbrachten Leistungen werden Umsatzerlöse von 12,5 Mio. Euro angestrebt.

In den Einzelbereichen werden folgende Entwicklungen erwartet:

Die in 2023 begonnene Planung der Übernahme von kleinteiliger Bauunterhaltung in den Geschäftsbereich **Gebäudebewirtschaftung** wird voraussichtlich in 2024 umgesetzt. Damit wird die Gebäudebewirtschaftung durch schnelles und agiles Handeln den Geschäftsbereich Landesbau nachhaltig entlasten können.

Obgleich sich unser Handeln flexibel auf die schnelllebige Umwelt und Marktlage anpasst, werden externe Faktoren wie der Wegfall der Strom- und Gaspreisbremse sowie von Steuerentlastungen und die hohe Inflationsrate insgesamt zu Kostensteigerungen führen. Hier werden wir engmaschig den Markt beobachten und mit geeigneten Strategien bedarfsorientiert steuernd eingreifen.

Auf dem Weg zu nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung wird ein Umsetzungskonzept erarbeitet, in dem Handlungsempfehlungen für die Faktoren Nutzer, Gebäudetechnik und Dienst-

leistungsverträge definiert werden. Auch die effiziente Nutzung zukunftsfähiger Flächen ist insbesondere unter Klimaschutz Gesichtspunkten zunehmend von Bedeutung und daher im Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG) festgelegt. Die Aufgabe des Geschäftsbereichs Gebäudebewirtschaftung ist hier die Beratung und Begleitung der nutzenden Dienststellen. Innerhalb des Jahres 2023 sind die Bürofläche sowie die Nettoraumfläche pro Mitarbeitenden jeweils um rund 3 Prozent gesunken. Für weitere Entwicklungen steht den Dienststellen ein interdisziplinäres Kompetenzteam Neues Arbeiten zur Seite.

Für den Bereich Gebäudebewirtschaftung wird für 2024 mit einem vollständig ausgeglichenen Ergebnis bei Gesamterträgen in Höhe von 41,9 Mio. Euro gerechnet.

Die im Geschäftsbereich **Landesbau** im Geschäftsjahr 2023 ermittelten politischen, strategischen und operativen Steuerungsbedürfnisse werden vertieft und präzisiert um weitere Parameter wie Steuerungsziele, Zielkorridore, Daten, Datenherkunft, Kennzahlen, Berichte und Werkzeuge. Schwerpunkte der Steuerungsbedürfnisse bilden Projektcontrolling und Mittelausgabenplanung für ein effektives und effizientes

Umsetzungsprojekt. Im ersten Quartal 2024 wird mit externer Beratung und unter Begleitung des Finanzministeriums ein Gutachten erarbeitet, welches die Ist-Situation zusammenfasst, die Steuerungsbedürfnisse analysiert und ein Soll-Konzept konkretisiert. Ziel ist die Ausarbeitung von Empfehlungen für ein rollen-, ebenen- und bedarfsgerechtes Controlling mit konkreten Handlungsempfehlungen für das Umsetzungsprojekt.

Das kundengruppenorientierte Zielmodell wird in 2024 weiterentwickelt. In einem Workshop wird das Modell mehreren Stresstests unterzogen und dabei auf Funktionalität, Schnittstellen und Prozesse überprüft und ggf. angepasst. Weitere Geschäfts- und Servicebereiche der GMSH werden im Rahmen eines Umsetzungskonzeptes zur Identifikation von weiteren Rahmenbedingungen und Aufgaben involviert. Ab dem dritten Quartal 2024 wird die Umsetzung vorbereitet, die Mitbestimmung ist für Juni 2024 geplant. Die Umorganisation soll zum 1. Januar 2025 umgesetzt sein, sofern die Rahmenbedingungen es zulassen.

Wegen der Verzögerung bei den EFRE- und GRW-Förderaufrufen in 2023 erwartet der Zubau in 2024 vermehrt Aufträge aus

diesem Bereich. Es werden Anträge verstärkt zu energetischen Sanierungen, aber auch aus den Programmen der Städtebauförderung erwartet. Die Anzahl und der Umfang von Prüfaufträgen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Beseitigung von Sturmflutschäden sind noch unklar.

Ein Bauvolumen von 220 Mio. Euro ist für das Geschäftsjahr 2024 geplant. Bis mindestens zum Geschäftsjahr 2031 ist der Landesbau mit dem vorhandenen Personal mit einem mittleren Bauvolumen von 220 Mio. Euro pro Jahr für laufende und vorbereitende Maßnahmen ausgelastet. Die vorliegenden Aufträge für überwiegend Neubauten und nicht energetische (Teil-)Sanierungen überschreiten die rollierenden Haushaltsansätze, einschließlich geplanter Sonderfinanzierungen. Ohne erhebliche Zusatzfinanzierung, Umsteuerung oder Verschiebung der noch nicht im Bau befindlichen Maßnahmen sind bereits jetzt Maßnahmen aus der Investitionsplanung nicht ausfinanziert. Dies ist bereits erkennbar an Liquiditätsproblemen innerhalb laufender Projekte. Eine über die vorhandene Auftragsituation hinausgehende Bautätigkeit zur Umsetzung der Klimaschutzziele des Landes bedarf einer konsequenten Umsteuerung von Neubau zu Sanierungen sowie zusätzlichen Ressourcen von Mittel und Personal.

Die Personalentwicklung bleibt bei einer leichten Erhöhung von 382,64 Vollkräften (31. Dezember 2022) auf 386,03 Vollkräften (31. Dezember 2023) stabil. Auf Basis zu erwartender Abgangszahlen und des Fachkräftemangels muss weiterhin ein aktives Recruiting betrieben werden. Durch organisatorische Effizienzsteigerungen wird erwartet, dass der Landesbau ein Bauvolumen von ca. 230 Mio. Euro pro Jahr mit ca. 400 Vollkräften verausgaben kann. Darüber hinausgehende Anforderungen machen einen Vollkräftezuwachs notwendig.

Die PV-Strategie und der Umsetzungserlass wurden Anfang 2024 publiziert, mit Zwischenzielen von mindestens 5.000 kWp bis 2026 und 12.500 kWp bis 2030. Für die Festlegung des Gesamtausbauziels bis 2040 wird eine Potentialliste bis Ende 2024 über alle Dächer und bis Mitte 2025 aller Fassaden, gebäudenahen Freiflächen und Parkplätze erstellt. Es wird ein Arbeitsgebiet „PV und Ladesäulen“ mit 8 Vollkräften im Landesbau eingerichtet. Eine geschäftsbereichsübergreifende Zusammenarbeit ist durch die Einrichtung einer PV-Task Force gewährleistet.

Im Geschäftsjahr 2024 wird die BIM-Umsetzungsstrategie überarbeitet und neu aufgesetzt,

zusätzlich verstärkt ein BIM-Manager die GMSH.

Die Geschäftsbereiche **Gebäudebewirtschaftung und Landesbau** haben unter wissenschaftlicher Beratung sowie mit der Begleitung durch das Finanzministerium ein Umsetzungskonzept zum Erreichen der Klimaschutzziele des Landes Schleswig-Holstein erarbeitet. Darin werden die drei zentralen Handlungsfelder und die zugrundeliegenden Annahmen aufgeführt sowie das methodische Vorgehen zum Erreichen der Ziele des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes Schleswig-Holstein bis 2040 beschrieben. Zudem werden erste konkrete Maßnahmen für die zeitnahe Umsetzung in den Landesliegenschaften benannt. Das erste Handlungsfeld umfasst die regenerative Energieversorgung. Das zweite Handlungsfeld beinhaltet die ressourcenschonende Sanierung. Die Zielsetzungen aus dem dritten Handlungsfeld beziehen sich auf die Reduzierung der Büroflächen.

Für das Geschäftsjahr 2024 geht der Geschäftsbereich **Bundesbau** aktuell von 153 Mio. Euro Gesamtumsatz aus. Davon liegt der Anteil für das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) bei rund 79 Mio. Euro. Zuzüglich der ehemaligen Bauunterhaltung ist der Verteidigungsbau damit die tragende Säule des Geschäftsbereichs

Bundesbau mit insgesamt rund 90 Prozent des Auftragsvolumens. Aufgrund der starken politischen Fokussierung auf die Bundeswehr ist der Bedarf an Baumaßnahmen in den letzten Jahren stark angestiegen. Der Bundesbau ist auf diese wachsenden Aufgaben personell und fachlich eingestellt und sucht intensiv Beschleunigungsmaßnahmen zur Umsetzung von Projekten auf den Bundeswehrliegenschaften. Dabei wären aus bautechnischer Sicht insbesondere Gebäudetypologien mit Wiederholungswert (z. B. Unterakquisegebäude) schnell und effizient von der GMSH umsetzbar. Aufgrund anderer Priorisierung des BMVg werden jedoch aktuell keine Ausführungsaufträge erteilt und teilweise sogar zurückgezogen. Dies birgt das Risiko, den prognostizierten Bauumsatz zu verfehlen.

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt hat sich im Vergleich zu den Vorjahren etwas entspannt. Es ist dabei eine leichte Verbesserung der Bewerberlage zu verzeichnen. Allerdings besteht auch für den Öffentlichen Dienst die konkurrierende Personalsituation auf dem Arbeitsmarkt weiterhin fort. Die Neuakquisition, aber auch die Bindung von Personal bleibt mit zusätzlichem Aufwand und zusätzlichen Maßnahmen verbunden.

Strategisch verfolgt der Geschäftsbereich Bundesbau weiterhin die Absenkung der Eigen erledigungsquote durch Hinzunahme von Freiberuflich Tätigen. Um dies zu erleichtern, wird intensiv an der Bündelung kleinerer konsumtiver Bauaufgaben gearbeitet, um diese zu größeren Maßnahmen und sogenannten Sanierungsketten zusammenzufassen.

Die **Beschaffung** für Drittkunden unter Kostenbeteiligung der Kommunen an den vom Land vorzuhaltenden bestehenden Systemen (z. B. die e-Vergabepattform) und der Erzielung niedrigerer Prozesskosten sowie günstiger Preise durch die Bündelung von Beschaffungen hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt. Auch ohne Werbung erzielt die GMSH damit Beschaffungsvolumina von regelmäßig insgesamt mehr als 350 Mio. Euro jährlich. Die Vielzahl an Anfragen, abgeschlossenen neuen Rahmenverträgen und die Unterstützung durch die kommunalen Landesverbände lässt es wahrscheinlich erscheinen, dass sich die Tätigkeiten der Beschaffung weiterhin ausweiten werden. Während sich die Beschaffung für das Land nicht mehr signifikant steigern wird (vielmehr kann nach einem Abflauen der Maßnahmen zur Flüchtlingsunterbringung von einem jährlichen Ausschreibungsvolumen von höchstens 250 Mio. Euro für das

Land ausgegangen werden), geht die GMSH davon aus, dass die Erbringung von Einkaufs- und Ausschreibungsleistungen für Dritte in den nächsten Jahren um mindestens 10 Prozent jährlich wachsen werden. Damit kann im kommenden Jahr abweichend vom ursprünglichen Wirtschaftsplan aktuell bereits von einem Einkaufsvolumen von mindestens 25 Mio. Euro und einem Ausschreibungsvolumen von mindestens 60 Mio. Euro ausgegangen werden. Damit werden auch die Margenerträge in den nächsten Jahren ebenso steigen wie die Erträge aus der Erbringung von Ausschreibungen.

Der hohe Bekanntheitsgrad der GMSH, ihre Unterstützung seitens der kommunalen Landesverbände und der eklatante Fachkräftemangel gerade in kleinen Kommunen lassen ein noch höheres Wachstum für die GMSH vermuten. Damit kann auch ohne Berücksichtigung eventueller Krisen von einem stetigen Wachstum der Tätigkeiten der Beschaffung ausgegangen werden, womit über Kostenbeteiligung auch die Beschaffungskosten für das Land gesenkt werden können.

Kiel, 22. März 2024

### **Gebäudemanagement Schleswig-Holstein**

Anstalt des öffentlichen Rechts

#### **Frank Eisoldt**

Geschäftsführer

## Bilanz

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

AKTIVA IN EUR	2023	2022
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.458.715,00	1.380.791,00
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.420.486,00	5.736.696,30
2. Anlagen im Bau	739.715,36	0,00
	6.160.201,36	5.736.696,30
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	90.000.000,00	60.000.000,00
	97.618.916,36	67.117.487,30
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	397.082,50	679.829,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.124.303,71	5.958.108,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 63.859.828,00 (Vorjahr: EUR 67.092.057,00)	67.742.837,14	68.804.258,23
	70.867.140,85	74.762.366,33
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	10.000.000,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	104.961.453,64	105.809.307,98
	176.225.676,99	191.251.503,31
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	1.095.074,65	1.193.030,30
<b>SUMME DER AKTIVA</b>	<b>274.939.668,00</b>	<b>259.562.020,91</b>

Tabelle 5: Bilanz Aktiva

## Bilanz

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

<b>PASSIVA in EUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
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	857.376,62	531.965,09
	12.607.376,62	12.281.965,09
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	182.213.642,00	177.832.266,00
2. Sonstige Rückstellungen	45.070.252,00	41.179.062,00
	227.283.894,00	219.011.328,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	585.690,80	314.207,53
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.454.157,41	3.481.461,11
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 1.133.329,76 (Vorjahr: EUR 1.050.315,00)	31.008.549,17	24.473.059,18
	35.048.397,38	28.268.727,82
<b>SUMME DER PASSIVA</b>	<b>274.939.668,00</b>	<b>259.562.020,91</b>

Tabelle 6: Bilanz Passiva

## Gewinn- und Verlustrechnung

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in EUR	2023	2022
1. Umsatzerlöse	26.109.933,36	93.318.788,31
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-282.746,50	395.354,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	134.976.094,01	123.386.536,85
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Waren	14.892.271,73	77.269.884,44
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.020.133,10	9.258.875,02
	22.912.404,83	86.528.759,46
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	85.011.704,33	78.720.558,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 13.142.361,60 (VJ: EUR 9.972.112,73)	31.302.296,01	28.115.321,97
	116.314.000,34	106.835.880,81
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.608.207,44	2.671.086,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.353.863,05	18.805.045,45
8. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	1.963.549,04	163.633,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.230.284,91	67.796,35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.447.081,54	2.373.913,85
11. Steuern vom Einkommen	10.012,65	18.594,16
12. Ergebnis nach Steuern	351.544,97	98.828,45
13. Sonstige Steuern	26.133,44	50.675,35
14. Jahresüberschuss	325.411,53	48.153,10
15. Gewinnvortrag	531.965,09	483.811,99
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>857.376,62</b>	<b>531.965,09</b>

Tabelle 7: Gewinn- und Verlustrechnung

# Anhang

der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Kiel  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

## 1 Allgemeine Angaben

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

schluss 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 Anschaffungskosten, 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.

Wertpapiere, die bei Erwerb eine Laufzeit von nicht mehr als einem Jahr aufweisen, werden dem Umlaufvermögen und Wertpapiere, die bei Erwerb eine Laufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, dem Anlagevermögen zugeordnet. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgen 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 Körperschaft- und 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 Sabbatjahrsansprüchen sowie dem Erstattungsan-

spruch 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 2023 1,82 Prozent (Vorjahr: 1,78 Prozent), für sonstige Rückstellungen beträgt der Zinssatz bei siebenjähriger Durchschnittsbildung 1,74 Prozent (Vorjahr: 1,44 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 möglicher übermäßiger

Tarifabschlüsse im Jahr 2024 wurde eine pauschale Erhöhung um 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 Dienstherrnwechsel 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 übernommene

nen 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 hiervon 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 2023 eine Erstattungsverpflichtung nach dem Versorgungslastenteilungsgesetz in Höhe von 496.649 Euro (Vorjahr: 487.716 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 für die Versorgungsverpflichtungen nach den Vorschriften des BilMoG zum Stichtag 1. Januar 2010 zu ermittelnde Unterschiedsbetrag betrug unter Anwendung des hierfür maßgeblichen Zinssatzes in Höhe von 5,25 Prozent 20.722 Tsd. Euro. Der auf die Erstattungsansprüche der GMSH an das Land Schleswig-Holstein entfallene Unterschiedsbetrag belief sich auf 13.282 Tsd. Euro. Die GMSH macht von dem Wahlrecht Gebrauch, den Unterschiedsbetrag bis spätestens zum 31. Dezember 2024 in jedem Geschäftsjahr zu mindestens einem Fünftel anzusammeln. Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich ein noch nicht in der Bilanz ausgewiesener Rückstellungsbetrag in Höhe von insgesamt 1.381 Tsd. Euro. Der entsprechende nicht ausgewiesene Erstattungsanspruch an das Land beträgt 885 Tsd. Euro.

Der Betrag, der sich als Bewertungsdifferenz zwischen der Anwendung des Marktzinssatzes bei siebenjähriger Durchschnittsbildung im Vergleich zur zehnjährigen Durchschnittsbildung ergibt, beträgt für die Versorgungsverpflichtungen 2.359 Tsd. Euro. Nach Abzug des Betrags für die Erstattungsansprüche in Höhe von 591 Tsd. Euro ergibt sich ein Unterschiedsbetrag i. S. d. § 253 Abs. 6 HGB von 1.768 Tsd. Euro.

Den Tarifbeschäftigten der GMSH wird eine Zusatzversorgung nach den Regeln im öffentlichen 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 zusatzversorgungsrechtlichen Entgelt der Beschäftigten. Die der Bemessung zugrundeliegende Gehalts- und Lohnsumme betrug im Berichtsjahr 75.647 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 2022 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 potentiell Berechtigten werden ab 2023 20 Prozent angesetzt. Bei einer bis 2022 angesetzten Wahrscheinlichkeit von 25 Prozent ergäbe sich eine um 293 Tsd. Euro höhere Rückstellung.

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 6,0 Prozent p. a. (Vorjahr: 5,64 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 mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### 3 Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Entwicklung des Anlagevermögens

	Immaterielle Vermögensgegenstände Standardsoftware	Sachanlagen					Finanzanlagen	Summe
		DV-Hardware	Kraftfahrzeuge	Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Anlagen im Bau		
Alle Angaben in Tsd. EUR								
Anschaffungskosten								
01.01.2023	8.176,3	8.792,1	3.509,7	7.399,1	20,1	0,0	60.000,0	87.897,3
Zugänge	843,8	699,7	558,2	328,1	0,0	739,7	70.000,0	73.169,5
Abgänge	6,7	2.813,0	114,0	1.411,1	3,9	0,0	40.000,0	44.348,7
Umbuchungen	-15,4	15,9	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>31.12.2023</b>	<b>8.998,0</b>	<b>6.694,7</b>	<b>3.953,9</b>	<b>6.315,6</b>	<b>16,2</b>	<b>739,7</b>	<b>90.000,0</b>	<b>116.718,1</b>
Kumulierte Abschreibungen								
01.01.2023	6.795,5	7.298,5	2.315,4	4.350,3	20,1	0,0	0,0	20.779,8
Zugänge (Abschreibungen des laufenden Jahres)	754,4	1.054,0	386,2	413,6	0,0	0,0	0,0	2.608,2
Abgänge	6,7	2.805,4	114,0	1.358,8	3,9	0,0	0,0	4.288,8
Umbuchungen	-3,9	4,4	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>31.12.2023</b>	<b>7.539,3</b>	<b>5.551,5</b>	<b>2.587,6</b>	<b>3.404,6</b>	<b>16,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19.099,2</b>
Buchwert zum 31.12.2023	1.458,7	1.143,2	1.366,3	2.911,0	0,0	739,7	90.000,0	97.618,9

Tabelle 8: Entwicklung des Anlagevermögens

### 3.2 Eigenkapital

Alle Angaben in Tsd. EUR	01.01.2023	Entnahmen Ausschüttungen	Zuführungen	Jahresüberschuss	31.12.2023
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	532,0	0,0	0,0	325,4	857,4
<b>Summe</b>	<b>12.282,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>325,4</b>	<b>12.607,4</b>

Tabelle 9: Eigenkapital

### 3.3 Rückstellungen

Alle Angaben in Tsd. EUR	01.01.2023	Unterschied BilMoG	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Zinsen	31.12.2023
1. Pensionsrückstellungen	177.832,2	1.381,4	2.492,7	0,0	2.326,1	3.166,6	182.213,6
2. Sonstige Rückstellungen							
Altersteilzeit	3.299,9	0,0	589,6	0,0	13,1	41,4	2.764,8
Urlaub-, Zeitguthaben u. Jubiläumsverpflichtungen	6.112,1	0,0	246,0	0,0	0,0	5,6	5.871,7
Inflationsausgleich	0,0	0,0	0,0	0,0	2.903,0	0,0	2.903,0
Beihilfeverpflichtungen	29.800,3	0,0	1.176,9	0,0	1.807,5	420,7	30.851,6
Erstattungsverpflichtungen	487,7	0,0	0,0	0,0	1,9	7,0	496,6
Andere Rückstellungen	1.479,1	0,0	417,7	3,7	1.129,7	-4,8	2.182,6
	41.179,1	0,0	2.430,2	3,7	5.855,2	469,9	45.070,3
<b>Summe</b>	<b>219.011,3</b>	<b>1.381,4</b>	<b>4.922,9</b>	<b>3,7</b>	<b>8.181,3</b>	<b>3.636,5</b>	<b>227.283,9</b>

Tabelle 10: Rückstellungen

### 3.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Sonstigen Verbindlichkeiten haben 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 2023 kein Guthaben 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 2023 insgesamt 495,4 Tsd. Euro. Darüber hinaus bestehen im Rahmen von Baumaßnahmen aus dem Zukunftspakt UKSH ein Treuhandkonto in Höhe von 1.397,7 Tsd. Euro und im Rahmen von Wirtschaftsplanmaßnahmen UKSH ein Treuhandkonto in Höhe von 7,38 Euro.

## 4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen mit 23.570,5 Tsd. Euro die Beschaffung von Bedarfsmaterial und die Bereitstellung von Dienstleistungen für sonstige Träger der öffentlichen Verwaltung sowie mit 1.488,0 Tsd. Euro die Durchführung von Ausschreibungen. Weiterhin werden Umsätze aus Vermietung in Höhe von 844,4 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 134.761,6 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. Hierunter fallen neben den Bauaufgaben auch die für das Land Schleswig-Holstein durchgeführten Bewirtschaftungsaufgaben sowie ab 2023 Beschaffungsaufgaben.

### 4.3 Personalaufwendungen

In den Personalaufwendungen werden Verbräuche der Pensionsrückstellungen in Höhe von 166,7 Tsd. Euro mit Zuführungen zu den Erstattungsansprüchen gegen das Land in Höhe von 5.314,0 Tsd. Euro saldiert.

### 4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen in Höhe von 496,0 Tsd. Euro enthalten, die den Saldo aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.381,4 Tsd. Euro und der Erhöhung des Erstattungsanspruchs in Höhe von 885,4 Tsd. Euro aufgrund des zum 1. Januar 2010 gebildeten Unterschiedsbetrags gem. BilMoG betreffen.

### 4.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen von 2.447,1 Tsd. Euro betreffen fast ausschließlich den Saldo aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 3.642,4 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.605 Tsd. Euro) und des dagegenstehenden Erstattungsanspruchs für Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1.196,4 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.231,7 Tsd. Euro).

## 5 Sonstige Angaben

### 5.1 Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2023 waren im Durchschnitt 1.645 (Vorjahr: 1.538) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten betrug 40,3 Prozent (Vorjahr: 40,2 Prozent).

### 5.2 Organe der GMSH

#### Verwaltungsrat:

##### Dr. Anika Luch

Abteilungsleiterin im Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein, Vorsitzende des Verwaltungsrats (seit 27. September 2023)

##### Thomas Stöcker

Abteilungsleiter im Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein, Vorsitzender des Verwaltungsrats (bis 26. September 2023)

##### Ursel Hoppe

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

##### René Scheibe

Referatsleiter im Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (seit 20. Dezember 2023)

##### Henning Mümmler-Grunow

Abteilungsleiter im Ministerium für Energie- wende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein (seit 10. Juli 2023)

##### Johannes Grützner

Abteilungsleiter im Ministerium für Energie- wende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein (bis 31. Mai 2023)

##### 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:

##### Monika Otte

Vorsitzende des Personalrats der GMSH (bis 14. September 2023; seit 1. November 2023)

##### Stephan Weisgerber

Vorsitzender des Personalrats der GMSH (vom 15. September bis 31. Oktober 2023)

##### Martina Kecker

Gleichstellungsbeauftragte der GMSH

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten keine Bezüge oder Sitzungsgelder.

#### Geschäftsführung:

##### Frank Eisoldt

Frank Eisoldt hat für das Geschäftsjahr 2023 ein Festgehalt in Höhe von 168.057 Euro in zwölf Monatsraten, erhalten. Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen

wurden im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 110.783 Euro gezahlt. Weiterhin bestehen für diesen Personenkreis Pensionsrückstellungen in Höhe von 2.885.423 Euro.

### 5.3 Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt 57,5 Tsd. Euro (ohne Umsatzsteuer) und entfällt mit 32,5 Tsd. Euro auf Jahresabschlussprüfungsleistungen und mit 25,0 Tsd. Euro auf andere Bestätigungsleistungen für das Treuhandvermögen Land.

### 5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2023 beträgt 36.963 Tsd. Euro.

Diese betreffen Gesamtverpflichtungen aus mehrjährigen Mietverträgen von insgesamt 26.477 Tsd. Euro mit einer Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren. Davon werden im folgendem Geschäftsjahr 3.371 Tsd. Euro fällig.

Weiterhin bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 10.486 Tsd. Euro, von denen 9.758 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 2023 in Höhe von 857.376,62 Euro auf das folgende Geschäftsjahr vorzutragen. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 531.965,09 Euro enthalten.

### 5.6 Mindeststeuergesetz

Die GMSH fällt nicht unter den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes.

### 5.7 Wesentliche Ereignisse nach Schluss des Geschäftsjahres

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse vor.

Kiel, 22. März 2024

### Gebäudemanagement Schleswig-Holstein

Anstalt des öffentlichen Rechts

### Frank Eisoldt

Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GMSH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 21. Mai 2024 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

## Gewinnverwendungsbeschluss

Die Gewährträgersammlung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR hat in ihrer Sitzung am 12. Juli 2024 einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn per 31. Dezember 2023 in Höhe von 857.376,62 Euro auf das folgende Geschäftsjahr vorzutragen. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 531.965,09 Euro enthalten.

Kiel, den 12. Juli 2024

**Oliver Rabe**

Vorsitzender der Gewährträgersammlung

## Bericht des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt zwei Sitzungen abgehalten. Diese haben am 25. Juli und 23. November 2023 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. Der bis zum 26. September 2023 Vorsitzende des Verwaltungsrats, Thomas Stöcker, hat sich darüber hinaus bis zu seinem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat in regelmäßigen Besprechungen über alle wichtigen Vorgänge des Geschäftsbetriebs von der Geschäftsführung unterrichten lassen. Danach hat seiner Nachfolgerin, die amtierende Vorsitzende des Verwaltungsrates, Dr. Anika Luch, diese Aufgabe im Jahr 2023 wahrgenommen.

Der Verwaltungsrat hat sich von der Abschlussprüferin in der Sitzung am 25. Juli 2023 die Prüfungsergebnisse des Jahresabschlusses 2022 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 2022 festzustellen sowie dem Lagebericht und dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Weiterhin hat sich der Verwaltungsrat in der Sitzung am 25. Juli 2023 die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 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 2022, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und der Gewährträgerversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2022 festzustellen sowie die Verwendung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen.

Der Verwaltungsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GMSH für die im Jahr 2023 geleistete Arbeit.

Kiel, den 17. Juni 2024

**Dr. Anika Luch**

Vorsitzende des Verwaltungsrats

## Entsprechenserklärung der GMSH für das Jahr 2023 zum Corporate Governance Kodex Schleswig-Holstein

Die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) hat im Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 50 Prozent. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen betrug zum 31.12.2023 bei der GMSH 30,8 Prozent, im Vorjahr lag er bei 30,9 Prozent.

Von folgender Nummer des CGK-SH wurde abgewichen:

### Nr. 5.3.2

Die GMSH hat keinen Prüfungs- oder Überwachungsausschuss eingerichtet. Die gegebenenfalls 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 24. Januar 2024

**Frank Eisoldt**  
Geschäftsführung

Kiel, den 24. Januar 2024

**Dr. Anika Luch**  
Vorsitzende des Verwaltungsrates

## Abkürzungsverzeichnis

AGF	Allgemeines Grundvermögen der Finanzen	HGB	Handelsgesetzbuch
AZAALw	Ausbildungszentrum für abbildende Aufklärung der Luftwaffe	HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
BAT	Bundes-Angestellentarifvertrag	IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
BDA	Bund Deutscher Architektinnen und Architekten	IMPULS	Infrastrukturmodernisierungsprogramm für unser Land Schleswig-Holstein
BgA	Betrieb gewerblicher Art	JVA	Justizvollzugsanstalt
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	KI	Künstliche Intelligenz
BIM	Building Information Modeling	LaZuF	Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlinge
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	LEMMI	Lübeck Environment of Minds and Machines in Interaction
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung	LHO	Landeshaushaltsordnung Schleswig-Holstein
BNB	Bewertungssystem nachhaltiges Bauen	Mio.	Million
CAU	Christian-Albrechts-Universität zu Kiel	p. a.	per annum (pro Jahr)
CGK-SH	Corporate Governance Kodex für Schleswig-Holstein	PD AFB	Polizeidirektion für Aus- und Fortbildung und für die Bereitschaftspolizei Schleswig-Holstein
CRIS	Center for Research on Inflammation of the Skin	PROFI	Programm für vorsorgende Finanzpolitik
DV	Datenverarbeitung	PV	Photovoltaik
EGC	ebenengerechtes Controlling	RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung	THW	Technisches Hilfswerk
EMAS	Eco Management Audit Scheme	Tsd.	Tausend
e-Vergabe	elektronische Vergabe	UKSH	Universitätsklinikum Schleswig-Holstein, Anstalt des öffentlichen Rechts
EWKG	Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein	VBL	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder
FbT	Freiberuflich Tätige	VJ	Vorjahr
FH	Fachhochschule	VK	Vollkräfte
GMSH	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, Anstalt des öffentlichen Rechts	ZEVS	Zentrum für vernetzte Sensorsysteme
GMSHG	Gesetz zur Errichtung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein	ZGB	Zentrales Grundvermögen zur Behördenunterbringung
GRW	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“	ZISMed	Zentrum für Integrative Systemmedizin
HFA	Hauptfachausschuss	ZMSZ	Zentrum für Medizinische Struktur- und Zellbiologie/JVA

## 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:** Stefanie Bäuchler

**Bildnachweis:** Tobi Bohn: Titelbild, Abb. Nr. 13, 14, 15, 21, 22 | Christoph Edelhoff: Abb. Nr. 6, 18, 25 | Lars Franzen: Abb. Nr. 2, 4, 5, 26, 27  
Nana Schulz: Abb. Nr. 8 | GMSH: alle anderen Abbildungen



**EMAS**  
GEPRÜFTES  
UMWELTMANAGEMENT  
DE-142-00063

Zertifizierter  
Standort: Kiel