

POTENZIALE

DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2019 zurück. Wir haben Mannheim weiterentwickelt und vielen Menschen Heimat gegeben. Und wir haben unsere Potenziale umgesetzt und der Stadt neue Potenziale eröffnet. Darum heißt dieser Geschäftsbericht Potenziale: Um zu zeigen, welche Möglichkeiten wir zusammen haben, Mannheim für seine Bewohner*innen positiv mitzugestalten.

Einige Beispiele: Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft hat über 80 Millionen Euro in die Sanierung ihres Wohnungsbestandes investiert, soviel wie nie zuvor. Die BBS hat die Vorbereitungen für den Bau von zwei neuen Grundschulen vorangetrieben. Die MWSP hat auf FRANKLIN die Marke von 1000 Bewohnern überschritten. Die ServiceHaus hat ihr Dienstleistungsangebot ausgebaut.

Das sind viele Aufgaben, die alle zusammengehören. Wir haben das in der neuen Unternehmensstrategie der GBG-Gruppe vereint. Diese Strategie stelle ich Ihnen gemeinsam mit unserem Aufsichtsratsvorsitzenden, Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz, auf den folgenden Seiten vor. Zudem wollen wir Ihnen viele weitere Aspekte unserer Arbeit aufzeigen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.

Mannheim, im Juni 2020
Die Geschäftsführung


Karl-Heinz Frings

UNSER BILDKONZEPT

Die Foto-Installationen für diesen Geschäftsbericht hat die Mannheimer Designerin Carolin Wanitzek gestaltet. Die 35-Jährige verwendete dafür Materialien von aktuellen Baustellen der GBG, zudem hat sie Pflanzen auf den Flächen gesammelt, dies alles neu komponiert und dann fotografiert. Carolin Wanitzek arbeitet als Szenografin und Designerin für Kunden weltweit und ist Partnerin bei OUI R Creative Studio. Sie bebildert nach 2018 bereits zum zweiten Mal den Geschäftsbericht der GBG. Carolin Wanitzek wohnt selbst in einer GBG-Wohnung.



INHALT

- 03 Vorwort
- 06 Corporate Social Responsibility
- 08 Strategie
Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz
und Karl-Heinz Frings im Interview

FAIRNESS

- 14 Wohnraum für alle
- 18 Impulse fürs Quartier

QUALITÄT

- 20 Ein Meilenstein in der Neckarstadt
- 24 Beitrag zur Stabilität im Jungbusch
- 26 Modernisierungen des
Wohnungsbestands auf Rekordniveau

NACHHALTIGKEIT

- 28 5 Zimmer/Küche/Modellversuch
- 32 Gemeinwohlökonomie

OFFENHEIT

- 34 Mannheimer Synergieeffekt
- 36 Eine Schule? Ein Zuhause.
- 37 Gebaut wie bestellt
- 38 Es wächst auf TAYLOR

INTEGRATION

- 40 Interview Familie Zipse
- 43 Unterirdisch gut
- 44 Unterwegs in die Zukunft
- 45 Smarte Lösung
- 46 Ein gutes Leben in einem
intakten Wohnumfeld
- 47 Impressum
- 48 Jahresabschluss 2019



DER AUFBAU

Fünf Handlungsprinzipien bilden die Grundlage unserer neuen Unternehmensstrategie: Fairness, Qualität, Nachhaltigkeit, Offenheit und Integration. Nach diesen Prinzipien haben wir auch diesen Geschäftsbericht geordnet, sie bilden die Kapitelüberschriften und führen so durch die Themenwelt der GBG Unternehmensgruppe.



Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe

Wir tragen Verantwortung für das, was wir tun. Die GBG Unternehmensgruppe nimmt diese Verantwortung für Mannheim und die Gesellschaft sehr ernst. Und diese Verantwortung spielt eine wichtige Rolle in der neuen Unternehmensstrategie. Hier ist Corporate Social Responsibility (CSR), also unternehmerische Gesellschaftsverantwortung, fest verankert. Die in der Strategie festgeschriebenen Handlungsprinzipien Fairness, Offenheit, Integration, Qualität und Nachhaltigkeit sind unser Maßstab.

Wie wichtig solche Maßstäbe sind, zeigt sich aktuell in der Corona-Krise. Niemand konnte mit einer solchen Pandemie rechnen, und wir alle mussten und müssen sehr schnell und konsequent darauf reagieren. Uns als GBG Unternehmensgruppe hilft es, dass wir uns in solchen schwierigen und sich schnell verändernden Zeiten auf unsere Maßstäbe verlassen können, um im Sinne unserer Mitarbeiter*innen, unserer Kund*innen und aller Mannheimer*innen zu handeln. Auch während der Krise bleibt Qualität unser Anspruch, wir wollen auch jetzt das bestmögliche Angebot für unsere Kund*innen. Für viele unserer Mieter*innen bringt diese Zeit wirtschaftliche Risiken mit sich, einige sind von Kurzarbeit oder sogar Arbeitsplatzverlust betroffen. Fairness im Umgang spielt darum eine besondere Rolle, neben den gesetzlichen Möglichkeiten der Mietstundung setzen wir gerade jetzt auch auf unser breites Beratungsangebot für Mieter*innen. Und wir kommunizieren offen mit unseren Mitarbeiter*innen der gesamten Gruppe über die notwendigen Schritte in dieser Pandemie.

Vor welche Herausforderungen uns die Ausbreitung des Coronavirus noch stellen wird, wissen wir alle nicht. Wir müssen offen und achtsam bleiben und uns den neuen Anforderungen stellen. Unsere neue Strategie mit ihren fünf Handlungsprinzipien und den darauf aufbauenden strategischen Zielen kann uns hier ein wichtiger Wegweiser sein, gerade wenn die Aussichten unübersichtlich sind.

Im vergangenen Jahr haben wir nicht nur unsere neue Strategie formuliert, sondern uns auch an externen Maßstäben gemessen, um uns im Hinblick auf unsere Corporate Social Responsibility zu überprüfen. Wir haben einen Gemeinwohlbericht nach der Gemeinwohl-Matrix 5.0 erstellt. Dieser Bericht berücksichtigt sowohl wirtschaftliche Daten als auch das darüber hinausgehende gesellschaftlich relevante Handeln des Unternehmens und ist eine umfassende Dokumentation der Gemeinwohl-Orientierung der GBG. Die Matrix gibt eine Vielzahl von Punkten vor, zu denen wir Auskunft gegeben haben, von den Lieferketten über finanzielle Aspekte bis zur Bedeutung der angebotenen Produkte. Es geht dabei immer um die Frage, welche Auswirkung das unternehmerische Handeln hat, positive wie negative. Wir stellen auf Seite 33 und 34 einige Ergebnisse dieses Gemeinwohlberichts vor. Was wir daraus gelernt haben? An welchen Stellen wir schon weit gekommen sind zum Beispiel, dazu zählen unser grundsätzliches Geschäftsmodell und unser Bemühen, möglichst viel mit regionalen Unternehmen zusammenzuarbeiten. Und wir haben Bereiche identifiziert, in denen es noch weiterer Anstrengungen bedarf, bei der Senkung des CO₂-Ausstoßes etwa.

Mit unserer Strategie, die auch offene Analysen unserer eigenen Arbeit zulässt, behalten wir gemeinsam unsere Verantwortung im Blick. ■



„Wir schaffen Heimat im ganzheitlichen Sinn“

Welche Ziele setzt sich die GBG, welche Anforderungen warten – Antworten auf diese Fragen gibt die neue Strategie der Unternehmensgruppe.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Peter Kurz und Geschäftsführer Karl-Heinz Frings erläutern, was die Kernpunkte sind, welche Rolle die GBG in Mannheim spielen soll und welchen Stellenwert bezahlbarer Wohnraum dabei hat.

Was sind die Grundlagen der neuen Strategie der GBG-Gruppe, kann man das auf den Punkt bringen?

Dr. Peter Kurz: Vielleicht auf den, dass es um Werte geht, nämlich um fünf Handlungsprinzipien, die Basis der Strategie sind. Sie lauten: Fairness, Nachhaltigkeit, Qualität, Offenheit und Integration. Das sind gute Grundlagen für ein modernes kommunales Unternehmen.

Karl-Heinz Frings: Genau darum geht es in dieser Strategie ja auch, um Grundlagen und Wegweiser. Wie wollen wir weiter arbeiten, was ist die gemeinsame Basis für die Zukunft? In der Strategie steht ein Satz, der vieles zusammenfasst: Wir schaffen Heimat im ganzheitlichen Sinn – das trifft unsere Aufgabe im Ganzen sehr gut, finde ich.

Was sind denn wichtige Punkte der neuen Strategie, können Sie hier Beispiele nennen?

Frings: Ein wesentlicher Punkt ist ein gezieltes, sinnvolles Wachstum, wir wollen also sowohl unseren Wohnungsbestand vergrößern als auch neue Angebote, die das Wohnumfeld betreffen, machen. Wir verfolgen hier ein Lebensphasenmodell, das heißt, dass wir die Mannheimer*innen in

allen Lebensphasen ansprechen. Wir werden zudem noch stärker als ohnehin schon die Quartiersentwicklung in den Blick nehmen, wir wollen die Digitalisierung vorantreiben und die CO₂-Emissionen in unserem Bestand langfristig und nachhaltig senken. Und das Ganze wollen wir auf einer soliden wirtschaftlichen Basis tun und gleichzeitig wie bislang sozial agieren.

FAIRNESS

Grundlage unserer Arbeit ist ein respektvoller Umgang mit Kund*innen, Partner*innen und Mitarbeiter*innen und soziale Verantwortung.

Warum hat sich die GBG gerade jetzt eine neue Strategie gegeben?

Frings: Unsere Aufgabenfelder und auch die Anforderungen an uns wandeln sich stark, es war jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen, um hier noch einmal ganz intensiv darüber nachzudenken, was der Weg für die GBG-Gruppe in Zukunft sein kann. Daraus ist die neue Strategie entstanden. Denn es geht hier ja nicht nur um die GBG als Wohnungsbaugesellschaft, sondern genauso um unsere Tochterunternehmen BBS, MWSP und ServiceHaus.



Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz und Karl-Heinz Frings in der Wohnanlage am Adolf-Damaschke-Ring in Feudenheim.

Welche Ziele verfolgt die GBG grundsätzlich mit der Strategie?

Dr. Kurz: Die Strategie soll die Ziele beschreiben und damit eine Richtung vorgeben. Sie muss dabei offen genug sein, auch neue Fragen und Herausforderungen aufnehmen zu können. Sie ist ein Kompass und kein Korsett. Diese Anforderungen erfüllt die Strategie für die GBG: Sie sagt, wohin die Reise geht und macht an einigen Punkten auch klare Vorgaben. Aber sie ist auch zukunfts offen.

QUALITÄT

Wir wollen Produkte und Dienstleistungen anbieten, die die Erwartungen der Kund*innen objektiv erfüllen können. Wichtig ist dabei die Qualifizierung der Mitarbeiter*innen.

Was versprechen Sie sich denn intern von der neuen Strategie?

Frings: Wir haben ja diesen Veränderungsprozess angesprochen, in dem wir uns aktuell befinden. Wir bleiben Mannheims größter Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, nehmen darüber hinaus aber viele zusätzliche Aufgaben wahr. Dabei ist es sehr wichtig, gerade auch intern unseren Mitarbeiter*innen gegenüber, zu erklären, warum wir das tun. Was ist unser Beitrag für die Menschen dieser Stadt, heute und in Zukunft? Welche Leitlinien gelten für uns als Gesamtunternehmen, also auch für alle Beschäftigten? Wir möchten unseren Mitarbeiter*innen eine Richtschnur mitgeben und wir möchten damit auch Diskussionen anregen. Eine neue Strategie ist für uns alle wieder ein guter Anlass, sich mit dem zu beschäftigen, was wir jeden Tag tun.

Aktuell wird viel über neuen Wohnraum geredet, besonders über bezahlbaren. Welche Rolle spielt das in der neuen Unternehmensstrategie?

Dr. Kurz: Bezahlbaren Wohnraum anzubieten ist und bleibt die Kernaufgabe der GBG und das ist auch in der neuen Strategie so festgeschrieben. Schon aus dem Handlungsprinzip Fairness ergibt sich das. Und wir haben ausdrücklich festgehalten: „Die GBG Unternehmensgruppe gewährleistet mit ihrer Mietpolitik preisgünstigen Wohnraum in Mannheim.“

Frings: Und wir haben uns hier auch konkrete Ziele gegeben: Aktuell bauen wir unseren Bestand auf, konkret peilen wir die Marke von 20.000 Wohnungen in Mannheim an. Das ist wichtig, damit wir weiter einen relevanten Anteil in dieser Stadt haben. Trotz der damit verbundenen ➤



► hohen Investitionen haben wir in der Strategie festgelegt, dass mindestens 90 Prozent unseres Bestandes dauerhaft unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben. Wir sind und bleiben beim bezahlbaren Wohnen ein sehr verlässlicher Partner in Mannheim.

NACHHALTIGKEIT

Unsere Produkte und Dienstleistungen sind auf das Erzielen eines langfristigen Nutzens angelegt, nicht nur monetäre, sondern auch soziale und ökologische Parameter zählen.

Es gibt bislang eine Kooperationsvereinbarung mit der Stadt, ändert sich hier etwas?

Dr. Kurz: Die Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mannheim bleibt natürlich bestehen, sie wird von der Strategie nicht in Frage gestellt. Im

Gegenteil: Sie wird nochmals bestätigt. Die Vereinbarung ist wichtig, weil sie ermöglicht, dass Menschen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung eine Chance bekommen und dass die Stadt bei Härtefällen reagieren kann.

Werden die Mieter*innen die Veränderungen spüren?

Frings: Die Strategie beruht ja auf unserem bisherigen Handeln, sie ist eine Weiterentwicklung daraus und zudem eine Leitlinie für unser mittel- und langfristiges Handeln, unsere Mieter*innen werden darum kurzfristig davon nichts spüren. Dafür ist diese Strategie auch nicht da. Unsere Mieter*innen nehmen aber auf Dauer durchaus wahr, dass sich die GBG anders aufstellt als früher, zum Beispiel was unseren Blick auf Quartiere angeht. Denn wir nehmen wie gesagt noch mehr als früher ganze Quartiere in den Blick und versuchen hier ganz konkret auf eine Stärkung hinzuwirken.

Man kann das derzeit in Schönau-Nordwest sehen, wo wir aktuell rund 1.700 Wohneinheiten modernisieren. Dabei planen wir zum Beispiel auch neue Wegeverbindungen, weil wir überzeugt sind, dass wir so auch den Zusammenhalt vor Ort verstärken können. Diese Verantwortung, die wir für die Quartiere übernehmen, die spüren dann natürlich auch unsere Mieter*innen.

Spielt die Übernahme der Markthaus gGmbH denn eine Rolle in dieser Strategie?

Frings: Die Markthaus Mannheim gGmbH spielt in der Strategie direkt noch keine Rolle, die Strategie wurde zu einem Zeitpunkt beraten und beschlossen, zu dem die Übernahme der Markthaus gGmbH noch kein Thema war. Sie passt allerdings genau in die Strategie, sonst hätten wir das auch nicht umgesetzt.



**„AKTUELL
BAUEN WIR UNSEREN
BESTAND AUF,
KONKRET PEILEN WIR
DIE MARKE VON
20.000 WOHNUNGEN
IN MANNHEIM AN.“**

Dr. Kurz: Das ist ein gutes Beispiel, um die Bedeutung einer solchen Unternehmensstrategie zu erläutern: Die GBG als Unternehmensgruppe hat es sich mit der Strategie zur Aufgabe gemacht, ein breites Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen für alle Altersgruppen aufzubauen. Hier passt die Markthaus gGmbH mit ihren Angeboten sehr gut. Darum konnten wir diesen Schritt auch gehen.

Frings: Wie Herr Dr. Kurz sagt, haben wir ja das Lebensphasenmodell entwickelt und uns das Ziel gesetzt, der Mannheimer Bevölkerung in allen Lebensphasen passende Angebote zum Wohnen und zu wohnbegleitenden Dienstleistungen zu machen. Besonders bei den Angeboten für ältere Menschen sehen wir hier noch weiteren Bedarf und auch neue Möglichkeiten. Auch die Corona-Krise zeigt uns diesen Punkt wieder drastisch auf. Es geht hier darum, wie wir ältere Menschen so unterstützen können, dass sie weiter selbstbestimmt leben können.

Möglichst lange in ihren eigenen Wohnungen oder danach in anderen Angeboten.

INTEGRATION

Wir verstehen uns als gemeinsame, integrierte Unternehmensgruppe. Zudem wollen wir durch Quartiersentwicklung Integration und Identitätsstiftung in Mannheim fördern.

In der Strategie sind alle Unternehmen der Gruppe genannt, also GBG, BBS, MWSP und ServiceHaus. Wie stehen diese Unternehmen zueinander?

Dr. Kurz: Diese Unternehmen haben alle eigene Aufgaben, die aber zusammen gehören. Wohnräume zu schaffen, ebenso Bildungsräume, die Kinder und Jugendliche prägen, neue Wege in der Stadtentwicklung zu gehen, wohnungsnah Dienstleistungen anzubieten und Stadtquartiere zu ►

KARL-HEINZ FRINGS

Seit 2014 ist
Karl-Heinz Frings (57)
Geschäftsführer der
GBG – Mannheimer
Wohnungsbaugesellschaft mbH
sowie ihrer Tochtergesellschaften
BBS und MWSP.

„GEMEINSAM ENTWICKELN DIE UNTERNEHMEN DER GBG-GRUPPE EINE SEHR GROSSE KRAFT UND DYNAMIK FÜR DIE STADT-ENTWICKLUNG IN MANNHEIM.“



> gestalten: Darum dreht sich in der Unternehmensgruppe alles. Zusammen geht es darum, die Voraussetzungen zu schaffen, damit Menschen insgesamt eine Heimat finden, nicht nur in den eigenen vier Wänden. Gemeinsam entwickeln die Unternehmen eine sehr große Kraft und Dynamik für die Stadtentwicklung in Mannheim.

OFFENHEIT

Breite Schichten der Bevölkerung sollen Zugang zu unseren Angeboten haben. Zudem streben wir Offenheit als Grundhaltung des unternehmerischen Arbeitens an.

Frings: Ich finde hier FRANKLIN immer ein gutes Beispiel: Die MWSP entwickelt die Gesamtfläche, die GBG tritt hier als ein Investor auf und baut und saniert zahlreiche Wohngebäude und zudem auch eine Immobilie für

die Universitätsmedizin, wo zahlreiche Arbeitsplätze entstehen. Die BBS wiederum plant und baut im Auftrag der Stadt auf dieser Fläche eine neue Grundschule, die ServiceHaus ist ein Dienstleister für unsere Kund*innen dort. Als Gruppe sind wir mehr als die Summe unserer Teile, wir gestalten im Auftrag der Stadt Mannheim das Zusammenleben mit.

Welche Rolle soll denn die gesamte Unternehmensgruppe aus Ihrer Sicht in Mannheim künftig spielen, Herr Dr. Kurz?

Dr. Kurz: Zunächst möchte ich an dem anknüpfen, was Herr Frings gesagt hat: Zusammenleben gestalten, darum geht es. Aber auch insgesamt die Stadt zu entwickeln. Die GBG mit ihren 19.000 Wohneinheiten ist ein ganz wichtiger Faktor auf dem Wohnungsmarkt, die MWSP entwickelt neue Stadtteile und stabilisiert bestehende, die BBS kümmert sich um

OBERBÜRGERMEISTER DR. PETER KURZ

2007 wurde Dr. Peter Kurz (57) zum Mannheimer Oberbürgermeister gewählt, seitdem ist er auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der GBG.

die gesamte Schulinfrastruktur, die ServiceHaus unterstützt Menschen und richtet sich immer weiter auch auf digitale Angebote aus. Zusammen gestalten sie das Zusammenleben positiv. Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die Neckarstadt-West hinweisen, wo wir vor besonde-

ren Herausforderungen stehen. Hier arbeiten die Unternehmen ebenfalls Hand in Hand, die MWSP steuert die Lokale Stadterneuerung (LOS) maßgeblich mit und der Ankauf von einzelnen Wohnhäusern durch die GBG ist extrem wichtig – auch dieses Vorgehen ist Teil der neuen Strategie.

Frings: Sie sehen: Die Strategie ist kein Papiertiger, wir füllen sie alle gemeinsam jeden Tag aufs Neue mit Leben. Dafür möchte ich an dieser Stelle auch allen Mitarbeiter*innen der gesamten GBG-Gruppe herzlichen Dank sagen. ■

Die Unternehmenstrategie auf einen Blick

Die Unternehmensstrategie der GBG-Gruppe ist mehrstufig aufgebaut: Die Basis bilden die fünf Handlungsprinzipien, sozusagen unsere Grundwerte. Darauf basieren unsere Strategie und unsere Unternehmensziele. Die Strategie ist allgemeiner gehalten, die Ziele sind dagegen konkreter gefasst – in der Grafik findet sich eine Auswahl. Über allem steht die Mission,

also die langfristige Aufgabe der GBG Unternehmensgruppe: Wir treiben die Stadtentwicklung voran, nehmen Einfluss auf Stadtteile und Sozialstrukturen, vernetzen und schaffen Heimat im ganzheitlichen Sinn. Diese Strategie hat der Aufsichtsrat der GBG im Mai 2019 beschlossen.





Wohnraum für alle

Neuer, bezahlbarer Wohnraum ist gefragt, doch ihn zu schaffen ist alles andere als einfach. Die GBG nutzt die neuen Fördermöglichkeiten, um ihr Angebot in diesem Bereich zu erweitern. Die ersten Mieter konnten 2019 in die geförderten Wohnungen einziehen: Sie erleben moderne Wohnstandards zu fairen Preisen.



SEMIRA AHMAD

lebt mit ihrem Mann und ihren zwei Kindern seit Oktober 2019 in einer GBG-Wohnung in der Thomas-Jefferson-Straße.

Bezahlbarer Wohnraum muss weder in Randgebieten liegen, noch auf eine moderne Ausstattung verzichten. Das wird besonders deutlich, wenn man die geförderten Bauvorhaben der GBG auf FRANKLIN betrachtet: Ein Sanierungs- und zwei Neubauprojekte sind dort mitten im Zentrum des neuen Viertels im Werden. „Die Wohnungen werden mithilfe von Landesmitteln gefördert und können somit zu einem günstigeren Mietpreis angeboten werden“, erklärt André Stephan, Abteilungsleiter Vermietung bei der GBG. Das bedeutet konkret, dass die Mieten bei 7,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Gemietet werden können die Wohnungen nur von Interessenten mit einem Wohnberechtigungsschein. „Die geltenden Einkommensgrenzen sind in den letzten Jahren angehoben worden, wir empfehlen grundsätzlich Mietinteressenten, sich bei der Stadt beraten zu lassen, ob für sie eine Förderung in Frage kommt“, berichtet André Stephan.

Die ersten Wohnungen an der Thomas-Jefferson-Straße wurden bereits bezogen. Amerikanisches Wohnen lautet hier das Stichwort. Die großzügigen Grundrisse der alten Kasernengebäude mit offenen Wohnbereichen wurden erhalten, ►

„WIR ZEIGEN MIT DEN NEUBAUTEN, WIE MODERN SOZIALER WOHNUNGSBAU SEIN KANN.“

CHRISTIAN FRANKE, GBG

Leiter Strategie, Kommunikation und Einnahmenmanagement



Gefördert und familienfreundlich

Sowohl die sanierten ehemaligen Kasernengebäude (oben) als auch die Neubauten der GBG auf FRANKLIN bieten ein modernes und geräumiges Zuhause.

► ansonsten alles kernsaniert: Neue Böden, Fenster und Dämmung sorgen für Komfort in den 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 80 bis 110 Quadratmetern Wohnfläche. „Die Wohnungen bieten das perfekte Zuhause für Familien, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt keine vergleichbaren Wohnungen leisten könnten“, betont André Stephan.

BARRIEREARME WOHNUNGEN

Neben den Sanierungen wird auch neu gebaut. In FRANKLIN-Mitte entstehen fünf Neubauten mit mehr als 200 Wohneinheiten. „Die Förderbedingungen für sozialen Wohnungsneubau boten in den vergangenen Jahren kaum Anreize für uns als Wohnungsbaugesellschaft. Dies hat sich nun geändert und dadurch gelingt es uns wieder, in diesem Bereich neu zu bauen“, sagt Christian Franke, Leiter des Bereichs Strategie, Kommunikation und Einnahmenmanagement. „Wir zeigen mit den Neubauten, wie modern sozialer Wohnungsbau sein kann.“

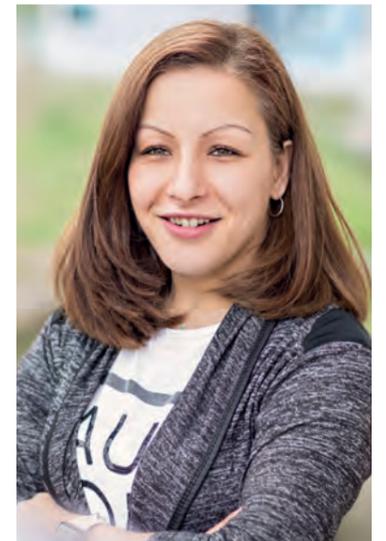
1- bis 3-Zimmerwohnungen sind in den sogenannten Laubenganghäusern geplant. Der Name verweist auf den Zugang zu den Wohnungen über einen gemeinsamen Laubengang. Die Wohnungen sind barrierearm, ein Teil davon ist nach Landesbauordnung sogar barrierefrei. „Sie sind alle über einen Aufzug zu erreichen und haben entweder Terrasse, Balkon oder Loggia“, erklärt André Stephan. Gebaut wird außerdem auch ökologisch sinnvoll. Grün und nachhaltig – diese Kriterien hat die GBG auch im Außenbereich und an den Außenflächen

der Gebäude umgesetzt: Photovoltaik-Anlagen sowie begrünte Dachflächen sorgen für umweltfreundliche Energie und frische Luft. In Sachen Müllentsorgung setzt die GBG bei den Neubauten mit Unterflurcontainern auf ein fortschrittliches Modell.

„Geförderter Wohnungsbau ist in Zeiten hoher Immobilienpreise und weiter steigender Mieten ein wichtiges Thema, mit dem wir uns als kommunale Wohnungsbaugesellschaft selbstverständlich auseinandersetzen“, betont Andreas Knoch, Leiter des Bereichs Finanz- und Rechnungswesen. „Insgesamt werden wir mehr als 260 geförderte Wohneinheiten auf FRANKLIN anbieten können, das entspricht mehr als 80 Prozent aller Mietwohnungen, die wir auf der Konversionsfläche entwickeln.“ ■

„Wir haben uns sofort wohlfühlt“

Semira Ahmad lebt mit ihrem Mann und ihren zwei Kindern seit Oktober 2019 in einer GBG-Wohnung in einem der sanierten Bestandsgebäude an der Thomas-Jefferson-Straße. Die 5-Zimmer-Wohnung gehört zu den Objekten, die mit einem Wohnberechtigungsschein zu moderaten Preisen gemietet werden können.



Frau Ahmad, wie sind Sie auf Ihre Wohnung aufmerksam geworden?

Wir haben 14 Jahre in einer 3-Zimmer-Wohnung der GBG in der Gartenstadt gewohnt und schon längere Zeit nach einer größeren Wohnung gesucht. Mein Sohn ist 11 Jahre und meine Tochter 14, da braucht man einfach ein wenig mehr Platz. Als ich das Angebot im Internet gesehen habe, war ich sofort begeistert. Zur Besichtigung haben wir dann schon die vollständigen Unterlagen und den Wohnberechtigungsschein mitgenommen. Mein Mann hatte gleich ein super Ge-

fühl und tatsächlich, dann ging alles ganz schnell: Nach drei Tagen kam der Anruf, ob wir einziehen möchten.

Fühlen Sie sich wohl in Ihrer neuen Wohnung?

Ja, total. Am Anfang dachte ich, dass es sicher eine ganze Weile dauert, bis wir uns eingelebt haben, aber es ging dann ganz schnell. Die Wohnung hat 100 Quadratmeter und es ist wundervoll, so viel Platz zu haben. Wir mögen es besonders, dass hier alles so offen ist und Küche und Wohnen ineinander übergehen. Wir haben viele Freunde

und Verwandte mit kleinen Kindern, die uns häufig und gerne besuchen. Manche würden am liebsten gleich mit einziehen. Manchmal sage ich zum Spaß zu meinen Kindern, dass wir wieder ausziehen, da protestieren sie heftig. (lacht)

Wie gefällt ihnen das Leben auf FRANKLIN?

Hier ist alles sehr spannend, weil sich täglich etwas verändert und neue Gebäude hinzukommen. Außerdem haben wir sehr nette Nachbarn. Wir wollen hier nicht mehr weg! ■

So entstehen die Mieten

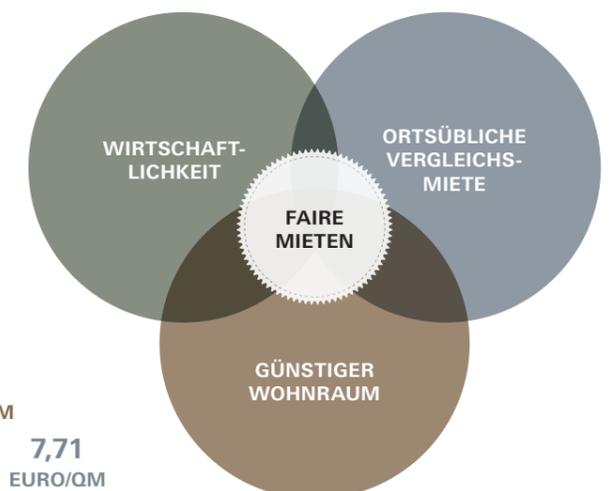
Bei der Gestaltung unserer Mieten behalten wir immer mehrere Aspekte im Blick: Die Wirtschaftlichkeit unserer Objekte, um ein nachhaltiges Angebot zu ermöglichen. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Mannheim als Maßstab. Und unser Anspruch, gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen anzubieten, die unter dem Durchschnitt liegen. So gemeinwohlorientiert handelt die GBG seit 94 Jahren.

MIETDURCHSCHNITT GBG 2019

6,61
EURO/QM

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE MANNHEIM 2019

7,71
EURO/QM



Die MWSP fördert und initiiert Projekte, die die Quartiersentwicklung und das Zusammenleben im Stadtteil fördern. Drei Beispiele aus der Neckarstadt-West.



Impulse fürs Quartier

Mit der Initiative Lokale Stadterneuerung (LOS) setzt die MWS Projektentwicklungsgesellschaft auf viele kleinere, aber effektive Schritte, die die Lebensqualität in Stadtvierteln verbessern sollen. Gleichzeitig beteiligt sich auch die GBG und kauft einzelne Gebäude an. Erstes Fazit: Die Stadtteil-Akupunktur wirkt.

Lebendigkeit und Weltoffenheit zeichnen die Stadt Mannheim aus und prägen ihr Gesicht. Für die Stadtentwicklung ergeben sich aus dieser diversen Bevölkerungsstruktur jedoch besondere Herausforderungen, vor allem in Vierteln wie der Neckarstadt-West, in denen Bewohnerinnen und Bewohner aus vielen verschiedenen Nationalitäten, Lebensstilen und Milieus zuhause sind.

Was kann tatsächlich verbessert werden, damit in solchen Vierteln alle gut zusammenleben können? Diese Frage wollte die MWSP zunächst einmal in einem Gutachten zur lokalen Stadterneuerung klären. Der Befund: Die

Neckarstadt-West lässt sich als „kleinteiliges Vielfaltsquartier“ beschreiben, in dem Menschen aus über 120 Nationen zusammenleben.

„Alle haben unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse, denen nur mit individuellen Lösungen begegnet werden kann“, erklärt MWSP-Geschäftsführer Achim Judt. Genau hier setzt die Lokale Stadterneuerung an – und zwar ohne auf Standardlösungen oder üppige finanzielle Mittel zurückzugreifen. „Es geht darum, andere Wege zu gehen, Dinge auf dem kurzen Dienstweg zu erledigen und auch mal auf schnelle und kreative Lösungen zu setzen“, betont Judt.

Deshalb holte das Dezernat des Oberbürgermeisters die MWSP mit ihrer Erfahrung in Quartiersentwicklung und Bürgerbeteiligung ins Boot. Gemeinsam mit den städtischen Fachbereichen und dem Quartiersmanagement entschied man sich bei der Neckarstadt-West für eine „Stadtteil-Akupunktur“ – und setzte die ersten kreativen Nadeln im Neckarvorland, auf dem Neumarkt oder in der Mittelstraße.

In ihrer Funktion als Wohnungsbaugesellschaft engagiert sich die GBG auch ganz direkt durch den Ankauf in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf: Sieben Objekte mit 45 Wohn- und zwei

Gewerbeeinheiten in der Neckarstadt-West gingen jüngst in den Besitz der GBG über. „Ziel des Erwerbs ist dabei nicht nur, prekäre Wohnverhältnisse und Armutunterkünfte zu verhindern“, erläutert Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer von GBG und MWSP, das Vorgehen. „Vielmehr geht es darum, bestimmte Viertel Stück für Stück aufzuwerten und auf diese Weise einen Beitrag zur Entwicklung der Stadtteile zu leisten.“ Mit solchen Ankäufen verfolgt die GBG verstärkt auch einen stadträumlichen Ansatz mit dem Ziel, stabile Mietverhältnisse und vernünftige Nutzungen zu fördern. ■



„ALLE HABEN UNTERSCHIEDLICHE INTERESSEN UND BEDÜRFNISSE, DENEN NUR MIT INDIVIDUELLEN LÖSUNGEN BEGEGNET WERDEN KANN.“

ACHIM JUDT

Geschäftsführer MWSP

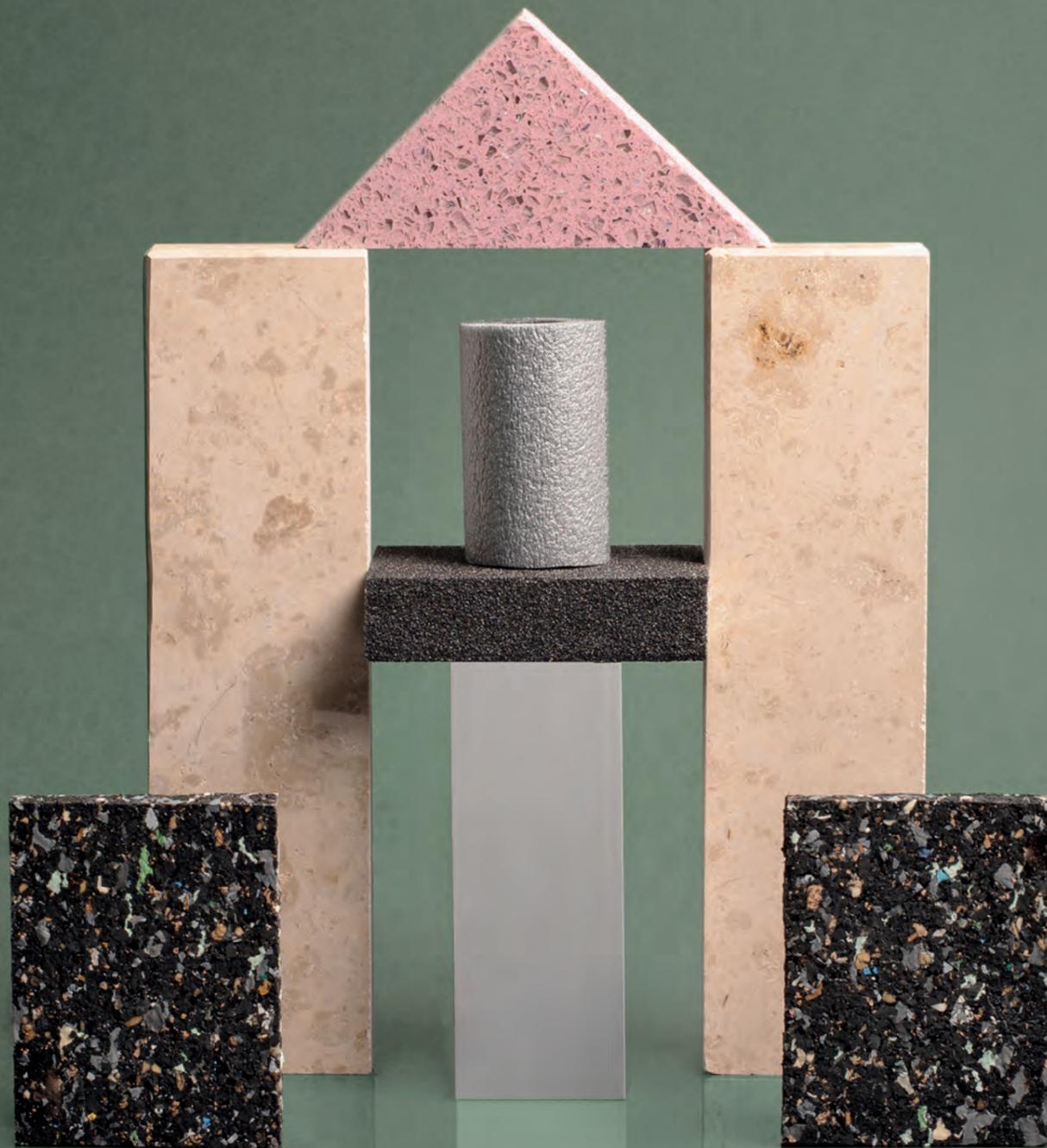


PLÄTZE UND EIN WEG FÜR KINDER

Plätze für Kinder und Jugendliche zu schaffen ist ein besonderer Schwerpunkt der LOS-Projekte. Zwei wurden 2019 schon realisiert: Ein Bolzplatz am Neckarufer wurde saniert und wiedereröffnet, ein Spielplatz in der Dammstraße neugestaltet. Dabei bezog man die Kinder aus dem Quartier ganz direkt mit ein und fragte sie, welche Elemente sie sich wünschten. Das Votum fiel auf Kletterelemente und seit Herbst 2019 laden diese mit dem „Dschungelbogen“ und diversen Wipp-Elementen zum Spielen ein. Ein weiteres, buchstäblich richtungweisendes Projekt ist der „Kinderweg“, der im November von Bildungsbürgermeister Dirk Grunert und MWSP-Geschäftsführer Achim Judt mit mehr als 200 Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil eingeweiht wurde. Der Kinderweg ist durch pinkfarbene Fußspuren markiert und verbindet Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Jugendtreffpunkte sowie andere Orte für Kinder und Jugendliche. Gleichzeitig wurden entlang des Wegs Kennzeichnungen wie Lichtsignale, Piktogramme oder Verkehrsschilder angebracht und Spielstraßen ausgewiesen. „Der Weg dient zum einen als Orientierungshilfe für Kinder und Jugendliche“, erklärt LOS-Referentin Natalie Papadopoulou. „Zum anderen soll er ihnen auch zu ihrem Recht verhelfen, sich sicher und unversehrt durch den Straßenverkehr in der Neckarstadt-West zu bewegen.“ ■

STADTBÜHNE STATT PARKPLATZ

Stadtteile brauchen Freiräume – das ist der Gedanke hinter der Neugestaltung des Neumarkts, eines zentralen Platzes in der Neckarstadt-West. „Eine wichtige Maßnahme war es, einen Teil der Parkplätze dem öffentlichen Raum und damit den Menschen in der Neckarstadt zurückzugeben“, sagt Jennifer Sebök, Stadtplanerin bei der MWSP. Die rund 650 Quadratmeter große Fläche soll als Stadtbühne Raum für kulturelle Veranstaltungen bieten, aber auch als offener Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner funktionieren. Für die optische Gestaltung der Fläche wurde ein Wettbewerb mit lokalen Künstlern durchgeführt, bei dem die Bewohnerinnen und Bewohner abstimmen konnten. Der siegreiche Entwurf, der im Dezember 2019 umgesetzt wurde, ist ein Teppich aus Fantasieflaggen, die für die Vielfalt im Stadtteil stehen. ■



Ein Meilenstein in der Neckarstadt

Abwechslungsreiche Architektur, modernste Technik und viel Grün – mit der Main-Kinzig-Bebauung hat die GBG ein attraktives Quartier in der Neckarstadt-Ost geschaffen, das den gesamten Stadtteil aufwertet.

Die 92 Wohnungen sprechen Menschen mit ganz unterschiedlichen Wohnbedürfnissen an.

Stadtnah leben und im Grünen wohnen – die Neckarstadt-Ost bietet wie nur wenige Stadtteile sonst diesen begehrten Mix. Mit der Langen Rötterstraße hat sie eine eigene Einkaufsstraße und auch die Innenstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Herzogenriedpark, Neckarufer und zahlreiche weitere Grünflächen sowie Herzogenriedbad und Eissporthalle bieten den Bewohner*innen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Mit dem neuen Main-Kinzig-Quartier – benannt nach Main- und Kinzigstraße, die das Quartier einfassen – hat die GBG im Stadtteil ein Zeichen gesetzt. Insgesamt 92 Wohneinheiten erstrecken sich auf einer Gesamtfläche von etwas mehr als 8.000 Quadratmetern. Im November 2019 wurden die Bauten weitgehend fertiggestellt. „Uns war bei der Planung wichtig, dass wir eine abwechslungsreiche und moderne Bebauung umsetzen“, erklärt Marita Bollenbach, die bei der GBG das Projekt planerisch begleitet hat.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen. In nur zwei Jahren Bauzeit errichtete die GBG das neue Quartier, das sich durch eine lockere Anordnung der Gebäude und großzügige Freiflächen mit vielen Bäumen auszeichnet. „Damit leistet das Quartier auch einen großen Beitrag zur Durchlüftung der gesamten Gegend und wird zu einem grünen Erholungsraum in der Neckarstadt“, betont Bollenbach. Eine weitere Erleichterung stellen auch die 92 Parkplätze in der Tiefgarage dar, die die Parkraumsituation in der Umgebung des Quartiers entlasten.

Und auch im Innern präsentieren sich die Gebäude modern, großzügig und vielfältig, zudem sind alle Wohnungen barrierearm. Das Main-Kinzig-Quartier bietet dabei Wohnungen für ➤



Neues Zuhause

Timur und Gizem Erol mit ihren beiden Kindern Aras und Arya gehören zu den ersten Bewohnern des Main-Kinzig-Quartiers. Die vierköpfige Familie wohnt in einer Erdgeschosswohnung mit Garten.



„BEI
MAIN-KINZIG
ÜBERZEUGT
NEBEN DEM
HOHEN
WOHNKOMFORT
VOR ALLEM DIE
ZENTRALE LAGE.“

MARTINA GALIC

GBG, Vermarktung Main-Kinzig

► ganz unterschiedliche Bedürfnisse – von der 1-Zimmer-Wohnung mit 40 Quadratmetern bis zur 4-Zimmer-Wohnung mit 120 Quadratmetern reicht das Spektrum. Zwölf der 92 Wohnungen sind barrierefrei nach § 35 der Landesbauordnung, von denen zudem vier die DIN 18040-2 erfüllen und somit rollstuhlgerecht sind. „Mit diesen Angeboten wollen wir dafür sorgen, dass das Quartier möglichst durchmisch ist – und Alleinstehenden ebenso eine Heimat bietet wie älteren Paaren und jungen Familien“, erläutert Bollenbach.

MODERNSTE TECHNIK IM EINSATZ

Die GBG nutzt das Quartier auch, um den Mieterinnen und Mietern dank digitaler Techniken neue Zusatzleistungen anbieten zu können. So verfügt Main-Kinzig nicht nur über flächendeckendes W-LAN, sondern auch über eine zentrale Paketbox-Anlage, über die DHL, Hermes & Co. Pakete anliefern und abholen können und die sich komfortabel über die Mieter-App bedienen lässt. Ebenfalls komplett digital läuft die Steuerung der Klingel- und Briefkastenanlage; mit Ausnahme der Wohnungstüren lassen sich zudem sämtliche Türen, etwa zur Tiefgarage, bequem mit einem digitalen Schlüssel öffnen, der auch zur Steuerung der Paketbox oder zukünftiger Anwendungen genutzt werden kann. „Wir haben Main-Kinzig als ein ‚digital ready‘-Quartier entwickelt“, erklärt Arnela Haurdic aus der Abteilung IT Services der GBG. Dazu gehört eine lückenlose digitale Infrastruktur, die es künftig ermöglicht, mit Hilfe von Sensortechnik, Funkprotokollen und Long-Range-Antennen

die Funktion der Haustechnik zu überwachen sowie Parkplatzbelegung oder Müllstände zu steuern und zu optimieren.

Trotz dieser zusätzlichen Aufwände sowie der aktuellen Marktsituation und den steigenden Baukosten ist es der GBG gelungen, an den geplanten Preisen festzuhalten: Zwischen 10,50 und 13,50 Euro pro Quadratmeter belaufen sich die Mieten je nach Lage und Ausstattung. „Für uns stellt das Main-Kinzig-Quartier ein besonderes Angebot dar, Mieten über zehn Euro pro Quadratmeter bleiben im GBG-Bestand die absolute Ausnahme“, betont Christian Franke, als Bereichsleiter für die Vermietung zuständig. „Darüber hinaus betreiben wir an diesem Standort in der Neckarstadt auch Vorsorge für den eigenen, teilweise in die Jahre gekommenen Bestand, indem wir hier durch punktuellen Neubau eine Wohnqualität anbieten, die langfristig den Wohnbedürfnissen entspricht.“ Die GBG besitzt allein in der unmittelbaren Umgebung Neckarstadt-Ost weitere 366 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,68 Euro/qm. In der gesamten Neckarstadt sind es 3.534 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 6,51 Euro/qm.

Die Nachfrage nach den Main-Kinzig-Wohnungen ist groß. „Wir hatten von Beginn an eine Warteliste mit rund 120 Interessenten, so dass wir kaum Werbung über Immobilienportale machen mussten“, berichtet Martina Galic, die bei der GBG für die Vermarktung des Quartiers zuständig ist. Der Kreis der Interessenten ist dabei sehr vielfältig – von älteren Menschen



AUF EINEN BLICK

Größe: 92 Wohneinheiten

Gesamtfläche: 8.083 qm

Wohnungstypen: 1- bis 4-Zimmer-Wohnung mit 40 bis 120 qm

Barrierefreiheit: 12 Wohnungen barrierefrei, 4 rollstuhlgerecht

Mobilität: 92 Tiefgaragenstellplätze (2 Stellplätze für E-Autos vorbereitet), 2 Außenstellplätze

Chronik:

2015 – Architektur-Wettbewerb

2017 – Bauantrag/Baugenehmigung

Januar 2018 – Baubeginn

November 2019 – Erstbezug

über Familien bis zu jungen Leuten, darunter auch zahlreiche Mieter*innen, die im nahegelegenen Universitätsklinikum arbeiten. Viele künftige Mieter*innen kommen zudem aus der unmittelbaren Umgebung, was die Wohnungssituation im Stadtteil zusätzlich entlastet. Insgesamt ist das neue Quartier ein echter Gewinn für die Neckarstadt-Ost, wie auch die Reaktionen der Mieter*innen beweisen: „Die Resonanz ist sehr positiv, wobei neben dem hohen Wohnkomfort die Interessenten vor allem die zentrale Lage überzeugt – mit guten Einkaufsmöglichkeiten, viel Grün, tollen Freizeitangeboten und einem lebendigen Stadtleben“, sagt Galic. ■

Beitrag zur Stabilität im Jungbusch

Sanierte „Problemimmobilie“ in der Beilstraße 19 bietet Platz für Familien

Es ist fast ein Wunder, dass damals nichts passiert ist. Rund 90 Armutsflüchtlinge aus Südosteuropa lebten zusammengepfercht und unter teils erbärmlichen Bedingungen in der Beilstraße 19 im Stadtteil Jungbusch. Das Gebäude befand sich damals noch in Privatbesitz. 2014 hat die GBG die über 100 Jahre alte Immobilie aus einer Insolvenzmasse erworben und modernisiert. Nun sieht das Gebäude nicht nur beeindruckend aus, sondern bietet qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum, zum Beispiel für Familien.

Und genau das war das Ziel, wie GBG-Geschäftsführer Karl-Heinz Frings schon bei einer Besichtigung der Ruine betonte. Mit dem Kauf und der Sanierung der Beilstraße 19 leistet die GBG einerseits einen wichtigen Beitrag für den Mannheimer Wohnungsmarkt, andererseits aber auch einen Beitrag zur Stabilisierung des dynamischen Szenestadtteils Jungbusch, dessen wachsende Attraktivität unter anderem zu steigenden Mieten führt und damit zum Wegzug von Bewohner*innen mit kleinerem Geldbeutel.

VON DER RUINE ZUM ATTRAKTIVEN WOHNHAUS

In der Beilstraße 19 sind durch Grundrissänderungen insgesamt vier Wohnungen entstanden: drei 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Grundflächen von 88 bis 92 Quadratmeter und – dank des Dachausbaus – noch zusätzlich eine Dachgeschosswohnung mit 56 Quadratmetern. In der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zogen die Biotopia Arbeitsförderungsbetriebe ein, um dort ein Projekt mit Zuwanderern aus Südosteuropa zu verwirklichen. Der Quadratmeterpreis liegt bei 7,50 Euro, was durch Städtebau-Fördermittel möglich wurde.



Oben: Die historische Fassade des Gebäudes.

Rechts: Ingo Pinger und Suzana Panteleeva arbeiten in den neuen, hellen Büroräumen der Beratungsstelle von Biotopia im Erdgeschoss der Beilstraße 19.



Wie schlimm der Zustand vor der Sanierung war, daran kann sich der GBG-Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement, Matthias Henes, noch genau erinnern. „Jedes Zimmer wurde in ein Appartement umgewandelt“, erzählt er. Und genau das war das Fatale. In teils wilden Konstruktionen wurden beispielsweise Strom und Wasser in alle Räume verlegt, Reparaturen unfachmännisch durchgeführt und tragende Wände durchbrochen. Die Bausubstanz gammelte gefährlich vor sich hin. Letztendlich war die gesamte Statik des 1895 erbauten Hauses problematisch – was vor dem Kauf nicht sichtbar war. Nicht umsonst summierten sich die Sanierungskosten letztendlich auf rund 1,3 Millionen Euro.

Doch es ist eine vom Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ geförderte Investition, die sich gelohnt hat: „Mit viel Aufwand haben wir aus einer Ruine ein attraktives Wohnhaus gemacht, das sich jetzt technisch und energetisch sehen lassen kann – optisch sticht das Gebäude sowieso heraus“, so Matthias Henes. Aus einer Problemimmobilie wurde ein wahres Schmuckstück, das den Stadtteil in vielerlei Hinsicht bereichert. ■

TREFFPUNKT FÜR ARBEIT UND QUALIFIZIERUNG

Im Erdgeschoss des Gebäudes betreiben die Biotopia Arbeitsförderungsbetriebe Mannheim gGmbH den „Treffpunkt für Arbeit und Qualifizierung“ (TAQ). Er ist eine vielfältige Anlauf- und Beratungsstelle für Menschen, die aus Bulgarien oder Rumänien nach Mannheim zugewandert sind. TAQ bietet unter anderem individuelle Beratungsangebote, Möglichkeiten der beruflichen Qualifizierung, zielgruppengerechte Sprachtrainings, Jobvermittlung oder Informationen zur Vernetzung im Stadtteil an. Die Einrichtung ist Teil des Projekts „Qualifizierung und Integration von Zugewanderten in Mannheim“ (QUIZMA) – ein Projekt, das die Stadt Mannheim in Kooperation mit der Biotopia und dem Jobcenter Mannheim durchführt.

MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN

KSC 1:

- 1 Tilsiter Straße 20–26
- 2 Marienburger Straße 19–21
- 3 Marienburger Straße 25–27
- 4 Heilsberger Straße 22–26

KSC 2:

- 5 Karlsruher Str. 43, Plankstadter Str. 44
- 6 Durlacher Straße 92, 94, 104

KSC 3:

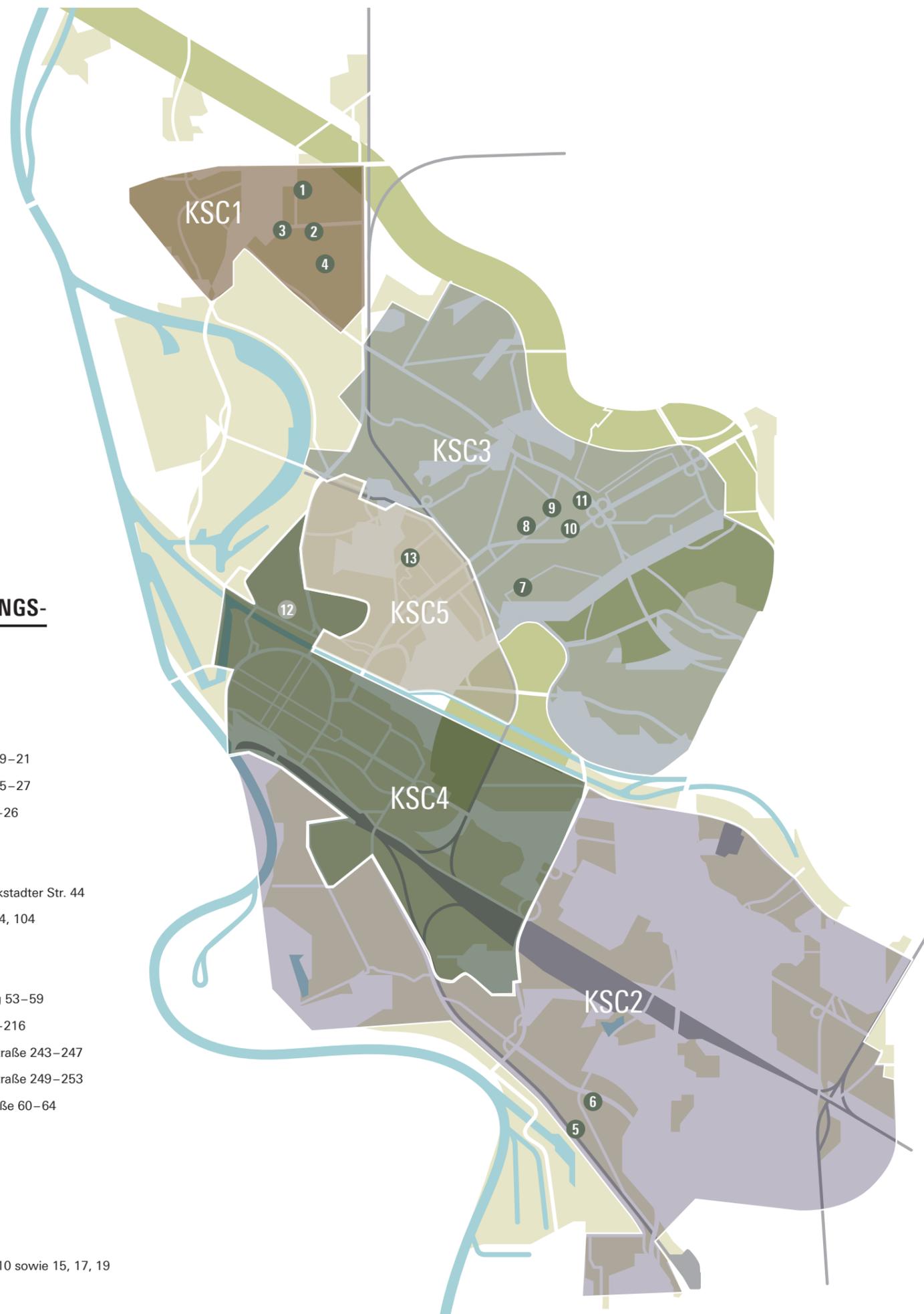
- 7 Adolf-Damaschke-Ring 53–59
- 8 Obere Riedstraße 212–216
- 9 George-Washington-Straße 243–247
- 10 George-Washington-Straße 249–253
- 11 Thomas-Jefferson-Straße 60–64

KSC 4:

- 12 Riedfeldstraße 10

KSC 5:

- 13 Am Brunnengarten 6, 10 sowie 15, 17, 19



Modernisierungen des Wohnungsbestands auf Rekordniveau

Nachhaltige Weiterentwicklung der Immobilienbestände, dieses Ziel hat sich die GBG gesteckt und daran 2019 weitergearbeitet. Und zwar erneut mit einem Rekordbeitrag. Über 80 Millionen Euro sind in die Erneuerung der Gebäude geflossen, so viel wie nie zuvor. Davon profitieren die Mieter*innen, die eine höhere Wohnqualität erleben, und auch das Unternehmen, weil es die Immobilien langfristig sichert.

Elementarer Bestandteil des Vorgehens der GBG ist neben der Verbesserung der Wohnqualität zudem der Abbau von Barrieren und die energetische Ertüchtigung der Gebäude. Mit aufeinander abgestimmter Optimierung des Wärmeschutzes und der Heizungs-technik schöpft das Unternehmen Energieeinsparpotenziale aus und reduziert so die Energieverbräuche der Mieterinnen und Mieter.

Zudem wertet die GBG mit den Modernisierungen auch die Wohnquartiere auf. Sehr gut ist das aktuell beim Modernisierungsprojekt Schönau-Nordwest zu sehen. Hier investiert die GBG über einen Zeitraum von zehn Jahren in alle rund 1.700 Wohnungen, die Gesamtinvestitionssumme liegt bei rund 135 Millionen Euro.

Im Jahr 2019 wurde mit der Modernisierung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 127 Wohneinheiten begonnen.

Dort werden die Gebäudehüllen energetisch ertüchtigt, zudem wird die komplette Innenausstattung der Wohnungen einschließlich der Bäder erneuert, die Investitionen belaufen sich auf rund 13 Millionen Euro.

MODERN WOHNEN IM BESTAND

Modernisierung ist auch auf FRANKLIN ein Thema. Dort hat die GBG fünf Bestandsgebäude saniert oder tut dies aktuell noch. Zwei Gebäude mit 48 Wohnungen zählen zu dem Projekt SQUARE, das im Rahmen des EU Programms „Klimaschutz mit System“ gefördert wurde. Die Modernisierung der beiden Gebäude wurde zum Ende 2019 abgeschlossen. Durch die Modernisierung von drei weiteren Bestandsgebäuden („Amerikanisches Wohnen“) entstehen 54 Wohneinheiten, vornehmlich für Familien. Ein Gebäude wurde im Jahr 2019 fertiggestellt. Die beiden anderen Gebäude werden bis Herbst 2020 modernisiert sein. ■



5 Zimmer/Küche/Modellversuch

Kaum 20 mal 15 Zentimeter misst der kleine, schwarze Kasten neben der Küche der lichtdurchfluteten 5-Zimmer-Wohnung in der George-Washington-Straße 249. Er ist eines der Kernstücke des Modellprojekts SQUARE: In zwei baugleichen Wohnriegeln werden unterschiedliche energetische Sanierungsstandards untersucht und miteinander verglichen. Wer in SQUAREnow oder SQUAREnext lebt, ist nicht nur Mieter*in einer hochwertig sanierten Wohnung, sondern auch Teil eines zukunftsweisenden Forschungsprojekts, mit dem die GBG den CO₂-Ausstoß ihrer Bestandsgebäude weiter reduzieren möchte.



Zwischen den beiden SQUARE Gebäuden ist der Eisspeicher im Boden eingelassen (rechts). Die Südseiten beider Gebäude sind mit Solarkollektoren versehen (links).



Nur ein kleiner Fingertipp, schon erscheinen die wichtigsten Daten auf dem Display: Raumtemperatur, Wärmeenergie, Wasser- und Stromverbrauch lassen sich auf dem „EnerTouch“-Energietacho ablesen und einordnen.

Ein entscheidender Parameter für den energieeffizienten Gebäudebetrieb ist der Mensch – weshalb die Bewohner*innen von SQUAREnext eine Schulung erhalten, wie sie ihre Energieverbräuche analysieren und Energie effizient nutzen können. Wird sich ihr Verbrauch dadurch verringern? Um empirisch festzustellen, welche Maßnahmen Energie und damit CO₂ einsparen helfen, werden in den kommenden drei Jahren zahlreiche Daten anonymisiert erfasst und verglichen.

Die GBG verantwortet mit SQUARE eines der nachhaltigsten Wohn- und Quartierprojekte auf FRANKLIN. Als Tochterunternehmen der Stadt Mannheim ist sie deren Klimaschutzstrategie in besonderer Weise verpflichtet. Auch deshalb wurde das Projekt von Matthias Henes, Leiter des technischen Bestandsmanagements, vor drei Jahren angestoßen. SQUARE, das für „smart quarter and urban area reducing emissions“ steht, nimmt eine Vorreiterrolle ein. Dass der Klimawandel längst keine abstrakte Gefahr mehr ist, verdeutlicht die steigende Zahl der Extremwetterlagen, auch vor der eigenen Haustür.

SANIEREN GEGEN DEN KLIMAWANDEL

Das Forschungsprojekt SQUARE kommt da zur rechten Zeit: Wohnen braucht Energie, ihre effiziente Nutzung ist ein Thema, das weiter an Relevanz gewinnen wird. Im Neubau ist die Umsetzung strenger Effizienzstandards, sogar die autarke

NACHHALTIG WOHNEN

48 Wohneinheiten sind in SQUAREnow und SQUAREnext entstanden. Die 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über typisch amerikanische Grundrisse: Großzügige Wohnbereiche, teilweise mit offenen Küchen, dahinter schließen sich die Schlafräume an. Eine familienfreundliche Ergänzung im Wohnungsportfolio der GBG.

Energieversorgung ganzer Wohnquartiere gang und gäbe. Das Ziel aller Maßnahmen: den Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ zu senken.

In Bestandsgebäuden können solche CO₂-Einsparungen durch umfangreiche energetische Sanierungen erreicht werden. Aber wie hoch müssen die Anstrengungen sein, um signifikante Effekte erzielen zu können? Bei der GBG hat man die einmalige Chance genutzt, zwei identische Gebäude unterschiedlich zu sanieren – nun lassen sich die verschiedenen Standards im Betrieb miteinander vergleichen.

EISSPEICHER ALS ENERGIESAMMLER

Projektleiter Gregor Kiefer erklärt den Unterschied zwischen den Häusern: SQUAREnow wurde, der Name verrät es, nach dem heute geltenden gesetzlichen Mindeststandard für Neubauten EnEV 2016 saniert. SQUAREnext dagegen erreicht durch zahlreiche weitere Anstrengungen EnerPHit-Niveau, einen vom Passivhausinstitut entwickelten Standard. Die Unterschiede zu den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen sind dabei beträchtlich: SQUAREnext verfügt über eine Dreifachverglasung und eine thermische Hülle auf Passivhausniveau, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Hybridkollektoren.

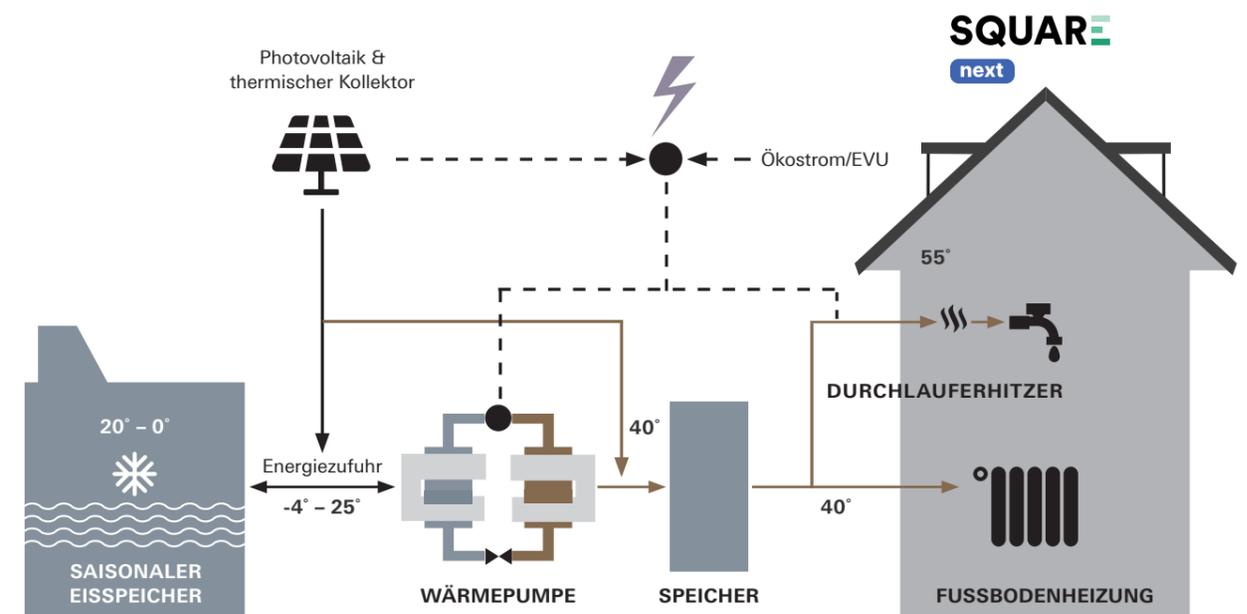
Neben Strom, der in Batterien im Keller gespeichert wird, gewinnen diese Kollektoren auch thermische Energie. Die Wärme wird in einen ganz besonderen „Akku“ eingespeist: den saisonalen Eisspeicher, der im Boden zwischen den Häusern eingelassen ist und über 250 Kubikmeter Wasser fasst. Daraus zieht eine Wärmepumpe die benötigte Energie, um in der Fußbodenheizung des Niedrigtemperatursystems 40° Celsius freizusetzen. So kühlt der Eisspeicher über die Heizperiode bis zum Gefrieren des Wassers immer weiter ab – und wird im Sommer, aber auch an sonnigen Wintertagen, mit der Energie aus den Hybridkollektoren wieder regeneriert. Die dezentrale Trinkwassererwärmung übernimmt eine elektrische Zusatzheizung.

DIE SANIERUNG DER ZUKUNFT?

„Wir verwenden für SQUAREnext bewährte Technik“, betont Kiefer. „Die Innovation besteht in der Kombination der einzelnen Maßnahmen.“ Ob sich der Mehraufwand von 1,7 Millionen Euro am Ende rechnet? Davon ist Kiefer überzeugt. Denn selbst, wenn die Wirtschaftlichkeit 2023 noch nicht gegeben sein sollte: Durch steigende Energiekosten sowie eine mittelfristige Bepreisung von CO₂ wird das Sanierungsmodell der GBG zukunftsfähig werden. ■

Geschlossenes Energiesystem

Das Wasser des saisonalen Eisspeichers erreicht, mit der Wärme der Hybridkollektoren gespeist, im Sommer eine Temperatur von etwa 20°. Im Winter entzieht die Wärmepumpe dem Wasser Energie für den Betrieb der Fußbodenheizung. Pumpe und Durchlauferhitzer beziehen den Strom ebenfalls vom eigenen Dach.



35

verschiedene Punkte umfasst die Gemeinwohl-Matrix. Sie soll es möglich machen, unterschiedliche Unternehmen miteinander zu vergleichen.



Über das Handwerkerportal wickelt die GBG im Jahr rund 50.000 Rechnungen digital ab. Vorteil: Die Leistungen werden transparent nach einem festen Leistungsverzeichnis bezahlt, Preisdumping ist so ausgeschlossen. Firmen können sich in dem Portal registrieren lassen, wenn sie eine Testphase bei der GBG durchlaufen haben.



Das neue Verwaltungsgebäude

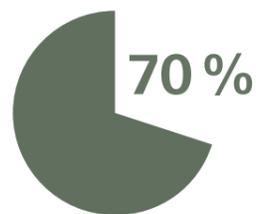
Im Jahr 2017 sind die Verwaltungen der GBG und der BBS in das neue Verwaltungsgebäude im Leoniweg eingezogen. Der Bau wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) begleitet, sie hat unter anderem die ökologische und technische Qualität überprüft und den gesamten Ablauf begleitet. Das Ergebnis: Die Gold-Zertifizierung der DGNB für das Gebäude am Leoniweg.



DAS UNTERNEHMEN ACHTET BEI DER AUSWAHL DER FAHRZEUGE FÜR DEN POOL AUF DIE VERBRAUCHSWERTE UND BEVORZUGT SPARSAME FAHRZEUGE. SEIT 2017 LÄUFT DIE UMSWELTLICHE UMSTELLUNG AUF ELEKTROFAHRZEUGE, DIE WEITER FORTGESETZT WIRD. AM GBG-HAUPTSITZ GIBT ES ZAHLREICHE LADESTATIONEN, IN DIESEM JAHR WIRD IHRE ZAHL NOCH EINMAL AUFGESTOCKT.

Engagement

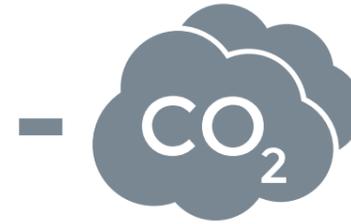
Die GBG engagiert sich an vielen Stellen in Mannheim, auch außerhalb ihres direkten Tätigkeitsbereichs. So ist das Unternehmen sowohl einer der Träger der Klimaschutzagentur als auch des Vereins Mannheimer Quartiermanagement. Insgesamt unterstützt die GBG die Quartiersarbeit mit über 500.000 Euro jährlich. In verschiedenen Stadtteilen fördert sie die Gemeinwesenarbeit, hier werden gemeinsam mit freien Trägern aktivierende, unterstützende und partizipative Angebote gemacht.



70 % DER BESTANDSSANIERUNGEN DER GBG WERDEN ALS EFFIZIENZHAUS100 AUSGEFÜHRT UND LIEGEN DAMIT ÜBER DEM VORGESCHRIEBENEN STANDARD.

DAS GEMEINWOHL IM BLICK

hat die GBG seit ihrer Gründung im Jahr 1926 – dafür wurde sie schließlich gegründet. Im vergangenen Jahr hat das Unternehmen das Thema genauer unter die Lupe genommen und einen sogenannten Gemeinwohlbericht nach der Gemeinwohl-Matrix 5.0 erstellt. Dabei hat ein Team das komplette Arbeiten durchleuchtet, sowohl intern als auch extern. Wie steht es um den CO₂-Ausstoß, welche Rolle spielen die Arbeitsbedingungen vor Ort und bei Zulieferbetrieben, was ist der Nutzen der Produkte, solchen Fragen hat sich das Unternehmen gestellt.



UM 3 KILOGRAMM IST DER CO₂-AUSSTOSS PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE BEI DER GBG IM ZEITRAUM VON 2010 BIS 2017 DURCH MODERNISIERUNGEN DES BESTANDS GESUNKEN.

Ein wichtiger Punkt in der GWÖ ist auch der Umgang mit Geldmitteln: Die GBG gehört zu 100 Prozent der Stadt Mannheim, an sie schüttet das Unternehmen jedes Jahr 1,5 Millionen Euro aus. Weitere Renditeerwartungen gibt es von Seite der Stadt nicht, höhere Überschüsse bleiben im Unternehmen. Der GBG ist dadurch ein Vorgehen möglich, das nicht auf Renditemaximierung ausgerichtet ist, sondern einen erheblichen Teil der Einnahmen in den Wohnungsbestand investiert und das Mieten unter Marktniveau beinhaltet.

VERTRAUEN UND KONTROLLE

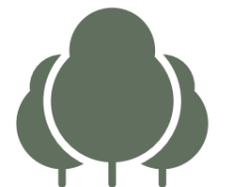
Die GBG hat bereits seit 2017 ein Compliance Management System eingeführt. Kurz gefasst geht es hier um die Einhaltung von Regeln, in dem System sind alle Vorgaben und festgelegten Abläufe zusammengefasst, damit die Geschäftsprozesse regelgerecht laufen. So sollen Datenschutz, IT-Sicherheit, Einhaltung des Vergaberechts und der Verkehrssicherungspflichten gewährleistet und Korruption verhindert werden. Ergänzt wurde das umfassende System 2019 noch um ein Tax-Compliance-System, also ein Regelwerk für den Umgang mit Steuern. Ziel ist es, dass keinerlei Praktiken zur illegitimen Steuervermeidung bei der GBG eingesetzt werden. Doch das Compliance Management System ist nicht einfach eine Regelsammlung, sondern gleichzeitig auch ein Kontrollmechanismus, der Verstöße schnell aufdecken soll. Dazu zählt auch eine Beauftragte innerhalb der GBG und ein externer Ansprechpartner für anonyme Hinweise auf mögliche Verstöße.



690
NISTKÄSTEN

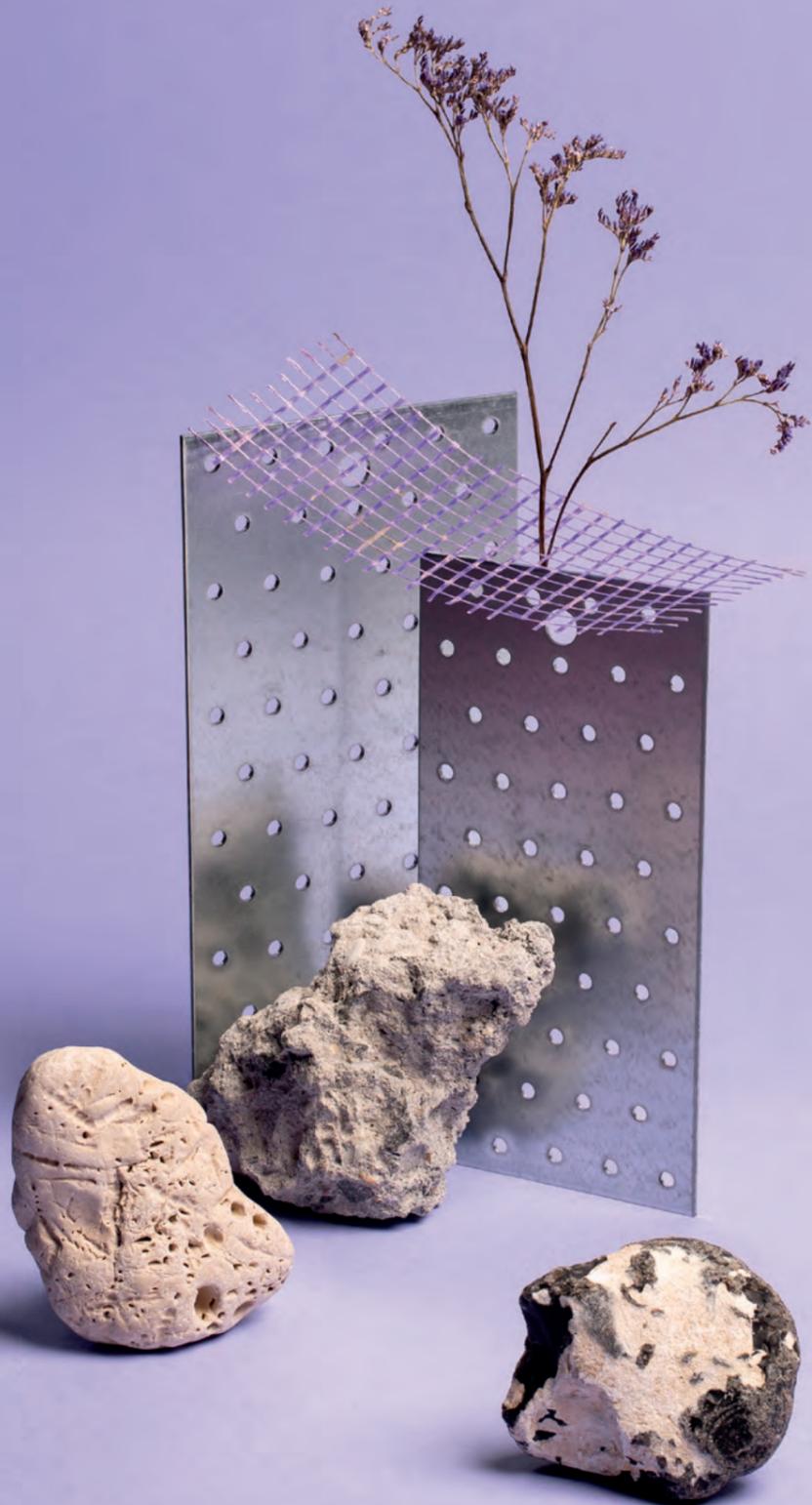
SIND AN GEBÄUDEN UND AUF BÄUMEN DER GBG INSTALLIERT – UND ES WERDEN IMMER MEHR.

Zum Bestand der GBG gehören mehr als 10.000 Bäume und 80 Hektar Grünfläche im Stadtgebiet, ein Pfund, das wir mit großem Einsatz pflegen.



12,83
JAHRE

sind die aktuellen GBG-Mitarbeiter*innen durchschnittlich bereits bei dem Unternehmen beschäftigt. Das ist im bundesweiten Vergleich deutlich überdurchschnittlich.



Mannheimer Synergieeffekt

„Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile.“ Mit diesem Satz beschrieb schon Aristoteles das Zusammenwirken unterschiedlicher Kräfte für einen gemeinsamen Nutzen. Auch die GBG und ihre Tochtergesellschaften MWSP, BBS und ServiceHaus arbeiten unter dieser Maxime eng zusammen. Man kennt die Unternehmen als breit aufgestellte Wohnungsbaugesellschaft, als agile Stadtentwicklungsgesellschaft, als fokussierte Bildungsbau-Spezialisten und modernen Dienstleister. Welche Schlagkraft sie jedoch gemeinsam entfalten, zeigt sich eindrucksvoll unter anderem auf FRANKLIN – Mannheims größte Konversionsfläche verändern sie in Rekordzeit.

Das Wort ist bedeutsam, aber angemessen: Eine Jahrhundertaufgabe ist es, das Niemandsland der ehemaligen US-Barracks in die Stadt einzugliedern. Gebiete, die jahrzehntelang aus dem Stadtgebiet herausgelöst waren, verwandelt die Konversion zu attraktiven Stadtteilen. FRANKLIN nimmt dabei eine Sonderstellung ein. Mit 144 Hektar ist die Fläche so groß wie die Mannheimer Innenstadt; hier entstehen Wohnungen für über 9.000 Menschen und rund 2.000 Arbeitsplätze.

IN NUR 10 JAHREN ZUM NEUEN STADTTEIL

Federführend treibt die MWSP die Entwicklung der Fläche voran. Nach dem Ankauf koordiniert die Stadtentwicklungsgesellschaft den Rückbau, plant die Erschließung, baut die gesamte Infrastruktur sowie großzügige Grün- und Freizeitflächen und verkauft die einzelnen Grundstücke. Die GBG wiederum investiert auf FRANKLIN in beträchtlichem Maß. Mehrere hundert neue Wohnungen sind geplant und zum Teil fertiggestellt – vom geförderten Wohnungsbau bis zum energetischen Modellprojekt SQUARE, von der Bestandssanierung ehemaliger Wohngebäude bis zu den Leuchtturmprojekten der Hochpunkte E und H. Die ServiceHaus übernimmt in allen GBG-Objekten die Verbrauchsabrechnungen und weitere Dienstleistungen.

Um die Bildungsinfrastruktur kümmert sich derweil die BBS: Die FRANKLIN Grundschule erhält zum Frühjahr 2023 ein neues, nachhaltiges Schulgebäude. Der Architektenwettbewerb ist entschieden, die BBS arbeitet an der Realisierung, während der Schulbetrieb im Interimsbau angelaufen ist.

FRANKLIN wird in den kommenden Jahren weiterentwickelt und fertiggestellt – der Konversionsmotor läuft hier und an anderen Stellen in Mannheim auf Hochtouren, viele Rädchen greifen ineinander. Die enge Verzahnung innerhalb der Gruppe spiegelt sich im Aufbau der Geschäftsleitung wider: Denn GBG, BBS und MWSP sind auch hier verbunden, Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG, steuert in gleicher Funktion auch die BBS, hier unterstützt durch eine vierköpfige Geschäftsleitung, und die MWSP, hier im Team mit Achim Judt. So ist gewährleistet, dass die Unternehmen eng verbunden agieren – im Sinne ihrer Eigentümerin, der Stadt Mannheim. ■



Zwischenlösung zum Wohlfühlen: Peter Doberass aus der BBS-Geschäftsleitung (links) und Rektor Oliver Gunter in einem Klassenzimmer der Interimsgrundschule. Für das neue Gebäude arbeiten sie in engem Austausch, damit eine außergewöhnliche Schule entsteht.

Eine Schule? Ein Zuhause.

Auf FRANKLIN wächst ein bunter, neuer Stadtteil, der zahlreiche Familien anzieht. Eine Grundschule darf hier nicht fehlen. Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH plant und baut diese in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Bildung – und für 400 Kinder.

„Wir wollen nicht nur eine neue Schule bauen, wir wollen Schule neu denken“, leitete die damalige Bildungsbürgermeisterin Dr. Ulrike Freundlieb die Vorstellung der Siegerentwürfe ein. Noch vor der eigentlichen Schulgründung musste der stark besetzte Planungswettbewerb entschieden sein, damit die FRANKLIN Grundschule ihr neues Schulgebäude zum Frühjahr 2023 beziehen kann. Kein Kollegium, keine Schüler*innen standen als gedanklicher Sparringspartner bereit. Man müsse für alle Beteiligten mitdenken, um die bestmögliche Schule zu gründen, umriss Dr. Freundlieb die Aufgabe, die sich dem Fachbereich Bildung und den Bildungsbau-Spezialisten der BBS stellte.

LEBENSORT SCHULE

Der Entwurf des Architekturbüros LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei entsprach diesen hohen Ansprüchen. Für die verbindliche Ganztagsgrundschule – nicht nur Lern-, sondern vor allem Lebensort – haben die Planer eine Stadt für Kinder entworfen: Ein „Marktplatz“ erschließt das gesamte Gebäude mit Mensa, Spielflächen und Verwaltungsräumen. Die große Freitreppe führt zu den Klassenzimmern im Obergeschoss, die als von außen erkennbare „Lernhäuser“ konzipiert sind. Sie bieten den Kindern Identifikationsmöglichkeit mit ihrer Schule – und ganz praktische Vorteile bei Belüftung wie Belichtung. Die kompakte

Bauweise erlaubt einen wirtschaftlichen Betrieb des Schulhauses; eine elementare Anforderung für ein zukunftsfähiges Gebäude.

NACHHALTIG IN BAU UND UNTERRICHT

Die FRANKLIN Grundschule wird in Holzhybridbauweise errichtet, um einerseits den Schall- und Brandschutzanforderungen zu genügen, andererseits auch möglichst viele natürliche Rohstoffe einsetzen zu können. Großen Wert legt Peter Doberass, Prokurist der BBS und Mitglied der Wettbewerbsjury, auf Räume für verschiedene Lernkonzepte: „Ein nachhaltiges Schulgebäude muss unterschiedlichen pädagogischen Konzepten Rechnung tragen.“ Die Grundrisse der Lernhäuser mit den vorgelagerten Clusterflächen lassen sich flexibel bespielen und bieten damit Möglichkeiten für unterschiedliche Unterrichtsmodelle. Auch Freiluftklassenzimmer sind für die neue Schule geplant: Das Dach der angrenzenden Turnhalle wird durch einen begehbaren Garten zum erweiterten Unterrichtsraum.

Zwischenzeitlich hat die neugegründete FRANKLIN Schule die alte Elementary School bezogen, die speziell für den Interimsbetrieb ertüchtigt wurde. Natürlich von der BBS, die parallel das neue Zuhause der Schulgemeinschaft weiter plant. ■



Gebaut wie bestellt

2018 brachte die Stadt ein Bau- und Sanierungsprogramm von rund 124 Millionen Euro auf den Weg: Mit diesem Geld bringt die BBS zahlreiche Schulgebäude der Stadt auf den neuesten Stand.

„UNSERE
AMBITIONIERTE
PLANUNG
FUNKTIONIERT
NUR MIT DER BBS
ALS VERLÄSSLICHE
PARTNERIN.“

DIRK GRUNERT

seit November 2019
Bildungsbürgermeister der
Stadt Mannheim

DIE SCHULAUFGABE

Die BBS verantwortet die Bewirtschaftung und Instandhaltung aller 71 städtischen Schulliegenschaften. Dazu erhält sie von der Stadt Mannheim ein jährliches Budget, das – wie die Kosten für große Bau- und Sanierungsmaßnahmen – vom Gemeinderat verabschiedet wird.

Die Summe ist außergewöhnlich: Nach einem Beschluss des Gemeinderates werden in den kommenden Jahren 124 Millionen Euro für Sanierung, Neu- und Ersatzbauten der städtischen Schulen eingesetzt. „Ein Investitionsprogramm, das seines Gleichen sucht“, ist der Bildungsbürgermeister Dirk Grunert überzeugt.

Das Bau- und Sanierungsprogramm wurde mit den Möglichkeiten einer Bundesförderung sowie der Landesförderung entwickelt und bewilligt – für Grunert ein Beleg, wie sehr die Schulbauexpertise von Stadt und BBS auch überregional Anerkennung findet.

EINE FÜLLE VON AUFGABEN

Für das Fließen der vollen Fördersummen müssen die entsprechenden Baumaßnahmen bis Ende 2022 abgeschlossen sein; bei dieser anspruchsvollen Aufgabe weiß die Stadt die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH als starke Partnerin an ihrer Seite. Die Schulbauspezialisten aus dem Leoniweg kümmern sich seit 2005 um alle großen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, zahlreiche Schulen tragen bereits ihre Handschrift.

Investitionen in den Brandschutz, Dachsanierungen, die Ertüchtigung von Gebäudehüllen, Generalsanierungen und zahlreiche Ausbauten zu Ganztagschulen stehen auf dem Aufgabenzettel der BBS. Die Prognosen sind gut, die parallel laufenden Projekte liegen im Plan. Nachdem zwischen 2013 und 2017 bereits rund 100 Millionen Euro in den Schulbau geflossen sind, ist das neue Investitionspaket für die BBS vor allem eines: die Chance, die Mannheimer Schullandschaft einen weiteren großen Schritt voranzubringen. ■



Es wächst auf TAYLOR

Im Juli wurde der TAYLOR Park, Herzstück des gleichnamigen grünen Gewerbegebiets, eröffnet. Die positive Resonanz aus den ersten Monaten seit der Öffnung ist für die MWSP Ansporn, den Park als Erholungsfläche weiterzuentwickeln und im Rahmen von Kooperationen attraktive Sport- und Kulturangebote zu etablieren.

„Die Konversion in Mannheim ist grün!“, betonte Dr. Peter Kurz anlässlich der Eröffnung des TAYLOR Parks im Juli 2019. Der Mannheimer Oberbürgermeister war gemeinsam mit zahlreichen Stadträten und anderen Ehrengästen auf das Gelände der ehemaligen Taylor Barracks gekommen, um mit Bürgermeisterin Felicitas Kubala und MWSP-Geschäftsführer Achim Judt die Parkanlage einzuweihen.

Und tatsächlich ist der Park, der sich auf einer Fläche von 10 Hektar durch das Gewerbegebiet zieht, der beste Beleg für eine „grüne Konversion“. Mit seinen weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Angeboten wie Skatepark, Calisthenics-Anlage oder Wiesentheater verbindet er Arbeiten, Erholung und Ökologie. Gleichzeitig erfüllt er auch

zwei wichtige Funktionen im Hinblick auf den städtischen Raum: So sorgt der TAYLOR Park zum einen für die notwendigen Ausgleichsflächen für die Gewerbebebauung, zum anderen schließt er die Lücke im Grünzug Nordost – zwischen dem Luisenpark über das künftige Bundesgartenschau-Gelände bis zum Käfertaler Wald.

KARAOKE, BMX UND SKATER

Mit der Eröffnung ist das Kapitel TAYLOR Park für die MWSP allerdings keineswegs abgeschlossen. „Der Park mit seinen vielfältigen Angeboten wird sehr gut angenommen“, berichtet Melanie Janas, die in der Unternehmenskommunikation für TAYLOR zuständig ist. „Für uns geht es jetzt darum, den Park als Erholungsfläche sowohl für die Unternehmen auf TAYLOR als auch für

die benachbarten Stadtteile Vogelstang und Käfertal weiterzuentwickeln.“ So soll das Wiesentheater künftig für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden, in Kooperation mit dem Jugendhaus Vogelstang ist etwa ein regelmäßiges Karaoke-Event geplant. Und auch auf der Skateranlage sind erste Projekte im Entstehen: Ein monatlicher BMX-Workshop für Kinder und Jugendliche gehört genauso dazu wie große Skater-Events, die in Kooperation mit den Jugendhäusern Vogelstang und Schönau sowie der Initiative „Skater aus Mannheim“ (SAM) ausgerichtet werden sollen. „Ziel ist es, den Park regelmäßig zu bespielen und ihn als lebendigen Treffpunkt für Outdoor-Aktivitäten aller Art, auch über die unmittelbare Umgebung hinaus, zu etablieren“, resümiert Melanie Janas. ■



GBG-PROJEKTE AUF FRANKLIN

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1 Hochpunkt E | 5 Hochpunkt H |
| 2 SQUARE | 6 Middleschool |
| 3 Amerikanisches Wohnen | 7 FRANKLIN Grundschule |
| 4 Geförderter Wohnungsneubau | 8 Holzhaus |

FRANKLIN

FRANKLIN ist Mannheims größte Konversionsfläche – und gleichzeitig die erste, die ein eigener Stadtteil wurde. Im Osten der Stadt entsteht aktuell ein lebendiges, zukunftsweisendes Stadtquartier für 9.300 Menschen.

Die US-Streitkräfte nutzten das Benjamin Franklin Village als größte Wohnsiedlung im Bundesgebiet mit vielen verschiedenen Einrichtungen. Vielfalt soll auch den neuen Stadtteil FRANKLIN auszeichnen – mit Wohnen im Grünen, Arbeitsplätzen, Freizeitangeboten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und einem innovativen Verkehrskonzept.



„Alles ist neu, jeder ist neu. Das ist spannend!“

Seit dem 1. Dezember 2019 leben Iris und Michael Zipse auf FRANKLIN – sie sind die 1.000. Bewohner. Für einige Wochen waren die 56-jährige Hausfrau und der 60-jährige technische Angestellte zudem die ersten und einzigen Bewohner der beiden SQUARE-Häuser der GBG. Im Interview erzählen sie, wie es ist, in einem gerade entstehenden Stadtteil zu leben.



Iris und Michael Zipse vor dem Stadt.Wand.Kunst-Graffiti am Kopf der SQUARE-Gebäude.

Frau Zipse, Herr Zipse, nun wohnen Sie schon einige Zeit auf FRANKLIN. Wie fühlt man sich so als „Pionier“?

Iris Zipse: Einfach toll! Ich liebe es und bin total begeistert. Alles mitzuerleben, ein Teil davon zu sein – das ist großartig. Mehr habe ich gar nicht zu sagen. (lacht)

Michael Zipse: Vor allem muss man sich hier neu etablieren. Immerhin gibt es keine Vormieter, die schon eine Gemeinschaft gebildet haben. Alles ist neu, jeder ist neu. Das ist spannend. ➤

„ALLES MITZUERLEBEN, EIN TEIL DAVON ZU SEIN – DAS IST GROSSARTIG.“

IRIS ZIPSE

► **Sie sind von Baustellen umzingelt. Macht Ihnen das etwas aus? Gewöhnt man sich daran?**

I. Zipse: Das macht gar nichts. Es staubt vielleicht ein bisschen mehr, aber das weiß man ja, wenn man hierher zieht. Ich kann einfach nur Positives berichten. Es ist auch so: Ob es die Bauleiter oder die Bauarbeiter sind – sie sind alle nett. Egal, ob man mal eine Frage hat oder etwas anderes von ihnen will. Sie sind immer freundlich.

Warum haben Sie sich für FRANKLIN als Wohnort entschieden?

M. Zipse: Das war erst einmal die schnellste Möglichkeit für uns, eine Wohnung zu bekommen.

I. Zipse: Wir haben in einem Haus zur Miete gewohnt und von heute auf morgen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten. Aber dass wir auf FRANKLIN gelandet sind, ist im Nachhinein ein Glücksfall für uns.

Wie sind Sie auf FRANKLIN aufmerksam geworden?

M. Zipse: Wir haben uns im Internet die GBG-Homepage angeschaut, wo wir auf die Wohnungsangebote gestoßen sind. Daraufhin haben wir uns die Wohnungen bei einem Tag der offenen Tür angeschaut und uns auch gleich beworben.

Haben Sie vorher schon in Mannheim gewohnt?

M. Zipse: Ja, wir haben in Blumenau gewohnt und sind beide gebürtige Mannheimer.

I. Zipse: Ich komme sogar ursprünglich aus Käfertal. Und jetzt bin ich ganz froh, wieder „zurückgekommen“ zu sein.

Auf FRANKLIN wird unter anderem das Thema „E-Mobilität“ großgeschrieben. Interessieren Sie sich für solche Angebote?

M. Zipse: Ob wir in Zukunft darauf zugreifen werden, kann ich noch nicht sagen. Aber wir sind nicht abgeneigt, uns das Angebot einmal anzuschauen.

Nutzen Sie den ÖPNV, der auf FRANKLIN verkehrt? Beispielsweise den E-Bus?

M. Zipse: Bis jetzt noch nicht. Wenn wir fortgehen, fahren wir meistens zum Einkaufen. Und da ist es für uns zumindest noch geschickter, das Auto zu nehmen.

Wie sieht es mit dem geplanten Stadtbahnanschluss aus? Ist das etwas, worauf Sie sich freuen?

I. Zipse: Verkehrt ist das nicht. Ich denke, wenn das dann mal da ist, werden wir das auch nutzen.

M. Zipse: Zum Beispiel, wenn wir einmal in die Stadt gehen möchten.

Haben Sie bestimmte Wünsche, wenn Sie an das zukünftige FRANKLIN denken?

I. Zipse: Also ich wünsche mir auf jeden Fall noch Bäume vor meinen Fenstern. Das hätte ich schon gerne. Hoffentlich bekommen wir sie noch. Auch die Schafe, die zurzeit auf FRANKLIN untergebracht sind, sollen bleiben. Und was mir ebenfalls gut gefällt ist, dass es hier viele Kinder gibt. Das ist wirklich großartig. Ich hoffe, dass sie schöne Spielplätze bekommen.

M. Zipse: Was wir auf jeden Fall noch bräuchten, sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Das fehlt leider noch. Auch Ausgehmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Café, wären schön.

Kommt man schon mit den anderen FRANKLIN-Bewohnern in Kontakt?

I. Zipse: Es waren bislang ja noch nicht wirklich viele da, das verändert sich jetzt gerade. Aber man winkt sich schon mal über den Balkon zu. Die Menschen, die schon hier wohnen, sind bis jetzt auch alle sehr freundlich.

Wie kann man sich einen Spaziergang auf FRANKLIN vorstellen? So inmitten der Baustellen?

M. Zipse: Durch die müssen wir natürlich zu allererst durch. Und danach sehen wir auch entsprechend aus (lacht).

I. Zipse: Aber das ist nicht schlimm. Das wussten wir ja. Da müssen wir einfach durch. Und sehr schnell ist man ja auch schon im Käfertaler Wald. Alles also kein Problem. ■

Unterirdisch gut

Sauber, platzsparend und barrierefrei – Großstädte im In- und Ausland setzen immer häufiger auf eine unterirdische Müllentsorgung. Auch Mannheim gehört dazu. Initiator ist die GBG in Zusammenarbeit mit der Abfallwirtschaft, die 2019 die ersten Unterflur-Systeme eingeführt hat.

Restmüll, Wertstoffe, Biomüll und Altpapier – Müllentsorgung ist heute vielerorts mit einer ganzen Armada an Tonnen und Containern verbunden.

Nicht zuletzt diesem Wildwuchs setzen unterirdische Lösungen zur Müllentsorgung ein Ende. „Diesen Systemen gehört die Zukunft“, ist Sandra Bumb-Winkler, Bereichsleiterin des Immobilienmanagements der GBG, überzeugt. Die Vorteile, die Müllentsorgung unter die Erde auszulagern, muss man in dicht besiedelten Gebieten nicht lange suchen: Ganze fünf Kubikmeter Müll passen in einen einzigen Unterflurbehälter – das entspricht rund 167 großen Wertstofftonnen. „Selbstverständlich steht der Komfort für die Mieterinnen und Mieter immer an erster Stelle, deshalb dürfen die Laufwege zu den Müllplätzen nicht länger als 70 Meter sein“, erklärt die Bereichsleiterin. Im April 2019 wurde das erste System in der Hessischen Straße im Stadtteil Waldhof eingeweiht. Mittlerweile sind die praktischen Lösungen an verschiedenen Standorten zu finden – unter anderem in der Aubuckelsiedlung in Feudenheim, in Vogelstang oder auf

FRANKLIN. Dort, wo große Wohneinheiten wie in der George-Washington- und der Thomas-Jefferson-Straße entstehen, sind diese Systeme besonders geeignet. Zwölf wurden bereits installiert, 15 weitere sind für 2020 noch geplant.

HYGIENISCH UND BARRIEREFREI

Neben dem Platz bietet die neue Müllentsorgung noch weitere Vorteile: „Wir brauchen keine abgeschlossenen Plätze mehr, die einzelnen Behälter können die Mieterinnen und Mieter ganz leicht mit einem Schlüssel aufschließen.“ Nicht einsehbar Bereiche, in denen sich Mieterinnen und Mieter unsicher fühlen und die wilde Müllablagerungen begünstigen, werden so vermieden. Außerdem sind die in die Erde eingelassenen Systeme, die sich über eine Klappe öffnen lassen, barrierefrei. Und ein besonderes Plus: Hygienischer ist die Lösung auch. „Vor allem im Sommer riechen die herkömmlichen Tonnen oft unangenehm, das fällt genauso weg wie Ratten, Fliegen und andere Tiere, die im Müll nach Nahrung suchen“, erklärt Sandra Bumb-Winkler.

MEHR RAUM FÜR STELLPLÄTZE UND GRÜNFLÄCHEN

Die Unterflurcontainer bestehen aus verzinkten Stahlblech-Zylindern, die in eine Betonhülle eingelassen sind. Dadurch ist aller Müll sicher im Inneren verschlossen und es gelangt nichts ins umgebende Erdreich. In regelmäßigen Abständen wird der sogenannte Pumpensumpf gereinigt, in dem sich Flüssigkeiten sammeln. Geleert werden die Container mithilfe eines speziellen Kranfahrzeugs, mit dem die Zylinder aus der Hülle gehoben werden können. „Die Abfallwirtschaft stockt nach und nach ihren Fuhrpark mit den benötigten Fahrzeugen auf“, betont die Bereichsleiterin. „Perspektivisch können wir bei unseren Anlagen dann immer häufiger auf die Unterflur-Lösungen zurückgreifen.“ Für die Mieter*innen der GBG-Gebäude bedeutet das: Mehr Raum für Stellplätze und Grünflächen, wo zuvor Tonnen untergebracht werden mussten – und somit mehr Lebensqualität dank einer smarten Lösung. ■

Unterwegs in die Zukunft

Die ServiceHaus GmbH hat sich als der digitale Dienstleister innerhalb der GBG-Gruppe etabliert. Das aktuelle Schlagwort lautet „Smart Metering“. Darüber hinaus verfolgt die GBG-Tochter Pläne für eine digitale Serviceplattform, von der Mieter*innen profitieren.



„DAS WAR EINE SEHR KOMPLEXE AUFGABE, DIE WIR GEMEINSAM MIT DEN METR-EXPERTEN ERFOLGREICH GEMEISTERT HABEN.“

ROBIN SCHWARZ

Geschäftsführer,
ServiceHaus GmbH

Im Herbst 2019 bekam die ServiceHaus GmbH Besuch aus Berlin.

Die Spezialisten des IT-Start-Ups METR, an dem die ServiceHaus eine Beteiligung hält, installierten in sieben GBG-Liegenschaften die „Smart Meter Gateway“-Boxen, über die künftig die Heizungs-Verbrauchsdaten gesammelt und übermittelt werden. Drei Monate lang bauten die IT-Spezialisten nicht nur die Gateways ein, sondern arbeiteten mit den Verbrauchsmessgeräten in den Wohnungen, testeten die Datenübertragung, überprüften die Funktion sämtlicher Geräte und werteten die übertragenen Daten aus.

„Das war eine sehr komplexe Aufgabe, die wir gemeinsam mit den METR-Experten erfolgreich gemeistert haben“, betont Robin Schwarz, Geschäftsführer der ServiceHaus GmbH. „Mit Abschluss des Pilotprojekts konnten wir sicherstellen, dass die gesamte Datenverarbeitungskette einwandfrei und zuverlässig funktioniert.“ Eine weitere Herausforderung war die Datensicherheit. „Wir setzen den höchstmöglichen Sicherheitsstandard inklusive der Verschlüsselung jedes Datenpakets um“, erläutert Schwarz. Seit Januar 2020 wird das „Smart Metering“ nun sukzessive auf alle Liegenschaften der GBG ausgerollt.

EFFIZIENTE WARTUNG

Darüber hinaus arbeitet die ServiceHaus an anderen Anwendungen für die Gateways. So wurden im Rahmen des Pilotprojekts auch Sensoren in die Heizungs- und Trinkwasserversorgungszentralen eingebaut. Diese erfassen Temperatur- und Funktionsdaten, die über die Gateways übermittelt und der GBG zur Verfügung gestellt werden. „Die Gebäudemanager können so frühzeitig Störungen oder Schäden erkennen und die notwendigen Maßnahmen ergreifen“, erläutert Schwarz. „Dadurch beugen wir nicht nur Ausfällen vor, sondern senken auch die Wartungs-, Reparatur- und Betriebskosten der Liegenschaften.“

Und auch über das Gebäudemanagement hinaus macht sich die ServiceHaus GmbH Gedanken, wie digitale Services das Leben und Wohnen erleichtern können. So ist für das laufende Jahr 2020 die Entwicklung einer Plattform geplant, über die die GBG-Mieter*innen künftig Services und Aufgaben abwickeln können. „Wir wollen für diese Plattform Projekte und Ideen zu Produkten entwickeln, die wir der GBG und anderen Wohnungsbaugesellschaften anbieten können“, resümiert Robin Schwarz. „Gleichzeitig schaffen wir auf diese Weise Angebote, von denen auch unsere GBG-Mieter*innen profitieren.“ ■



ANDREAS FECKER

Andreas Fecker arbeitet seit April 2002 bei der GBG. Er hat 2003 bereits das Handwerkerportal bei der GBG eingeführt.

Smarte Lösung

Mit der Mieter-App hat die GBG Anfang 2019 einen neuen Kanal für die Kundenkommunikation gestartet. Die Mieter*innen finden dort wichtige Informationen und können über die App noch schneller und komfortabler mit der GBG kommunizieren.

Schnell, direkt und unkompliziert mit der GBG kommunizieren und alle Dinge rund ums Wohnen regeln – das sind die Vorteile der neuen Mieter-App. „Die App soll die bestehenden Kommunikationsangebote über die Kunden-Service-Center beziehungsweise unsere Objektbetreuer ergänzen“, erklärt Andreas Fecker, Senior Berater Projektmanagement bei der GBG. „Gerade neue Kund*innen erwarten einen solchen Service, zumal die App viele Vorteile bietet.“

So können die Kund*innen nicht nur sämtliche relevanten Dokumente wie Mietverträge, die Hausordnung oder Abrechnungen einsehen, sondern auch Mietbescheinigungen generieren, SEPA-Mandate erteilen oder einen Kabelanschluss bestellen. Selbst Schadensmeldungen lassen sich schnell und einfach über die App abwickeln – inklusive Auswahl des Reparaturtermins. Umgekehrt

kann die GBG die Mieter per Push-Mitteilung über Störungen oder Versorgungsunterbrechungen informieren.

DIE MIETER-APP WIRD SEHR GUT ANGENOMMEN

Zügig und unkompliziert verlief auch die Entwicklung der Mieter-App. In nur fünf Monaten Projektlaufzeit brachte das fünfköpfige GBG-Projektteam gemeinsam mit der Deutschen Immobilien IT & Marketing GmbH (DIT) als Entwicklungspartner die Mieter-App an den Start. „Unser Vorteil war, dass wir auf etablierte Prozesse der Kundenkommunikation setzen konnten und frühzeitig unseren Kundenservice in die Entwicklung einbezogen haben“, betont Fecker. Der erfolgreiche Projektverlauf überzeugte die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, ebenfalls auf die App der DIT zu setzen und zukünftig diese gemeinsam mit der GBG weiterzuentwickeln.

Der neue Kanal wird sehr gut angenommen: „Innerhalb von vier Wochen hatten bereits mehr als 2.000 der 16.000 Haushalte, die über den neuen Kanal informiert wurden, die App heruntergeladen“, berichtet Fecker. „Nach nur einem Jahr liegen wir mittlerweile bei über 15 Prozent der Haushalte, die die App nutzen. Damit haben sich unsere Erwartungen erfüllt.“

Die Verantwortlichen bei der GBG denken bereits weiter, verrät Andreas Fecker: „Wir wollen die Mieter-App nicht nur langfristig als wichtigstes Kommunikationsmittel etablieren, sondern auch das gesamte Potenzial nutzen und zusätzliche Services anbieten.“ So sollen sich in Kürze in ersten GBG-Liegenschaften Paketzustellungen sowie ein Wäscherreinigungsservice über die App abwickeln lassen – der Weg in die Zukunft ist smart. ■

Ein gutes Leben in einem intakten Wohnumfeld

2009 rief die GBG zusammen mit dem Fachbereich Arbeit und Soziales der Stadt Mannheim die CHANCE Bürgerservice ins Leben. Warum die GBG-Gruppe damit soziale Verantwortung wahrnimmt und in den Quartieren Services für die Mieter*innen anbietet, erklärt Herbert Mrosk, Geschäftsführer der CHANCE Bürgerservice MANNHEIM gGmbH und der ServiceHaus GmbH.

Herr Mrosk, an wen richten sich die Leistungen der CHANCE?

Unsere Services richten sich vornehmlich an ältere sowie an gehandicapte Menschen, die Hilfe benötigen, um möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben zu können. Die CHANCE unterstützt mit Arbeiten im Haushalt oder mit Einkaufsdiensten. Darüber hinaus bieten wir einen Concierge-Service an und stellen in Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim rund 90 Wohnungen für Menschen beim Übergang von der stationären zur ambulanten Betreuung zur Verfügung/bereit.

Was kann man sich unter einem Concierge-Service vorstellen?

Die Concierge-Dienste tragen zur Sicherheit und Sauberkeit in den GBG-Mietshäusern bei. Im Stadtgebiet Mannheim gibt es fünf Concierge-Büros. Sie sind erste Anlaufstelle bei



HERBERT MROSK

Geschäftsführer,
CHANCE BÜRGERSERVICE

technischen Problemen und wenn es im Zusammenleben der Hausgemeinschaften Schwierigkeiten gibt. Zusätzlich nehmen sie Pakete entgegen.

Die CHANCE bietet nicht nur soziale Unterstützung, sondern bietet auch Langzeitarbeitslosen eine Chance auf Wiedereinstieg.

Genau, wir kooperieren mit der Stadt Mannheim. Es ging bei der CHANCE von Anfang an auch darum, Langzeitarbeitslosen über 50 Jahren beim Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt zu helfen. Zu diesem integrativen Ansatz passt ebenfalls die Aufnahme der Markthaus Mannheim gGmbH als anerkannter Integrationsbetrieb in die GBG-Gruppe im April 2020.

Warum engagiert sich eine Wohnungsbaugesellschaft in diesem Bereich?

Bei der GBG geht es nicht nur um gutes Wohnen, sondern auch darum, Mieter*innen ein gutes Leben in einem intakten Wohnumfeld zu bieten. Das erreichen wir mit den Leistungen der ServiceHaus GmbH, der CHANCE und den Second-Hand-Kaufhäusern und Lebensmittelmärkten der Markthaus Mannheim gGmbH. ■

IMPRESSUM

Herausgeber

GBG –
Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leoniweg 2
68167 Mannheim
Telefon: 0621 3096-0
Telefax: 0621 3096-298
www.gbg-mannheim.de

Gestaltungskonzept | Layout

Alexandra König-Maus
www.alexandra-maus.de

Text

GBG
Daniel Grieshaber
Ellen Fermer
Cathrin Siegler

Druck

ColorDruck Solutions GmbH
Leimen

Foto-Installationen

Carolin Wanitzek

Illustration

Steffen Mackert (Seite 26, 36)

Fotografie

Timo Volz (Seite 4, 6, 10-13, 16-18, 22-26, 30-31, 37, 42, 45-46, 47)
Andreas Henn (Seite 6, 20, 40)
Alexandra König-Maus (Seite 19-20)
Ben van Skyhawk (Seite 39)



JAHRESABSCHLUSS 2019

- 50 Jahresabschluss GBG-Konzern
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 Anhang des Konzernabschlusses
- 64 Konzernanlagebericht 2019
- 82 Bestätigungsvermerk
- 84 Bericht des Aufsichtsrats
- 86 Jahresabschluss GBG –
Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- 90 Jahresabschluss BBS Bau-
und Betriebsservice GmbH
- 92 Jahresabschluss MWS
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- 96 Jahresabschluss ServiceHaus Service-GmbH

Konzernabschluss GBG Mannheim

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	716.593,45	727.290,07
	716.593,45	727.290,07
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	608.930.726,13	551.346.457,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.752.468,56	54.097.108,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.938.656,84	1.473.127,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	90.419,13	116.253,16
5. Technische Anlagen und Maschinen	679.848,18	745.236,22
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.980.233,71	4.017.735,95
7. Anlagen im Bau	152.975.313,85	79.375.397,80
8. Bauvorbereitungskosten	5.107.334,74	2.402.914,00
9. Geleistete Anzahlungen	23.462,59	208.862,91
	826.478.463,73	693.783.094,29
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	774.700,00	4.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	950,00	950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.657.442,73	1.686.106,54
4. Sonstige Ausleihungen	121.194,34	121.654,50
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	2.554.987,07	1.814.111,04
	829.750.044,25	696.324.495,40
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	1.586.839,64	939.948,26
2. Bauvorbereitungskosten	3.936.626,01	2.362.000,45
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	48.046.098,20	67.198.808,30
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	8.359.744,86	45.917,27
5. Unfertige Leistungen	47.225.178,56	46.333.183,24
6. Andere Vorräte	10.598,02	7.666,35
7. Geleistete Anzahlungen	2.042.855,86	1.965.622,11
	111.207.941,15	118.853.145,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.007.907,52	1.001.245,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.828.750,03	31.694,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.835.552,33	4.657.084,64
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.657.018,40	902.696,67
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.956.012,44	3.962.845,52
	12.285.240,72	10.555.567,21
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	30.289.183,90	47.816.050,12
Bausparguthaben	1.554.815,21	1.384.953,45
	31.843.999,11	49.201.003,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	172.353,96	182.065,55
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	425.358,21	460.816,12
	597.712,17	642.881,67
D. Aktive latente Steuern	1.723.397,00	1.218.101,00
Bilanzsumme	987.408.334,40	876.795.194,83

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag eigene Anteile	350.300,00	350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	5.586.600,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	20.591.428,48	19.719.370,93
2. Bauerneuerungsrücklage	22.111.987,22	19.138.469,28
3. Andere Gewinnrücklagen	38.968.541,76	37.692.906,47
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	81.399.233,62	76.278.022,84
IV. Konzernbilanzergebnis	3.703.784,22	7.788.831,43
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.297.859,70	1.283.255,85
	176.048.577,54	174.997.810,12
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	29.100.869,00	27.613.678,00
2. Steuerrückstellungen	1.949,67	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	66.005.054,86	64.521.405,94
	95.107.873,53	92.135.083,94
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.928.785,70	85.929.960,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	513.274.853,95	425.943.266,08
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.126,81	170.180,90
4. Erhaltene Anzahlungen	65.440.378,39	72.698.100,14
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.591.346,25	2.117.761,94
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	93.682,79	70.881,99
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.375.813,20	17.358.825,87
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	20.327.556,94	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	734.797,30	991.029,83
(davon aus Steuern)	(194.509,87)	(341.141,14)
	711.894.341,33	605.280.007,22
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.357.542,00	4.382.293,55
Bilanzsumme	987.408.334,40	876.795.194,83

Konzernabschluss GBG Mannheim

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	150.994.121,35	145.870.618,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	34.869.883,09	43.540.644,50
c) aus Betreuungstätigkeit	5.503.356,20	5.136.500,49
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.631.628,72	4.970.803,69
	195.998.989,36	199.518.567,51
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-7.578.367,60	756.043,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.198.135,20	6.134.264,59
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.254.572,67	4.336.412,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	86.118.829,35	82.414.287,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20.300.303,15	39.272.024,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.274.197,54	6.718.637,70
	113.693.330,04	128.404.950,18
6. Rohergebnis	89.179.999,59	82.340.338,13
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	24.759.794,14	21.940.435,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	8.535.953,09 (4.012.912,15)	6.871.965,37 (2.778.696,06)
	33.295.747,23	28.812.400,99
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	24.684.574,03	23.925.938,86
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.110.920,65	14.320.176,90
10. Erträge aus Beteiligungen	28,00	28,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	488,00	889,15
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.399,04	411.996,77
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.070.364,36	10.270.668,85
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag (davon latente Steuern)	503.346,33 (505.296,00)	1.218.101,00 (1.218.101,00)
15. Ergebnis nach Steuern	7.589.654,69	6.642.167,45
16. Sonstige Steuern	25.691,13	34.834,45
17. Konzernjahresüberschuss	7.563.963,56	6.607.333,00
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	14.603,85	7.950,25
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	7.549.359,71	6.599.382,75
20. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) Entnahme aus der freien Rücklage	0,00	2.000.000,00
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-872.057,55	-731.055,13
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-2.973.517,94	-79.496,19
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
22. Konzernbilanzergebnis	3.703.784,22	7.788.831,43

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 einen Konzernabschluss. Der Konzernjahresabschluss der GBG wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. HGB aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB ist der Konzernabschluss gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 erstellt. Das Gliederungsschema wurde zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit gemäß § 265 Abs. 5 HGB erweitert und gemäß § 265 Abs. 6 HGB geändert. Positionen der Einzelabschlüsse sind auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Rahmen der Vollkonsolidierung gemäß § 290 Abs. 2 HGB wurden folgende Tochtergesellschaften einbezogen:

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	Kapitalanteil %
BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim	100
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim	52,2
ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben, Mannheim	100
CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim	66,8

Die ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim hält 66,8 % der Anteile an der CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim.

STICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2019 aufgestellt.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften BBS Bau- und Betriebsservice GmbH (kurz: BBS), der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (kurz: MWSP) und der ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim (kurz: SH) sowie der Enkeltochtergesellschaft CHANCE Bürgerservice gGmbH (kurz: CHANCE) erfolgt nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften.

Die Erstkonsolidierung der BBS und der MWSP erfolgte zum 01.01.2007, der SH zum 31.12.2008 und der CHANCE zum 01.01.2010 als den Zeitpunkten, zu dem die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der MWSP i.H.v. 3 T€ wird, nach Saldierung mit dem aktivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der SH i.H.v. 276 T€ gem. § 301 Abs. 3 Satz 3 HGB a.F., dem Eigenkapitalcharakter der Beträge entsprechend, mit den Konzernrücklagen verrechnet. Der passivische Unterschiedsbetrag ist auf Gewinnthesaurierungen zwischen Anteilsverkauf und Erstkonsolidierung zurückzuführen.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen sind gemäß § 303 HGB bzw. § 305 HGB vollständig eliminiert. Zwischengewinne werden gemäß § 304 HGB eliminiert. Bei untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird gemäß § 304 Abs. 2 HGB auf eine Zwischenergebniseliminierung verzichtet. Aus Vorjahren resultierende Zwischengewinne werden mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Aktive latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen gemäß § 306 HGB werden angesetzt und sind mit einem unternehmenseinheitlichen Steuersatz bewertet.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und zeitanteilig linear mit 20 %, 33,33 % bzw. 50,00 % abgeschrieben.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Der angemessene Teil der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert. Empfangene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen **Abschreibungen** auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind linear mit 2 % abgeschrieben, Betriebsvorrichtungen mit 5 %, die Garagen mit 3 %. Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen werden mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgt die Abschreibung mit 10 %.
- Die Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden linear mit 2 % und 3 % abgeschrieben. Ausnahme hiervon bildet die GBG Halle, die mit 3,03 % und deren Außenanlage mit 6,67 % linear abgeschrieben wird. Zwischengenutzte Gebäude auf FRANKLIN werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 5 und 10 Jahren linear mit 20 % bzw. 10 % abgeschrieben.
- Die unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ geführte Spielanlage wird mit 10 % abgeschrieben.
- Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung mit linearen Sätzen von 7,69 % bis 33,33 %, Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 Euro bis 1.000 Euro werden, aus Vereinfachungsgründen, in einer Sammelposition aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren gewinnmindernd abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten, niedrig verzinsliche Ausleihungen mit dem Barwert bilanziert.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der angemessene Teil der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Bau- und Sanierungsleistungen und Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt; soweit die vereinbarten Vergütungen nicht kostendeckend sind, wurden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Stichtag vorgenommen.

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wurden Pauschalwertberichtigungen auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung**, **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Wertberichtigungen gebildet.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Von dem **Bilanzierungswahlrecht** bei den Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die **Geldbeschaffungskosten** werden auf die Laufzeit der Darlehen verteilt. Bei den **anderen Rechnungsabgrenzungsposten** handelt es sich um vorausgezahlte Aufwendungen.

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten 10-Jahres-Zinssatz von 2,71 % p.a. (VJ 3,34 %) und den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurde wie im Vorjahr ein Gehaltstrend von 2,50 %, ein Rententrend von 1,75 % und ein Fluktuationstrend von 0 % zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Sätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 2,05 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,50 % errechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtung wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 0,60 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,50 % errechnet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft macht von dem Aktiverungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz **latenter Steuern** in der Bilanz insoweit unterbleibt. Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Im Wesentlichen entstehen diese Latenzen aus den Bewertungsunterschieden unserer Immobilienbestände zwischen der Steuer- und der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Außerdem haben wir Verlustvorträge aus Vorjahren und steuerlich nicht ansetzbare Rückstellungen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZPOSTEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres, aus dem beigefügten Anlagegitter zu ersehen.

Der Ausweis **Ausleihungen an Gesellschafter** beinhaltet ein Darlehen gegenüber der Stadt Mannheim. Dies resultiert aus verschiedenen erbrachten Zusatzleistungen innerhalb des fertiggestellten Bauprojektes Marchivum. Die Zusatzleistungen wurden per Vertrag formuliert und gegenüber der Stadt Mannheim abgerechnet. Diese führt die entstandenen Kosten als verzinsliches Darlehen zurück.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 34.200 T€ ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die **aktiven latenten Steuern** resultieren aus der Eliminierung von Zwischengewinnen nach § 304 HGB aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen. Der Berechnung wurde ein einheitlicher Steuersatz von 30,88 % zugrunde gelegt.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich im Berichtsjahr nicht geändert:

Es wurde von der

Stadt Mannheim mit	84.061.100,00 Euro
und	
Nennbetrag eigene Anteile	350.300,00 Euro

gehalten.

Die Entwicklung des **Konzerneigenkapitals** zeigt der Konzerneigenkapitalspiegel.

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 2.593 T€. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
für noch anfallende Baukosten	52.693	47.902
für noch ausstehende Rechnungen	5.417	5.717
für Altlastensanierung	2.200	2.200
für Jubiläumswendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	2.146	2.006
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.650	1.500

Der Ausweis von Anleihen betrifft Schuldverschreibungen die im Geschäftsjahr 2018 mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen wurden. Die Laufzeiten variieren zwischen 15 und 30 Jahren.

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	in € (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	5.033.472,51 (4.605.239,06)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	1.001.833,10 (642.967,17)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	0,00 (286.432,93)	Forderungen aus Sonstigen Vermögensgegenständen
Verbindlichkeiten von	12.055.954,14 (15.006.686,71)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	89.628,73 (157.375,31)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 8.671 T€ verringert. Dies resultiert aus einer geringeren Verkaufstätigkeit der MWSP mit 24.801 T€, überwiegend auf der Konversionsfläche FRANKLIN. Bei der GBG hat sich die Verkaufstätigkeit, resultierend aus dem Verkauf von 49 Wohnungen in der Innenstadt, um 16.130 T€ erhöht.

Die **Bestandsveränderungen** liegen um 8.334 T€ niedriger als im Vorjahr. Bei der MWSP ergeben sich aufgrund der geringeren Verkaufstätigkeit entsprechend geringere Bestandsverminderungen in Höhe von 14.589 T€, demgegenüber steht eine Bestandsminderung aus verlustfreier Bewertung in Höhe von 4.488 T€. Bei der GBG hingegen ergeben sich durch die höhere Verkaufstätigkeit eine höhere Bestandsverminderung von 10.407 T€ und resultierend aus verminderter Bauträgertätigkeit eine geringere Bestandserhöhung aus aktivierten Fremdkosten von 7.508 T€. Weiterhin fällt durch weniger Abrechnungen unfertiger Leistungen aus Baubetreuung gegenüber dem Vorjahr die Bestandsverminderung um 949 T€ geringer aus.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich um 3.918 T€ erhöht, vornehmlich durch höhere Auflösungen von Rückstellungen bei der GBG von 1.128 T€ und der MWSP von 2.760 T€. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind aperiodische Erträge von 6.986 T€ enthalten; davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 6.286 T€ (Vorjahr 2.489 T€).

Die Verminderung von 18.972 T€ gegenüber dem Vorjahr bei den **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** ergibt sich hauptsächlich aus verminderten Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für noch anfallende Baukosten bei der MWSP von 12.252 T€ und verminderten Aufwendungen aus Fremdkosten bei der GBG von 7.508 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 807 T€ (Vorjahr 3.847 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 36 T€ (Vorjahr 404 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 1.108 T€ (Vorjahr 1.052 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen fast ausschließlich aktive latente Steuern aus der Zwischenergebniseliminierung von konzerninternen Leistungsbeziehungen.

E. SONSTIGE ANGABEN

Am Bilanzstichtag bestehen folgende, aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse:

	in T€
Haftung aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäftes entstehen, sofern der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	13.201

Die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen erkennbaren Anhaltspunkte und den Erfahrungswerten der Vergangenheit als gering ein. Zumal ein Vermögenswert in Form des belasteten Grundstückes vorhanden ist.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

	in T€
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	123.031
aus geschlossenen Kaufverträgen	2.094
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	11.380

Bei den Kaufverträgen handelt es sich um eine Kaufpreiszahlung der MWSP an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die bei Grundstücksübergabe im Jahr 2022 fällig ist.

Die Miet- und Leasingverträge betreffen den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen. In allen Fällen handelt es sich um sogenannte Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt. Weiterhin bestehen langfristige Verträge über die Signallieferung für Kabelfernsehen und Internet sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen.

Für die Mitarbeiter werden Umlagen für Ruhestandszeiten an die Zusatzversorgungskasse des kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK) entrichtet. Die gezahlten Beiträge dienen der Finanzierung der laufenden Versorgungsleistungen. Der derzeitige Umlagensatz beträgt 6,3 %. Davon entfallen 5,75 % auf den Arbeitgeber und 0,55 % auf den Arbeitnehmer. Informationen

über die künftige Entwicklung des Umlagesatzes liegen bislang nicht vor. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Beiträge (Mutterunternehmen GBG) beliefen sich auf 1.450 T€.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr)	148 (144)	59 (58)
Technische Mitarbeiter (Vorjahr)	139 (123)	14 (9)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	94 (108)	5 (6)
	381 (375)	78 (73)

Außerdem wurden durchschnittlich 16 (Vorjahr 17) Auszubildende beschäftigt.

Die Tätigkeiten bei der BBS und der MWSP werden durch Mitarbeiter der Stadt Mannheim im Rahmen einer Personalbeistellung unterstützt.

Gesamtbezüge für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Mutter- und Tochterunternehmen

	in T€
Geschäftsführungsorgan	312
Aufsichtsrat	17
Frühere Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans der GBG und ihrer Hinterbliebenen	246

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans des Mutterunternehmens und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.930 T€.

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind und zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von 4.984 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

Weiteres Treuhandvermögen in Höhe von 3.817 T€ wird im Rahmen der Baubetreuungstätigkeit der BBS für die Auftraggeberin verwaltet.

HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die vom Abschlussprüfer des Mutterunternehmens berechneten Gesamthonorare für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen für das Jahr 2019 betragen 68 T€.

NACHTRAGSBERICHT

Es gab grundsätzlich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

Nach dem Abschlussstichtag hat die ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim sämtliche Geschäftsanteile der Markthaus Recycling Kaufhaus Mannheim gGmbH, mit Sitz in Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 7489, Anschrift Floßwörthstr. 3 – 9, 68169 Mannheim nach Abschluss des Insolvenzverfahrens ohne Gegenleistung übernommen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.721 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 872 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2010 wurden 2.974 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 4.875 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzern-Kapitalflussrechnung ist gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs Standard) gegliedert. Das Mindestgliederungsschema nach DRS 21 wurde erweitert. Der in der Konzern-Kapitalflussrechnung angegebene Finanzmittelfonds am Ende der Periode besteht ausschließlich aus kurzfristig verfügbaren Bankguthaben und Kassenbeständen.

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

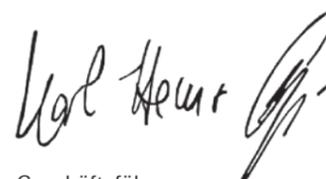
GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
-------------------	----------------

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafikdesigner
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin
Stadträtin	Gabriele Baier	Biologin (ab 06.08.2019)
Stadtrat	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt (ab 06.08.2019)
Stadträtin	Marianne Seitz	Hausfrau (ab 06.08.2019)
Stadtrat	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer (ab 06.08.2019)
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister (bis 06.08.2019)
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner (bis 06.08.2019)
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter (bis 06.08.2019)
Stadtrat	Eberhard Will	Rentner (bis 06.08.2019)

Mannheim, den 11. Mai 2020



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/Herstellungskosten in € (01.01.19)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten in € (31.12.19)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.072.199,55	326.901,08	4.573,25	0,00	7.394.527,38
	7.072.199,55	326.901,08	4.573,25	0,00	7.394.527,38
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.022.727.411,27	49.861.847,69	1.564.287,32	28.831.648,73	1.099.856.620,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.083.969,60	1.339.877,23	1.526.523,23	0,00	67.897.323,60
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.473.127,61	1.904.437,13	2.527.261,08	2.088.353,18	2.938.656,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	0,00	0,00	636.803,61
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.348.914,09	0,00	0,00	0,00	1.348.914,09
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.702.642,84	1.221.048,53	290.518,41	0,00	9.633.172,96
7. Anlagen im Bau	79.375.397,80	101.343.235,33	0,00	-27.743.319,28	152.975.313,85
8. Bauvorbereitungskosten	2.402.914,00	3.858.561,75	112.691,87	-1.041.449,14	5.107.334,74
9. Geleistete Anzahlungen	208.862,91	1.923.562,59	0,00	-2.108.962,91	23.462,59
	1.184.960.043,73	161.452.570,25	6.021.281,91	26.270,58	1.340.417.602,65
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	4.700,00	770.000,00	0,00	0,00	774.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	950,00	0,00	0,00	0,00	950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.686.106,54	0,00	28.663,81	0,00	1.657.442,73
4. Sonstige Ausleihungen	121.654,50	42.500,00	42.960,16	0,00	121.194,34
5. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	1.814.111,04	812.500,00	71.623,97	0,00	2.554.987,07
Anlagevermögen insgesamt	1.193.846.354,32	162.591.971,33	6.097.479,13	26.270,58*	1.350.367.117,10

ANLAGE 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL (Vorjahreszahlen in Klammern)	2019 in €
Anleihen	85.928.785,70 (85.929.960,47)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	513.274.853,95 (425.943.266,08)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.126,81 (170.180,90)
Erhaltene Anzahlungen	65.440.378,39 (72.698.100,14)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.591.346,25 (2.117.761,94)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	93.682,79 (70.881,99)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.375.813,20 (17.358.825,87)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	20.327.556,94 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	734.797,30 (991.029,83)
Verbindlichkeiten insgesamt	711.894.341,33 (605.280.007,22)

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.19)	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.19)	Buchwert (31.12.2019) in €	Buchwert (31.12.2018) in €
6.344.909,48	337.597,70	4.573,25	0,00	6.677.933,93	716.593,45	727.290,07
6.344.909,48	337.597,70	4.573,25	0,00	6.677.933,93	716.593,45	727.290,07
471.380.953,52	20.429.922,66	884.981,94	0,00	490.925.894,24	608.930.726,13	551.346.457,75
13.986.860,71	2.468.070,56	310.076,23	0,00	16.144.855,04	51.752.468,56	54.097.108,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.938.656,84	1.473.127,61
520.550,45	25.834,03	0,00	0,00	546.384,48	90.419,13	116.253,16
603.677,87	65.388,04	0,00	0,00	669.065,91	679.848,18	745.236,22
4.684.906,89	1.245.069,17	277.036,81	0,00	5.652.939,25	3.980.233,71	4.017.735,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.975.313,85	79.375.397,80
0,00	112.691,87	112.691,87	0,00	0,00	5.107.334,74	2.402.914,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.462,59	208.862,91
491.176.949,44	24.346.976,33	1.584.786,85	0,00	513.939.138,92	826.478.463,73	693.783.094,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	774.700,00	4.700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.657.442,73	1.686.106,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.194,34	121.654,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.554.987,07	1.814.111,04
497.521.858,92	24.684.574,03	1.589.360,10	0,00	520.617.072,85	829.750.044,25	696.324.495,40

* Umbuchungen von/ins Umlaufvermögen

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
428.785,70 (429.960,47)	0,00 (0,00)	85.500.000,00 (85.500.000,00)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht
53.629.739,88 (28.891.682,90)	92.818.599,40 (77.360.564,61)	366.826.514,67 (319.691.018,57)	308.713.558,38 165.649.956,09 (227.468.566,28) (183.679.003,68)	Grundpfandrecht Kommunalverbürgt
5.346,41 (43.054,09)	21.643,00 (21.539,80)	100.137,40 (105.587,01)	127.126,81 (170.180,90)	Grundpfandrecht
45.947.105,32 (65.356.500,77)	19.493.273,07 (7.341.599,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
2.486.346,25 (2.029.761,94)	105.000,00 (88.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
93.682,79 (70.881,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
23.215.425,38 (17.186.546,32)	157.009,42 (168.901,15)	3.378,40 (3.378,40)	0,00 (0,00)	
20.327.556,94 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
720.755,11 (968.689,37)	14.042,19 (22.340,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
146.854.743,78 (114.977.077,85)	112.609.567,08 (85.002.945,39)	452.430.030,47 (405.299.983,98)		

ANLAGE 3

KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapital-rücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Bauer-neuerungs-rücklage	andere Gewinn-rücklagen
Stand 1.1.2018	84.411	350	84.061	0	18.988	19.059	41.693
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen				5.587			-2.000
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-2.000
Konzernjahresüberschuss					731	80	0
Stand 31.12.2018 / 1.1.2019	84.411	350	84.061	5.587	19.719	19.139	37.693
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen							
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							1.276
Konzernjahresüberschuss					872	2.973	
Stand am 31.12.2019	84.411	350	84.061	5.587	20.591	22.112	38.969

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigen-kapital	
	Rücklagen		Bilanzgewinn		Nicht beherrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe		
	Unterschieds-betrag aus der Kapital-konsolidierung	Summe	Summe	Bilanzgewinn					
Stand 1.1.2018	-273	79.467	79.467	4.500	168.028	1.265	10	1.275	169.303
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen		-2.000	3.587	2.000	5.587				5.587
Ausschüttung				-6.500	-6.500				-6.500
Sonstige Veränderungen		-2.000	-2.000	2.000	0	10	-10		0
Konzernjahresüberschuss	0	811	811	5.789	6.600		8	8	6.608
Stand 31.12.2018 / 1.1.2019	-273	76.278	81.865	7.789	173.715	1.275	8	1.283	174.998
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen		0	0		0				0
Ausschüttung				-6.500	-6.500				-6.500
Sonstige Veränderungen		1.276	1.276		1.276	8	-8	0	1.276
Konzernjahresüberschuss		3.845	3.845	2.415	6.260		15	15	6.275
Stand am 31.12.2019	-273	81.399	86.986	3.704	174.751	1.283	15	1.298	176.049

Konzernlagebericht 2019

A. GRUNDLAGE DES KONZERNS

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Jahr 1926 von der Stadt Mannheim gegründet, die auch heute deren alleinige Gesellschafterin ist. Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Satzung die Errichtung, Betreuung und Verwaltung von baulichen Anlagen und Grundstücken. Im Kerngeschäft bewirtschaftet die Gesellschaft ca. 19.000 eigene Wohnungen, deren Nutzung ständige Instandhaltungen und Modernisierungen erfordert. Des Weiteren investiert die Gesellschaft in Neubauten, die zur Vermietung in den Bestand aufgenommen, aber auch in die Vermarktung gebracht werden. Daneben führt sie technische Baubetreuungen für die Stadt Mannheim durch und übernimmt die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumsobjekten der Stadt Mannheim und anderen Immobilien-Eigentümern. Durch den Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung ehemals militärisch genutzter Flächen können langfristige Ziele hinsichtlich der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Das Mutterunternehmen GBG sowie die Tochterunternehmen BBS und MWSP haben im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz im Leoniweg 2, 68167 Mannheim. Die GBG unterhält daneben fünf Kunden-Service-Center im Stadtgebiet Mannheim und die MWSP eine weitere Betriebsstätte in der Robert-Funari-Str. 32, 68309 Mannheim. Das Tochterunternehmen ServiceHaus und deren Tochterunternehmen Chance haben ihren Haupt- und Verwaltungssitz in D2, 5–8, 68159 Mannheim.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Im Jahr 2019 verminderte sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland auf 5,0 % (Vorjahr 5,2 %). In Baden-Württemberg blieb diese im Vergleich zu 2018 unverändert bei 3,2 %. In Mannheim erhöhte sich die Arbeitslosenquote entgegen dem Bundes- und Landestrend auf 5,3 % (Vorjahr 4,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte im Jahr 2019 einen Anteil von rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 1,4 % dar, in 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen.

Den stärksten Zuwachs, im Vergleich zu den anderen Wirtschaftsbereichen, verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegen konnte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit die Wachstumsrate des Vorjahres (3,0 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie

der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein.

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels ergeben sich neue Herausforderungen, wodurch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Formulierung lokaler und regionaler Strategien noch wichtiger werden. Die demographische Entwicklung, im Wesentlichen geprägt durch eine aktuell hohe Nettozuwanderung, Änderungen in der Altersstruktur und gesellschaftlichen Veränderungen beeinflusst den Wohnungsmarkt und damit die Aufgaben einer kommunalen Wohnungsgesellschaft.

Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassung, Aufwertung und gegebenenfalls Ergänzung des Wohnungsbestandes sowie der sozialen und gewerblichen Infrastruktur getätigt werden. Hierbei unterstützen wir die Zielsetzung unserer Gesellschafterin durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitativvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegen zu wirken. Hierbei unterstützt uns das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das wir seit geraumer Zeit in unseren Entwicklungsplanungen berücksichtigen und uns mit unserer Tochtergesellschaft MWSP GmbH aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen engagieren und so maßgeblich zur Stadtentwicklung beitragen. Weiterhin hat sich das stetig hohe Volumen an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als richtig erwiesen und gewährleistet eine ausgeglichene Marktentwicklung mit Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die soziale und kulturelle Mischung als Garant einer erfolgreichen Mannheimer Urbanität im Auge behalten.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich auch in 2019 weiterhin als ausgeglichener Markt dar, der es uns ermöglicht, Wohnungen in zeitgemäßem Zustand zeitnah am Markt zu vermieten, während Wohnungen in unterdurchschnittlicher Ausstattung oder in schwierigen Lagen vor Vermietung hergerichtet werden müssen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. NEUBAUTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Im Geschäftsjahr wurden drei Neubauvorhaben fertig gestellt und hiernach vermietet (Rappoltsweiler Str. mit 22 Wohnungseinheiten (WE), Bischweiler Ring mit 12 WE und ein Gebäude Main-, Kinzig-, Carl-Benz-Str. mit 9 WE). Des Weiteren befinden sich sechs Projekte in der Bebauung. Diese sind in der Neckarstadt-Ost (Main-, Kinzig-, Carl-Benz-Str.) mit 83 WE, auf FRANKLIN drei Laubenganghäuser mit 130 WE (Thomas-Jefferson-Str.) und 82 WE (Georg-Washington-Str.), Schönau (Gryphiusweg) mit 15 WE, Jungbusch (Hafenstr.) mit 15 WE sowie der Umbau der Middle School zum Ausbildungszentrum für das Universitätsklinikum Mannheim. Der überwiegende Teil dieser Projekte wird in 2020 fertig gestellt.

Daneben haben wir in 2019 den Bau eines Mutter-Kind-Zentrums auf der Schönau (Gryphiusweg) und den Neubau des Technischen Rathauses, das wir an die Stadt Mannheim vermieten werden, weitergeführt.

2. BAUTRÄGERTÄTIGKEIT

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen nehmen wir seit 2013 eine zunehmende Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser wahr. Seitdem veräußern wir einzelne ausgesuchte Neubauprojekte.

Im Geschäftsjahr haben wir 73 Wohnungen in der Innenstadt (T 4) fertig gestellt und größtenteils verkauft.

3. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 50er und 70er Jahren setzen wir die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, entsprechend der

Nachfrage unserer Kunden, fort. Die Wirtschaftlichkeit und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum sind dabei wichtige Aspekte.

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen haben wir unsere Strategie auch im Jahre 2019 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2019 bedeutete dies 55.897 T€ (46,50 €/qm Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 24.453 T€ (20,34 €/qm Wohnfläche) für Instandhaltungsmaßnahmen; darunter fallen auch in erheblichem Umfang notwendige Reparaturen.

Diese Tätigkeiten erstrecken sich hierbei von dringlichen Einzelmaßnahmen bis hin zu Großmaßnahmen und Sonderprogrammen für spezielle Gewerke.

Nachfolgend aufgeführte Vollmodernisierungsmaßnahmen, aufgeteilt nach den Gebieten unserer Kunden-Service-Center (KSC), haben wir im Geschäftsjahr 2019 durchgeführt und abgeschlossen bzw. werden diese darüber hinaus fortführen:

KSC 1: SSP Schönau Mitte
Schönau Nord-West

KSC 2: Hockenheimer Str. 3 / Karlsruher Str. 43 / Plankstadter Str.
Wilhelm-Peters-Str. 62–72
Stengelhofstr. 6–8
Relaisstr. 99–103 / Waldseestr. 25
Durlacher Str. 92–104

KSC 3: Aubuckelsiedlung
Sylterweg 9–11
Obere Riedstr. 212–216
Saalfelder Weg 10

KSC 4: Möhlblock
Untermühlastr. 70–174
Beilstr. 19
Riedfeldstr. 10–12
Mittelstr. 117
Mittelstr. 40

KSC 5: Sanierung von Versorgungsschächten:
Am Brunnengarten 6–18
Am Brunnengarten 15–19
Am Schulgarten 2 / Am Weingarten 3–5
Am Sonnengarten 11–15
Am Sonnengarten 4–10

4. TECHNISCHE UND VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNGEN

Für die Stadt Mannheim verwalten wir noch 49 Wohnungen und 8 gewerbliche Einheiten; für eine andere Gesellschaft 8 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 872 Wohneinheiten, 874 Garagen und Stellplätze sowie 12 gewerbliche Einheiten in der Verwaltung.

Im Jahr 2019 haben wir erneut unser Portfolio an Schulbaumaßnahmen als Baubetreuungen erweitert. Zusätzlich werden wir in einem erheblichen Umfang mit Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen beauftragt. Diese Voruntersuchungen sind Grundlage für nachfolgende Beauftragungen zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 19 neue Baubetreuungsverträge geschlossen und 16 Projekte erfolgreich beendet.

5. VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt zu einem ausgeglichenen Markt hin entwickelt. Dabei existieren dennoch in

verschiedenen Marktsegmenten Ausprägungen in die eine oder andere Richtung. In dieser Situation sind wir von unseren Kunden – den Mietern und Mietinteressenten – besonders gefordert, ein interessantes Wohnungsangebot in Ausstattung und Preis anzubieten. Dies erfordert erhebliche Modernisierungsanstrengungen.

Trotz unserem klaren Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz, haben wir nur in moderatem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Hierdurch haben sich unserer Nettosollmieten im Vergleich zum Vorjahr um 2,58 % erhöht (T€ 83.457 zu T€ 81.361 in 2018). Während der aktuelle Mietspiegel vom Dezember 2018 eine durchschnittliche Erhöhung von 9,4 % und einen Durchschnittsmietpreis von 7,71 € je qm Wohnfläche monatlich ausweist, vermieten wir unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich € 6,61 (€ 6,32 in 2018) je qm Wohnfläche (ca. 14 % unter Durchschnittsmietpreis).

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) konnten wir weiter verringern (1,0 % zu 1,3 % in 2018). Wir sehen das als einen Erfolgsfaktor der erwähnten und konsequent durchgeführten Wohnwertverbesserungen der letzten Jahre. Die Fluktuationsrate ist mit 6,9 % im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben und liegt damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31.12.2019

	19.049	Mietwohnungen, mit 1.201.756 qm Wohnfläche
davon waren	3.150	preis- und/oder belegungsgebunden
sowie	285	Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten, mit 50.420 qm Nutzfläche

Unsere Vermietung haben wir zentral an unserem Hauptsitz im Leoniweg aufgestellt, so dass der Kunde Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet erhalten kann. Die Verwaltung ist vor Ort beim Kunden in fünf Servicecentern präsent. Darüber hinaus haben wir an fünf verschiedenen Standorten Concierge-Büros mit großem Erfolg in Betrieb.

Im Bestand einer Tochtergesellschaft befanden sich in geringem Umfang Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten.

6. FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management, das in 2006 mit der Bewirtschaftung von 8 Objekten begann, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 70 Schulliegenschaften erweitert. Damit werden alle städtischen Schulliegenschaften von der BBS im Rahmen des Facility Managements betreut.

In 2019 gelang uns weiterhin, dieses Geschäft erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten erwirtschafteten wir ein positives Ergebnis in dieser Sparte, nicht zuletzt darum, weil wir mit den Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen künftig geringere Bewirtschaftungsaufwendungen verfolgen.

Auch in 2019 haben wir unseren Personalbestand durch weitere Fachkräfte verstärkt, um uns organisatorisch weiter zu differenzieren wie auch fachlich weiter zu spezialisieren. Des Weiteren arbeiten wir die Maßnahmen unserer Instandhaltungsplanung systematisch und mit zunehmendem Volumen erfolgreich ab.

7. KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr insgesamt 31 Kaufverträge mit Investoren über Flächen auf den erworbenen Konversionsgeländen FRANKLIN und Taylor Barracks mit einer Nettobaufläche von 19.971 qm im Gesamtwert von 9.632 T€ geschlossen. Aus Kaufverträgen, die im Jahr 2019 und den Vorjahren geschlossen wurden, konnten insgesamt 44 Grundstücke mit einer Nettobaufläche von 40.040 qm im Gesamtwert von 16.767 T€ an die Investoren übergeben und damit auch erfolgswirksam erfasst werden.

Die Erschließung der im Jahr 2013 erworbenen Turley und Taylor Barracks sowie des im Jahr 2016 erworbenen FRANKLIN (bestehend aus Offizierssiedlung, Sullivan, Mitte, Funari und Columbus) ist im Geschäftsjahr weiter vorangeschritten.

8. SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Das Serviceangebot, das vornehmlich an unsere Mieter*innen gerichtet ist, umfasst die Bereiche Multimedia und Wohnbegleitende Dienstleistungen.

Im Bereich Multimedia, der die Zurverfügungstellung eines Breitbandkabelanschlusses für die mediale Versorgung im TV-Segment mit Zusatzangeboten wie Internet und Telefonie beinhaltet, stellen wir leicht rückläufige Nutzerzahlen fest; so nutzten im Geschäftsjahr 10.700 Mieter*innen (VJ 10.900) dieses Serviceangebot.

Die wohnbegleitenden Dienstleistungen richten sich insbesondere an unsere Mieterschaft, die aufgrund Alter, Krankheit und Behinderung vorübergehend oder dauerhaft nicht bzw. nicht vollumfänglich in der Lage ist, ihren Haushalt selbstständig zu führen. Diesen bieten wir ein vielfältiges Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen wie z.B. Wohnungs- und Treppenhausreinigung, Auf- und Abbau von Möbeln, Einkaufsservice, Wohnungsrenovierungsarbeiten und vieles andere. Im Geschäftsjahr wurde das Angebot, wie schon in den Vorjahren, konstant gut angenommen und der Bereich war gut ausgelastet.

Die Geschäftsführung der GBG – Mannheimer Wohnungsbau GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtjahres, insbesondere aufgrund der bewältigten Aufgaben und des erreichten Konzernjahresüberschusses, positiv.

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Unsere Ertragslage stellt sich aufgeteilt nach Geschäftssparten wie folgt dar:

in T€	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
SPARTE	Ergebnis	Ergebnis	
Hausbewirtschaftung	27.716	30.266	-2.550
Neubau	2.292	1.401	891
Verkauf	6.613	1.095	5.518
Betreuung	1.787	2.029	-242
Facility Management	4.623	3.813	810
Konversionstätigkeit	4.589	4.671	-82
Servicedienstleistungen	4.629	4.763	-134
Sonstige	3.438	2.482	956
Zwischensumme	55.687	50.520	5.167
Verwaltungskosten			
Personalaufwendungen	-34.233	-30.758	-3.475
Sachaufwendungen	-13.905	-13.163	-742
Zwischensumme	-48.138	-43.921	-4.217
Summen	7.549	6.599	950

Das Ergebnis unserer Kerngeschäftstätigkeit, der **Hausbewirtschaftung**, hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die Instandhaltungskosten und die Abbruchkosten haben sich um 2,4 Mio. € erhöht. Ebenfalls vermindert wirkt sich die Erhöhung der Kosten, die im Rahmen der Betriebskosten anfallen, um 1,8 Mio. € sowie die um 0,9 Mio. € erhöhten Abschreibungen aus. Auch die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. € gesunken. Demgegenüber steht eine Erhöhung der Mieterlöse 2019 und des Abrechnungsergebnisses aus der Betriebskostenabrechnung um 2,6 Mio. €. Weitere geringfügige Erhöhungen und Verminderungen bei den übrigen Positionen in dieser Geschäftssparte führen zu einer Verminderung von insgesamt 2,6 Mio. €.

In der Sparte **Neubau** ergibt sich die Erhöhung von 0,9 Mio. € überwiegend aus den aktivierten Eigenleistungen von 0,3 Mio. € sowie um 0,4 Mio. T€ geringeren Zinsen als im Vorjahr.

Das Ergebnis in der Sparte **Verkauf** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,5 Mio. € erhöht. Dies resultiert sowohl durch erhöhte Verkaufstätigkeit der neu gebauten Wohneinheiten in T4, als auch durch Verkäufe aus dem Bestand.

Bei unserer **Betreuungstätigkeit** hat sich das Ergebnis um 0,2 Mio. € vermindert. Dies ergibt sich überwiegend aus der geringeren Abrechnung von Betreuungsmaßnahmen.

Im Bereich **Facility Management** hat sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € erhöht. Dem Anstieg der Umsatzerlöse um 2,3 Mio. € stehen gestiegene Betriebsaufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. € mit Schwerpunkt in der geplanten Instandhaltung gegenüber.

Das Ergebnis aus der **Konversionstätigkeit** entspricht nahezu dem Vorjahr. Den deutlich geringeren Umsatzrealisierungen für Verkäufe von Konversionsflächen steht entsprechend weniger Aufwand aus der Minderung des Bestandes bereits angefallener Aufwendungen und aus der Bildung von Rückstellungen für noch anfallende Aufwendungen gegenüber.

Das Ergebnis der **Servicedienstleistungen** hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert.

In der Sparte **Sonstiges** werden Auflösungen von Rückstellungen, latente Steuern, sonstige betriebliche Erträge, aperiodische Erträge und dazu korrespondierend sonstige Aufwendungen und aperiodische Aufwendungen abgebildet, deren Veränderungen per Saldo ein gegenüber dem Vorjahr höheres Ergebnis von 1 Mio. € ergeben.

Die **Verwaltungskosten** haben sich um 4,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Personalaufwendungen um 3,5 Mio. € durch Neueinstellungen und Gehaltsanpassungen. Die Erhöhung der Sachaufwendungen um 0,7 Mio. € ergibt sich überwiegend aus gestiegenen laufenden IT- und Beratungskosten sowie sonstigen sächlichen Verwaltungskosten.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von 30.289 T€ (Vorjahr 47.816 T€) zur Verfügung.

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende, gemäß DRS 21 erstellte Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	2019 in T€	2018 in T€
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	7.564	6.607
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	24.685	23.926
aktivierte Eigenleistungen	-6.198	-6.134
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	1.487	398
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	808	1.081
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	10	24
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	1.486	9.430
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	675	460
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des Umlaufvermögens	8.591	2.322
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-3.476	-2.940
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	-1.690	5.004
Zinsaufwendungen/Zinserträge	10.921	10.667
Ertragsteuerertrag	-503	-1.218
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	44.360	49.627

	2019 in T€	2018 in T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-327	-604
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	17	41
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-155.703	-93.570
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	72	45
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-812	-1.725
Erhaltene Zinsen	32	6
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-156.721	-95.806
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	5.587
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Valutierung von Darlehen	137.827	147.789
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-49.865	-77.505
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-24	-12.246
Gezahlte Zinsen	-10.953	-10.673
Einzahlungen aus erhaltenen Baukostenzuschüssen	4.191	9.583
Einzahlungen aus Bausparguthaben	0	1.492
Auszahlungen zum Aufbau von Bausparguthaben	-170	0
Einzahlungen aus dem Cash Pool der Gesellschafterin	20.328	0
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-6.500	-6.500
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	94.834	57.526
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-17.527	11.347
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.816	36.469
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	30.289	47.816

Der Finanzmittelfonds umfasst den Bilanzausweis „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst annähernd vollständig zu decken.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 125.125 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2019 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Betriebsmittelkredite wurden teilweise in Anspruch genommen. Die Finanzlage ist geordnet.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Aktiva und Passiva setzen sich im Vergleich der Geschäftsjahre 2018 und 2019 wie folgt zusammen:

VERMÖGENSWERTE	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Anlagevermögen	829.750	84,0	696.324	79,4	133.426
Umlaufvermögen	155.337	15,7	178.610	20,4	-23.273
Rechnungsabgrenzungsposten	598	0,1	643	0,1	-45
Aktive latente Steuern	1.723	0,2	1.218	0,1	505
Aktiva	987.408	100,0	876.795	100,0	101.613

SCHULDEN	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Rückstellungen	95.108	9,6	92.135	10,5	2.973
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	599.331	60,8	512.043	58,5	87.288
übrige Verbindlichkeiten	112.563	11,4	93.237	10,6	19.326
Rechnungsabgrenzungsposten	4.357	0,4	4.382	0,5	-25
SUMME	811.359	82,2	701.797	80,0	109.562
Eigenkapital	176.049	17,8	174.998	20,0	1.051
Passiva	987.408	100,0	876.795	100,0	110.613

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 133,4 Mio. € erhöht, wobei die Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 79 % auf 84 % im Geschäftsjahr zugenommen hat. Dies ist im wesentlichen Maße auf das Sachanlagevermögen (Zugänge von 161,5 Mio. €) zurückzuführen mit der Aktivierung von fertiggestellten Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, von im Bau befindlichen Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, von Bauvorbereitungskosten sowie den Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Dem stehen im Sachanlagevermögen Abgänge von 4,4 Mio. € insbesondere aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sowie Abschreibungen in Höhe von 24,3 Mio. € gegenüber. Das Finanzanlagevermögen ist bedingt durch den Erwerb einer Beteiligung angestiegen (0,8 Mio. €).

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23,3 Mio. € vermindert. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch einen geringeren Bestand an flüssigen Mitteln (-17,4 Mio. €) und einer Abnahme bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten (-7,6 Mio. €). Dem steht ein höherer Forderungsbestand insbesondere aus dem Verkauf von Grundstücken (1,7 Mio. €) gegenüber.

Die Erhöhung der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr (3,0 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus höheren Rückstellungen für Pensionen (1,5 Mio. €) sowie bei den sonstigen Rückstellungen (1,5 Mio. €) insbesondere für noch anfallende Baukosten im Umlaufvermögen. Bei allen anderen Rückstellungen ergaben sich nur unwesentliche Änderungen gegenüber dem Vorjahr, die sich per Saldo annähernd ausgeglichen haben.

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln¹ ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 87,3 Mio. €, die sich aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen in 2019 gegenüber den Tilgungen im gleichen Zeitraum ergibt. Dabei betragen in 2019 die Darlehensaufnahmen 137,8 Mio. €, davon 24,3 Mio. € aus Dispositionsrahmenkrediten. Die Darlehensaufnahmen dienten im Wesentlichen zur Finanzierung der durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und der Umschuldung von Darlehen. Daneben wurden Tilgungen in Höhe von 49,9 Mio. € geleistet. Die hohe Tilgungsleistung resultiert neben der regulären Tilgung laufender Darlehen (28,8 Mio. €) aus Darlehensrückzahlungen (21,1 Mio. €). Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf 473 Darlehensverträge mit einem ursprünglichen Nominalwert von 753 Mio. € und sind über Grundpfandrechte (393 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (260 Mio. €) gesichert. Die Verzinsung erfolgt zu festen Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz im Geschäftsjahr betrug 1,83 % p.a. (Vorjahr 1,67 % p.a.)

Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten um 19,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die erstmalige Bildung des Cash Pool bei der Gesellschafterin (20,3 Mio. €) sowie gestiegenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (6,0 Mio. €); demgegenüber stehen rückläufige erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen von Konversionsflächen (-7,3 Mio. €).

¹ Die Dauerfinanzierungsmittel setzen sich zusammen aus den Verbindlichkeiten aus Anleihen, den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, die zur Finanzierung insbesondere von Investitionsmaßnahmen etc. herangezogen werden.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Gezeichnetes Kapital	84.061	47,7	84.061	48,0	0
Kapitalrücklage	5.587	3,2	5.587	3,2	0
Gewinnrücklagen	81.399	46,2	76.278	43,6	5.121
Bilanzgewinn	3.704	2,1	7.789	4,5	-4.085
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.298	0,7	1.283	0,7	15
Gesamt	176.049	100,0	174.998	100,0	1.051

Das bilanzierte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € auf 176,0 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war der gestiegene Konzernjahresüberschuss von 7,6 Mio. €, wovon 0,9 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 3,0 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 6,5 Mio. €.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren**

Der Gesellschaft dienen insbesondere folgende finanziellen Leistungsindikatoren zur Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur des Unternehmens; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen.

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 in Höhe von 17,8 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (20,0 %) um 2,2 %-Punkte niedriger. Für das Geschäftsjahr 2020 wird eine Eigenkapitalquote von 18,2 % prognostiziert.

Gesamtkapitalrentabilität:

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einer Periode war.

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2019 in Höhe von 4,3 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (3,8 %) um 0,5 %-Punkte höher. Für das Geschäftsjahr 2020 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 6,2 % prognostiziert.

Gesamtkapitalrentabilität:

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten Kapitaleinsatzes, also inklusive Fremdkapital, an. Es wird hier die Effizienz des gesamten eingesetzten Kapitals, unabhängig von seiner Finanzierung, betrachtet.

Die Gesamtkapitalrentabilität zum 31.12.2019 in Höhe von 2,0 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (1,9 %) um 0,1 %-Punkte höher. Für das Geschäftsjahr 2020 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,4 % prognostiziert.

Loan to Value (LTV):

Der LTV beschreibt das Verhältnis unserer Dauerfinanzierungsmittel zu dem Wert unserer Immobilienbestände, der mit dem 16-fachen der erzielten Mieterlöse für unsere Wohn- und Nichtwohnimmobilien sowie Garagen und Stellplätze ermittelt wird. Die Kennzahl gibt den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zum Wert unserer Immobilien an und dient der Bonitätsprüfung für Finanzierungen.

Der LTV zum 31.12.2019 in Höhe von 41,6 % liegt bedingt durch den Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel im Vergleich zum Vorjahr (36,6 %) um 5,0 %-Punkte höher. Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein LTV von 47,0 % prognostiziert.

4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

In der Bestandserhaltung legen wir großen Wert auf die Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen und orientieren uns an den regelkonformen Baustandards. Damit ist einerseits eine weit vor gesetzlicher Pflicht erforderliche Umstellung auf beispielsweise niedrige Energie- und Emissionswerte angesprochen als auch die Umsetzung von Herausforderungen wie Niedrigenergiehäuser im Altbestand herzustellen und dieses Wissen auch in den Neubau einzubringen.

Die umfassende Betreuung unserer Kunden, weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus, ist ein wichtiger Bestandteil unseres aktiven Kundenmanagements. Darunter verstehen wir neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen des sozialen Managements, wie eigene Schuldnerberatung, Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften, eine mobile Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen mehr, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen.

Der Erfolg der Gesellschaft beruht maßgeblich auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese nehmen regelmäßig und in zunehmendem Maße an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Im Rahmen eines internationalen Gedankenaustausches (EURHONET u.A.) setzen wir uns mit den Themenbereichen der Corporate Social Responsibility (CSR) auseinander, die eine gesellschaftliche Unternehmensverantwortung weit über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus beinhaltet. Im Fokus stehen hierbei soziale und gesellschaftliche Aspekte, Umwelt und Mitarbeiter. Im Jahr 2019 wurde zudem erstmals ein Gemeinwohlbericht erstellt.

Für den Erfolg unserer Gesellschaft sind uns eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig; hierfür führten wir im Geschäftsjahr mannigfaltige Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durch. Unsere Angebote und unser Unternehmen präsentieren sich unter anderem regional auf dem Mannheimer Maimarkt und anderen Veranstaltungen und Messen in der Region (Immotage Mannheim, Neujahrsempfang Stadt Mannheim) wie auch überregional auf der Messe Expo Real in München auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rhein-Neckar.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT**I. PROGNOSEBERICHT****1. DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSPARTEN BEURTEILEN WIR WIE FOLGT:****1.1 Hausbewirtschaftung**

In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden wir auch weiterhin fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Bestandserhaltung unserer Wohnungen investieren. Die Bestandserhaltung von Wohngebäuden wird somit auch in den kommenden Jahren Mittelpunkt unserer Tätigkeit sein. Wir nutzen dazu aktiv angebotene Fördermöglichkeiten genauso wie die Zinssubventionen der KfW. Die Bestandserhaltung ist dringend erforderlich, um auch zukünftig bedarfsgerechte und nachhaltig vermietbare Wohnungen anbieten zu können. Unser ausgeprägtes Engagement in der Bestandserhaltung zeigt sich auch in dem geplanten Investitionsvolumen für den Zeitraum 2020 – 2023 in Höhe von 310 Mio. €. In der nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung unserer Kernprozesse sehen wir die Basis unseres weiteren Geschäftserfolges. Der grundsätzlich positiven Mietpreisentwicklung stehen gestiegene und auch weiterhin ansteigende Kosten (Bau, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die oben stehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

1.2 Neubau

Wir werden weiterhin in hohem Maße in unseren Bestand investieren und unsere Neubauten erfolgreich vermieten. Einen Teil der konzipierten Neubauprojekte werden wir als Verkaufsmaß-

nahmen vermarkten. Die Verkaufsmaßnahme T4 in der Innenstadt wird in 2020 abgeschlossen. Das laufende Bauprojekt zur Vermietung in der Neckarstadt-Ost mit 7 Mehrfamilienhäusern (92 Wohnungen) und einer zentralen Tiefgarage werden wir in 2020 komplett fertig gestellt haben. Auf FRANKLIN (Konversionsgelände) ist die Fertigstellung der im Bau befindlichen 3 Laubenganghäuser (130 Wohnungen) mit Tiefgarage und des Umbaus der ehemaligen Middle School für Zwecke der Universitätsmedizin Mannheim (UMM) für das Jahr 2020 geplant. Die Fertigstellung der weiteren im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen im Stadtteil Jungbusch mit einem Mehrfamilienhaus (15 Wohn- und eine Gewerbeeinheit), auf der Schönau mit drei Mehrfamilienhäusern (15 Wohnungen) sowie auf FRANKLIN mit zwei weiteren Laubenganghäusern (82 Wohnungen) ist für 2021 geplant.

Unser größtes Projekt außerhalb der Schaffung von Wohnraum ist das im Bau befindliche neue Technische Rathaus, dessen Fertigstellung zum Ende des Jahres 2020 geplant ist, um es ab dem Jahr 2021 der Stadt Mannheim zur Nutzung zu überlassen. In 2020 wird auch das Mutter-Kind-Heim auf der Schönau fertiggestellt, um es an die AWO Mannheim zu vermieten. Auch der in 2019 begonnene Anbau von 2 Gruppen am Kinderhaus Ulmenweg (Neckarstadt Ost) wird 2020 abgeschlossen.

Im Jahr 2020 werden weitere Neubaumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen, deren Fertigstellungen und nachfolgende Vermietung und Verkauf für die Jahre 2021 bis 2023 geplant ist. So werden wir auf dem Waldhof mit dem Bau von 11 Mehrfamilienhäusern mit 140 Wohnungen, auf der Schönau von 37 Reihenhäusern (davon 17 zum Verkauf) und auf FRANKLIN von einem Mehrfamilienhaus in Holzbauweise mit 32 Wohnungen sowie einem weiteren Mehrfamilienhaus in Hochbauweise mit 113 Wohnungen (alle zum Verkauf) beginnen.

Des Weiteren beginnen wir im Jahr 2020 mit dem Bau eines Interims für eine dreigruppige Kinderbetreuungseinrichtung auf der Hochstätt. Auf Spinelli werden wir nach Erwerb einer Teilfläche in einem 1. Bauabschnitt drei Bestandsgebäude umbauen. Die Umbauten werden ein Gebäude zur Nutzung für die BUGA gGmbH, ein weiteres zur Nutzung als Wohnhaus für Auszubildende sowie eines zur Flüchtlingsunterbringung ermöglichen; in der Neckarstadt-West bauen wir den Kaisergarten zu einem Kinder- und Jugendbildungshaus um.

In den Folgejahren wird unser Engagement schwerpunktmäßig auf den Konversionsgeländen FRANKLIN und Spinelli sowie in den Stadtteilen Schönau (Nord-West) und Feudenheim (Aubucksiedlung/ Adolf-Damaschke-Ring) mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern liegen.

Für 2020 planen wir 85 Mio. € in den Neubau zu investieren. Auch für die Jahre nach 2020 sind hohe Neubauvolumen eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2021 – 2023 ein Investitionsvolumen von weiteren 177 Mio. € geplant.

1.3 Verkauf

In der Sparte Verkauf bieten wir Wohneinheiten aus dem Bauträgergeschäft und in geringem Umfang aus unserem Bestand an. Damit befriedigen wir die aktuell hohe Nachfrage nach Eigentumsobjekten und verhindern den Umzug von Kaufinteressenten ins nahe Umland bzw. bewegen Menschen von außerhalb zu einem Umzug nach Mannheim. Wenn die Kaufinteressenten eine Mietwohnung hinterlassen, wird so auch indirekt der Mietermarkt entlastet. Für 2020 sind weitere Verkäufe von Neubauwohnungen in der Innenstadt und in geringem Umfang von Bestandsobjekten in diversen Stadtteilen geplant.

1.4 Betreuung

In der Sparte Betreuung werden unsere Leistungen im Rahmen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften, der Fremdverwaltung und der Baubetreuung zusammengefasst.

In der Verwaltung betreuen wir diverse Eigentümergemeinschaften und städtische Wohnungen. Die Verwaltung im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) nimmt ständig zu, da aufgrund der zunehmenden Verkäufe aus unserem Bestand Eigentümergemeinschaften entstehen, für die wir die Verwaltungsbetreuung übernehmen.

Technische Baubetreuungen führen wir für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen aus. Aktuell ist nur die Stadt Mannheim unsere Auftraggeberin; hier befindet sich noch ein Bauvorhaben für Kinderbetreuung in der Endphase der Abwicklung.

Seit dem ersten Baubetreuungsprojekt in Mannheims Stadtteil Schönau, die den Umbau von mehreren Schulen betraf, haben sich die Aufträge deutlich erweitert. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte in Schulen liegt bei 151 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreicheren Projekten, die wir gewohnt professionell durchführen. Im Zuge von Planungsaufträgen haben wir seit dem Jahr 2013 zahlreiche Maßnahmen vorbereitet und hierzu Planungen an unsere Auftraggeberin zurückgegeben, sodass wir davon ausgehen, auch mittelfristig zusätzliche Baubetreuungsmaßnahmen umsetzen zu können. Nach dem Abschluss der Vertragsverhandlungen mit der Stadt Mannheim im Jahr 2018 erfolgte eine Anpassung unseres Vergütungssatzes für alle ab dem 01.10.2018 neu abgeschlossenen Verträge. Damit haben wir dem gestiegenen Preisniveau für Fremd- und Eigenleistungen Rechnung getragen und die Wirtschaftlichkeit für diesen Geschäftsbereich gewährleistet.

1.5 Facility Management

In diesem Geschäftsbereich betreuen wir seit dem Jahr 2014 alle 71 Schulliegenschaften im Stadtgebiet Mannheim. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Die erfolgreiche Umsetzung der Bewirtschaftung der Schulliegenschaften bestätigt unser Geschäftskonzept bisher. Nach dem Abschluss der Vertragsverhandlungen im Jahr 2018 ist eine Vereinheitlichung aller Verträge hinsichtlich der Laufzeiten, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2038, erfolgt.

Im folgenden Geschäftsjahr erwarten wir leicht steigende Umsatzerlöse in der Sparte Facility Management.

Perspektivisch wird sich unser Schulliegenschaftenportfolio um zwei Neubauten auf den Konversionsflächen FRANKLIN und Spinelli sowie weitere Ergänzungsbauten bei Bestandsschulen erweitern.

1.6 Konversionstätigkeit

Die Konversionstätigkeit umfasst den Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung frei werdender Konversionsflächen; über 500 Hektar ehemals militärisch genutzter Fläche gilt es langfristig umzuwandeln.

Bei unserem ersten Konversionsprojekt, den Turley Barracks in der Neckarstadt-Ost, sollen im Jahr 2020 die letzten Grundstücksteile übergeben werden.

Für unser nachfolgendes Konversionsprojekt, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang, sollen ebenfalls im Jahr 2021 die letzten Eigentumsübergänge abgewickelt werden.

Im Jahr 2016 erfolgte nach Zahlung der 2. Kaufpreisrate für den Erwerb unseres größten Konversionsprojektes, der Benjamin Franklin Village mit den angrenzenden Sullivan und Funari Barracks, die Übernahme eines Großteils der Flächen. Nach Zahlung der 3. Kaufpreisrate Ende 2018 wurde eine weitere Teilfläche, das sogenannte Columbus Quartier, bis auf eine letzte kleine Teilfläche übernommen; diese soll im Jahr 2022 übernommen werden. Für das Jahr 2020 plant man weitere Verkäufe und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes an die jeweiligen Investoren sowie die Fortführung der Erschließungsmaßnahmen.

Der Ankauf einer Teilfläche eines weiteren Konversionsgeländes, den Spinelli Barracks, ist im Geschäftsjahr 2020 geplant.

1.7 Servicedienstleistungen

Im Bereich Multimedia wird auf Grund der langfristig geschlossenen Verträge auch mittelfristig eine positive Geschäftsentwicklung prognostiziert. Trotz der leicht rückläufigen Kabelanschlusszahlen in der jüngsten Vergangenheit, gehen wir zwar davon aus, dass sich dieser Trend im kommenden Jahr fortsetzt, jedoch mittelfristig nicht signifikant rückläufig sein wird. Hierfür sind wir auch mit dem Signallieferanten in Gesprächen über individuelle Angebote im Bereich Multimedia, die die Trends der Digitalisierung für unsere Kunden in die Haushalte bringen können. Bei einer vielfältigeren Gestaltung unseres Angebots gehen wir von einer höheren Durchdringung in unserem Mieterbestand aus.

Im Bereich der wohnbegleitenden Dienstleistungen rechnen wir auch weiterhin mit einem konsistenten Geschäftsverlauf.

2. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2020 Umsatzerlöse in Höhe von 234 Mio. € geplant, wobei ein Jahresüberschuss von 12 Mio. € erzielt werden soll. Durch die weltweite Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) seit Anfang 2020 erwarten wir derzeit keine wesentlichen materiellen Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt. Bei der Hausbewirtschaftung erwarten wir einen Zuwachs von 8 Mio. € auf insgesamt 159 Mio. €, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete höhere Verkaufsaktivität insbesondere auf den Konversionsflächen um 33 Mio. € höher mit 68 Mio. € geplant.

In 2020 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von etwa 34 Mio. € vorgesehen.

Das Jahresergebnis entwickelt sich etwas dynamischer durch Steigerung der Mieterträge, insbesondere aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Es sind für das neue Jahr Gesamtinvestitionen für die Konversionsgelände Turley und Taylor Barracks sowie für FRANKLIN einschließlich der Sullivan und Funari Barracks von 39 Mio. € geplant.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Wir definieren „Risiko“ als Möglichkeit von negativen und „Chance“ von positiven künftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die GBG hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten, zu steuern und laufend zu überwachen. Im Sinne des Mannheimer Corporate Governance Kodex implementierte die GBG ein aktives Risikomanagement in ihren Unternehmensprozess. Das dokumentierte System erfasst alle wesentlichen Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis einer definierten Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, Risikocontrolling und Risikoberichterstattung.

Um Entwicklungen zu erkennen, die den Fortbestand der GBG gefährden könnten, entwickeln wir unsere Instrumente des internen Überwachungssystems ständig weiter und setzen wesentliche Instrumente konzernweit ein.

Wesentliche Funktionen und Bestandteile unseres Systems sind:

- Innenrevision (konzernweit)
- Controlling (konzernweit)
- Kostenrechnung (konzernweit)
- Ist-Kosten- und Terminkontrolle (konzernweit)
- Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs (konzernweit)
- Profitcenterbetrachtung (konzernweit)
- Risiko- und Compliance Management System (konzernweit)
- Portfolio-Management
- ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits

Mittels dieser ausgearbeiteten Instrumente und dem überregionalen Informationsaustausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften haben wir einen umfassenden Überblick zur aktuellen Wohnungsmarktlage und erkennen Entwicklungstendenzen auf Teilmärkten. Aufgrund unserer Erfahrung nutzen wir positive Entwicklungen und berücksichtigen diese in unserer Geschäftspolitik.

Die relevanten quantifizierbaren Risiken werden jährlich im Rahmen des aufgestellten Wirtschaftsplans unter Einschätzung von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet und analysiert.

Im Folgenden werden die Risiken beschrieben, die die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens beeinflussen können:

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung, die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte sind für die Geschäfte der GBG von wesentlicher strategischer Bedeutung. Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen angebotenen und nachgefragtem Wohnraum – in Bezug auf die Preissegmente und Strukturen – nicht verringern wird. Es wird dabei nicht mehr nur einen klassischen Nachfrageüberhang in Bezug auf Wohnungen geben, denn die Individualisierung der Nachfrage wird das Angebot zwingen, darauf einzugehen. Hierbei wird der Anpassungsbedarf sowohl für die alternde Bevölkerung als auch für familiäre Wohnbedarfe eine zentrale Rolle spielen.

Unser Unternehmensimage am Mannheimer Wohnungsmarkt sowie die Entwicklung der Anbieterstrukturen beobachten bzw. bewerten wir kontinuierlich und betreiben eine aktive Unternehmenskommunikation insbesondere in Bezug auf unsere strategischen Umgestaltungen bei Neubau und Modernisierungen sowie der Erschließung bzw. Konversion neuer Flächen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Ausbreitung sowie die hohe Unsicherheit der weiteren Entwicklung machen es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Durch die Pandemie und den notwendigen Maßnahmen kann es zur Verzögerung bei Planungs-/Erschließungs- und Bauprojekten und zu Baukostensteigerungen kommen. Die Kontaktbeschränkungen können zu einer Reduzierung der Vermietungs- und Verkaufsanfälle führen. Weiterhin könnten die Mietausfälle ansteigen. Es muss im Bereich der Facilitymanagementleistungen mit steigenden Anforderungen und Kosten für die Reinigung und Hygiene an Schulen gerechnet werden.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Trotz moderater Anpassungen der Kaltmieten an die Werte des Mietspiegels kann die Belastung für den Mieter steigen, denn seit geraumer Zeit sind Energiepreisschwankungen zu beobachten, die die Warmmieten beeinflussen. Dadurch ist bei den Betriebskosten nicht zuletzt durch die kommende CO₂-Bepreisung langfristig mit einer Preissteigerung zu rechnen, die tendenziell über der allgemeinen Preisentwicklung liegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Mietausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können.

Trotz sorgfältiger Kostenschätzung können bei Investitionen bzw. Baumaßnahmen durch unvorhergesehene Gründe Kostensteigerungen eintreten, die zum Zeitpunkt der Investitionsplanung/-genehmigung nicht bekannt waren. Dies kann in der Folge zu einem erhöhten Finanzierungsbedarf, Bauzeitverzögerungen sowie erhöhten aktivierten Baukosten und gestiegenem Abschreibungsbedarf führen, der unter Umständen nicht durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden kann. Hinsichtlich des Risikos möglicher Kostensteigerungen bei Bauprojekten werden regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise, Soll-Ist-Analysen durch die Controlling Abteilungen im Rechnungswesen und Baumanagement vorgenommen und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen. Wir stufen daher das Risiko aufgrund der durchgeführten Maßnahmen als gering ein.

Die Risiken aus der Konversionstätigkeit liegen insbesondere in möglichen Kostensteigerungen bei der Erschließung der Gelände und deren Verwertung aufgrund von Nichterreichen der geplanten Verkaufserlöse sowie Verzögerungen bei der Vermarktung von Grundstücksanteilen an Investoren. Die Risiken steigen mit zunehmendem Umfang an noch zu veräußernder Fläche und wurden ursprünglich für das Jahr 2019 mit geringen Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Gegenläufig sinkt das Restrisiko mit zunehmendem Fortschritt des Verkaufsstandes und das Kostenrisiko reduziert sich mit fortschreitender Entwicklung der Konversionsareale. Bedingt durch die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Zuge der weltweiten Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) ist von höheren Eintrittswahrscheinlichkeiten der benannten Risiken auszugehen.

Im Bereich der Servicedienstleistungen stellen wir uns mit der Umrüstung auf funkende Ablesegeräte neuen Herausforderungen. Mögliche Risiken resultieren hierbei aus der in 2019 erworbenen Beteiligung an METR Building Managements Systems GmbH, einem Hersteller und Entwickler von sensorbasierten Anwendungen inklusive der hierfür erforderlichen technischen Infrastruktur,

insbesondere hinsichtlich der Unternehmensbewertung und den dynamischen Entwicklungen am Dienstleistungsmarkt. Wie in den letzten Jahren ersichtlich war, haben wir außerdem einen tendenziellen Rückgang der Nutzervertragsabschlüsse im Bereich Multimedia. Hier haben wir mehr Kündigungen der Nutzer als Neuabschlüsse von Verträgen zu verzeichnen. Bei weiterhin gleichbleibender Entwicklung in Zukunft besteht das Risiko, dass das Multimedia-Geschäft unrentabel wird und die Kundenbindung nachlässt.

Weitere wesentliche Risiken, die einen besonderen Einfluss auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten und damit weitere Vorsorgemaßnahmen auslösen würden, sind aus derzeitiger Sicht nicht festzustellen. Insbesondere sind keine wirtschaftlichen oder rechtlichen Gefahrenpotentiale vorhanden, die unseren Fortbestand gefährden.

Finanzrisiken

Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der langfristigen Sicherung von Liquidität bestehen Zinsschwankungsrisiken. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsschwankungsrisiko insgesamt größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt wie durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln. Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinsschwankungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz mit Verprobung der aktuellen Zinssätze; hierbei verfolgen wir auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen ist nach unserer Einschätzung geringfügig ausgeprägt.

Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen und Modernisierungen besteht zudem das Risiko, dass durch ein Zusammenfallen mehrerer großer Projekte ein hoher Kapitalbedarf entsteht, der sich negativ auf die Eigenkapitalquote auswirken und zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen führen kann. Dem wird mittels frühzeitiger Planung und einer langfristig nachhaltigen Stärkung des Eigenkapitals insbesondere durch Gewinnthesaurierungen entgegengewirkt.

Für die Finanzierung der Ankäufe sowie die Erschließung haben wir Aufwendungen in Bezug auf Zinsen. Hierbei besteht das Risiko, dass der geplante Zinsaufwand bedingt durch negative Einflüsse auf Finanzierungsbedingungen nicht mehr eingehalten werden kann.

Einem etwaigen Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien bzw. Neuvaluierungen entgegen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien, der Diversifizierung unserer Finanzierungspartner und Banken sowie unserer hervorragenden Bonität sowie ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in einem hohen Maß von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte werden tendenziell immer kleiner. So wächst der Anteil der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte an den Haushalten kontinuierlich. Die Nachfrage und die Marktchancen für bezahlbare Wohnungen kleiner und mittlerer Größe werden insofern weiterhin hoch sein.

Die GBG kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern, Dienstleistern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Miet- bzw. Kaufinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Mit einer Wohnbestandsquote von rund 12 % im gesamten Mannheimer Stadtgebiet und zum Teil deutlich mehr als einem Viertel in mehreren Stadtteilen ist die GBG ein wichtiger Akteur der sozialen Quartiersentwicklung. In einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mannheim wurden Ziele vereinbart hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Mieterstruktur. Die Stadt Mannheim und die GBG leisten mit ihren Maßnahmen (dazu zählen die Wohnungsmodernisierung, Gebäudevernetzung, städtebauliche Gestaltung etc.) einen Beitrag zum gesamtstädtischen strategischen Ziel einer sozial ausgewogenen Urbanität.

Im Rahmen von Stadtplanung und Stadtentwicklung gilt es, über 500 Hektar ehemals durch die US-amerikanischen Streitkräfte genutzte Fläche im Mannheimer Stadtgebiet wiedereinzugliedern. Um die Entwicklungen der Konversionsflächen mit ihrer Vielfältigkeit einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen, bedienen wir uns dabei einer breit angelegten Unternehmenskommunikation, kreativen Marketingmaßnahmen und überregionaler Öffentlichkeitsarbeit.

Im Bereich des Facility Management verfolgen wir das Ziel, den Schüler*innen in Mannheim eine optimale Lernumgebung in modernen, funktionalen und im Betrieb wirtschaftlichen Schulgebäuden zu schaffen und zu erhalten. Die Allzuständigkeit für die Mannheimer Schulen wird über die Bereiche Gebäude, Grau- und Grünflächen auf das technische Inventar der Schulen wie Küchen und die Mensen ausgeweitet.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir, aufgrund der günstigen Marktlage (Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum sowie günstige Konditionen für Fremdfinanzierungen), in gesteigerten Verkaufserlösen durch die Zunahme unseres Bauträgergeschäfts und in der Zunahme unserer Mieterträge durch Zukauf und Neubau. Weitere Chancen ergeben sich aufgrund unserer fachlichen Expertise aus der Durchführung von Sonderprojekten; beispielhaft sei hier der Neubau des Technischen Rathauses mit nachfolgender Vermietung an die Stadt Mannheim genannt.

Wir erwarten, dass unser Kerngeschäft „die Hausbewirtschaftung“ auch künftig stabil bleibt. Dabei haben wir die Entwicklung der kommenden Jahre in Mannheim im Bereich der Stadtplanung und -entwicklung durch die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen und Liegenschaften (Konversion) verstärkt im Fokus. Wir haben seit dem Jahr 2013 die Liegenschaften Taylor, Turley sowie mehrere Liegenschaften, die wir zu dem übergeordneten Gebiet FRANKLIN verdichtet haben, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben und ein weiterer Erwerb, der Spinelli Barracks, ist im ersten Halbjahr 2020 avisiert. Wir entwickeln diese Konversionsgelände gemeinsam in gestalterischer Abstimmung mit der Stadt Mannheim und führen die Erschließung und Vermarktung durch. Die GBG bringt sich dabei als aktiver Investor auf FRANKLIN ein, um für das eigene Portfolio Ergänzungen zu schaffen. Dabei sind sowohl der Ankauf von Bestandsgebäuden und deren Modernisierung als auch der Neubau auf freien Grundstücken Varianten unseres Engagements in den Marktsegmenten vom einfachen bis hin zu gehobenem Wohnraum. Entsprechendes Engagement ist auch nach dem avisierten Ankauf der Spinelli Barracks geplant.

Bezüglich unserer Sparte Facility Management gehen wir davon aus, dass der Umfang unseres Geschäftsvolumens in den kommenden Jahren mindestens konstant bleiben wird. Das Potential von Umsatzsteigerungen sehen wir derzeit in der Ausweitung der zu betreuenden Schulen (Neubau) sowie der Anpassung der Wiederbeschaffungswerte der Gebäude und der daraus resultierenden Erhöhung der Facility Management Rate und insbesondere im Auftragsvolumen bei der Baubetreuung. Durch den gezielten Aufbau einer langfristigen Instandhaltungsplanung für den Gesamtbestand der Schulen mit Hilfe einer EDV-gestützten Bedarfsanalyse für Instandhaltungsmaßnahmen werden wir die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen frühzeitiger und ganzheitlich identifizieren, um diese einer strategischen und langfristigen Instandhaltungsplanung zuzuführen. Diese Vorgehensweise soll das Risiko des Ausfalls einzelner Bauteile an Schulen weiter reduzieren.

Das aktuell und tendenziell rückläufige Multimedia-Angebot im Bereich der Servicedienstleistungen kann im Zuge der Digitalisierung zeitgemäß erweitert werden und zu einer Sicherung der Kundenbindung beitragen. Die Auslotung der Digitalisierungsmöglichkeiten einhergehend mit der Fokussierung auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Glasfaseranbindung der GBG-Liegenschaften ist hierbei entscheidend. Die enge Partnerschaft mit METR trägt dazu bei, dass wir durch die kontinuierliche gemeinsame Entwicklung die erforderliche Wissensbasis besitzen und bei der Pilotierung im GBG-Bestand das notwendige Knowhow erlangen, um die Umrüstung von analoge auf digitale Messtechnik entscheidend voranzutreiben.

Unsere Strategie und Organisation zielt darauf ab, dass neben dem bisherigen und auch dem zukünftigen Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnungen, weitere Geschäftsfelder mit immobilienwirtschaftlichem Bezug treten, um das Leistungsportfolio der GBG auszuweiten. Hier ist insbesondere die Schaffung von weiteren und verbesserten Angeboten für eine zunehmend älter werdende Bevölkerung ein Ziel.

Finanzielle Chancen

Finanzrisiken treten wir mit unseren Finanzierungsstrategien wirksam entgegen. Für uns steht dabei Planungssicherheit immer vor möglichen kurzfristigen Finanzierungsgewinnen.

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Ansätze zur Straffung der Geldpolitik sehen wir derzeit nicht. Wir versuchen, die Finanzierungskosten auf Basis einer konservativen Finanzstruktur stets zu verbessern.

Unsere langfristigen Investitionen finanzieren wir bevorzugt mit langfristiger Zinsbindung. Auslaufende Zinsbindungen sichern wir so rechtzeitig ab, dass ein Zinsänderungsrisiko gleichmäßig bis zu 30 Jahre verteilt ist.

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2020 erfolgreich abzuschließen. Chancen und Risiken stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die wesentlichen originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite sind kurzfristige Forderungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten; wesentliche Ausfallrisiken hieraus sind nicht ersichtlich.

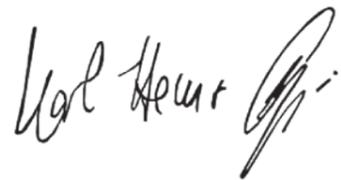
Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen Risiken zu erwarten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren haben wir als Unternehmen der Stadt Mannheim gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 20. März 2020 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2019 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 11. Mai 2020



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE GBG – MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von

uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns

vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im

Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Mannheim, 19. Juni 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
G. Becker	K. Berger
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. Er wurde laufend über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung, über die Lage und die Entwicklung des Unternehmens informiert.

Im Berichtszeitraum fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellungen des Jahresabschlusses 2018, der Beschluss des Wirtschaftsplanes 2020, des Compliance-Berichts 2018, weitere Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben.

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Mietpreise in Mannheim sowie die Mieterhöhungsstrategie der GBG für die nächsten Jahre befasst.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 eine neue Unternehmensstrategie für die GBG-Gruppe beraten und beschlossen. Hiermit wird der eingeschlagene Pfad eines sukzessiven Bestandsaufbaus fortgeführt, der mit einer notwendigen Bestandsverjüngung einhergeht. Darüber hinaus kann die GBG mit der neuen Strategie Möglichkeiten der Erweiterung ihrer Geschäftsfelder mit immobilienwirtschaftlichem Bezug nutzen. Schwerpunkte werden in diesem Zusammenhang auf der Schaffung von bezahlbaren Wohnraum- und Dienstleistungsangeboten für Bürger*innen, auch in der späten Lebensphase sowie auf Maßnahmen der Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz liegen.

Der Aufsichtsrat hat die Aktivitäten der GBG auf Quartiersebene beraten, in besonderem Maße die Maßnahmen auf FRANKLIN, Schönau Nord-West, Käfertal und Neckarstadt-West.

Die Arbeit und die geführten Diskussionen des Aufsichtsrats im Jahr 2019 verdeutlichen, dass bauliche Maßnahmen im Einzelnen sehr genau betrachtet werden, ihre Bedeutung sich aber immer mehr in einem größeren räumlichen Kontext ergeben muss. Stadtquartiere und Stadträume sind die Einheiten, in denen sich die maßgeblichen Sinnzusammenhänge für eine Kommune erschließen.

Im neuen Stadtquartier FRANKLIN wurde nach intensiven Diskussionen im Aufsichtsrat der Bau des stadtbildprägenden Hochpunktes E genehmigt. Dieses weithin sichtbare architektonische Zeichen bietet im Quartier einen Orientierungspunkt und fügt sich – aus der Ferne betrachtet – in den FRANKLIN prägenden Schriftzug HOME ein. In zentraler Lage wurde der Errichtung eines Hauses in nachhaltiger Holzbauweise zugestimmt. Dazu wurden Vergaben im Zuge der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum in drei Bestandsgebäuden, die 2019 bereits bezogen werden konnten, zur Errichtung von weiteren Maßnahmen des geförderten Wohnungsneubaus sowie zur Fertigstellung eines Schulungszentrums für Pflegekräfte des UMM beschlossen.

In Mannheim-Schönau wurde mehreren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Großprojekts Schönau-Nordwest zugestimmt und somit der nachhaltigen Entwicklung des dortigen Wohnungsbestands Rechnung getragen. Dabei kann hier durch den Einsatz von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP) und weiteren Landeswohnraumfördermitteln die Bezahlbarkeit des Wohnraums auch nach umfassender Modernisierung gesichert werden.

Der Aufsichtsrat hat die Modernisierung der Bäckerwegsiedlung in Käfertal auf den Weg gebracht. Die Maßnahme wird die Versorgung der Bewohner*innen mit modernisiertem und preisgünstigem Wohnraum und die wohnortnahe gewerbliche Infrastruktur in diesem Stadtteil sichern.

In der Neckarstadt-West unterstützt die GBG die Lokale Stadterneuerung (LOS). Der Aufsichtsrat konnte den gezielten Ankauf von Liegenschaften beschließen, die als Baustein bei der schrittweisen Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils gesehen werden. Dazu ermöglichte der Aufsichtsrat den Umbau des zentral gelegenen Kaisergartens. Der Kaisergarten soll zu einem Ort der Begegnung vor allem der jungen Bürger*innen der Neckarstadt-West werden.

Die GBG wird eine Teilfläche der Konversionsfläche Spinelli erwerben und dort Bestandsgebäude entwickeln und Neubauvorhaben realisieren, die zu einer wertvollen Erweiterung der benachbarten GBG-Bestände in Feudenheim führen werden. Der Aufsichtsrat hat den Ankauf der Fläche von der BImA und erste Umbauvorhaben beraten und verabschiedet.

Der Aufsichtsrat hat zugestimmt, dass die Tochtergesellschaft ServiceHaus Service-GmbH eine Beteiligung an dem Start-Up METR Building Management Systems GmbH, Berlin, erwirbt. Ziel ist es, den Prozess der Erfassung und Abrechnung von Heizkosten zu digitalisieren und mittels Beteiligung an METR die Forschung und Entwicklung der notwendigen Technik voranzutreiben, auch für andere digitale Anwendungsfälle.

Die Wirtschaftsprüfer der Ernst & Young GmbH, Mannheim, haben in der Zeit vom 06. April bis 19. Juni 2020 den Jahresabschluss zum 31.12.2019 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. Juli 2020 über den Bericht der Ernst & Young

GmbH, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2019, den Anhang zum Jahresabschluss sowie den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen. Der von der Geschäftsführung vorgelegte Geschäftsbericht wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

Es wurde beschlossen, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019 zur Feststellung sowie den Lagebericht zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat hat dem Geschäftsführer Herrn Karl-Heinz Frings die uneingeschränkte Entlastung erteilt und außerdem beschlossen, der Gesellschafterversammlung die Entlastung des Aufsichtsrates vorzuschlagen.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Geschäftsjahr folgende personelle Veränderungen: ausgeschieden sind Herr Bernd Kupfer, Herr Konrad Schlichter, Herr Roland Weiß und Herr Eberhard Will. Ab August 2019 wurden Frau Gabriele Baier, Herr Dr. Ulrich Lehnert, Frau Mari- anne Seitz und Herr Wolfgang Taubert neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 20. März 2020 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2019 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die erbrachten Erfolge.

Mannheim, im Juli 2020
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Jahresabschluss GBG Mannheim

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	288.891,41	234.116,67
	288.891,41	234.116,67
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	608.930.726,13	551.346.457,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.674.341,39	48.699.471,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.465.917,92	1.473.127,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	90.419,13	116.253,16
5. Technische Anlagen und Maschinen	679.848,18	745.236,22
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.610.831,34	3.082.422,59
7. Anlagen im Bau	152.214.764,84	86.053.922,55
8. Bauvorbereitungskosten	4.484.736,37	2.340.153,40
9. Geleistete Anzahlungen	23.462,59	2.108.962,91
	823.175.047,89	695.966.007,65
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	770.000,00	0,00
3. Beteiligungen	4.700,00	4.700,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Ausleihungen an Gesellschafter	1.657.442,73	1.686.106,54
6. Sonstige Ausleihungen	121.194,34	121.654,50
7. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	4.650.196,61	3.909.320,58
	828.114.135,91	700.109.444,90
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.973.221,57	1.971.089,19
2. Bauvorbereitungskosten	3.311.196,00	2.180.620,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	20.865.866,56
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.359.744,86	45.917,27
5. Unfertige Leistungen	35.113.500,00	34.613.500,00
6. Geleistete Anzahlungen	2.042.855,86	1.965.622,11
	50.800.518,29	61.642.615,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	973.602,39	984.804,61
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.828.750,03	31.694,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	802.079,82	801.845,58
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.310,22	29.343,24
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.331.148,03	5.646.347,80
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.592.056,40	1.250.272,20
	7.541.946,89	8.744.307,93
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.981.955,05	9.749.225,04
2. Bausparguthaben	1.554.815,21	1.384.953,45
	21.536.770,26	11.134.178,49
	79.879.235,44	81.521.102,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	172.353,96	182.065,55
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	416.354,49	452.487,56
	588.708,45	634.553,11
Bilanzsumme	908.582.079,80	782.265.100,35

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag Eigene Anteile	-350.300,00	-350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	5.586.600,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	20.591.428,48	19.719.370,93
2. Bauerneuerungsrücklage	22.111.987,22	19.138.469,28
3. Andere Gewinnrücklagen	41.692.906,47	41.692.906,47
	84.396.322,17	80.550.746,68
III. Bilanzgewinn	4.875.000,00	6.500.000,00
	178.919.022,17	176.698.446,68
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	29.100.869,00	27.613.678,00
2. Sonstige Rückstellungen	10.644.636,52	9.899.566,27
	39.745.505,52	37.513.244,27
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.928.785,70	85.929.960,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	511.849.367,10	424.418.922,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.126,81	170.180,90
4. Erhaltene Anzahlungen	35.206.960,48	40.619.578,43
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.486.346,25	2.015.761,94
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	93.682,79	70.881,99
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.218.401,87	12.349.155,26
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	16.618.697,96	41.513,61
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	20.327.556,94	0,00
10. Sonstige Verbindlichkeiten	585.431,31	839.851,08
(davon aus Steuern)	(285.825,84)	(263.065,55)
	688.442.357,21	566.455.806,57
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.475.194,90	1.597.602,83
Bilanzsumme	908.582.079,80	782.265.100,35

Jahresabschluss GBG Mannheim

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	123.212.172,61	120.615.992,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	21.903.073,09	5.772.434,00
c) aus Betreuungstätigkeit	285.320,78	1.465.364,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.599.986,14	4.534.756,50
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(2.444.469,53)	(2.239.906,13)
	149.000.552,62	132.388.548,06
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-11.094.060,80	5.911.408,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.192.900,00	6.048.600,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.686.905,77	1.388.446,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	67.175.663,46	64.959.218,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.175.507,93	10.939.401,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	223.943,31	1.438.130,71
	71.575.114,70	77.336.750,78
6. Rohergebnis	75.211.182,89	68.400.251,85
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	17.864.116,14	16.108.470,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.209.833,43	5.705.828,86
(davon für Altersversorgung)	(3.983.961,60)	(2.752.216,04)
	25.073.949,57	21.814.299,66
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.024.940,21	22.051.341,51
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.313.512,78	9.249.226,05
10. Ertrag aus Gewinnabführung	3.374.888,10	2.360.219,45
11. Erträge aus Beteiligungen	28,00	28,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	9.617,65	99.011,84
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(9.022,71)	(98.122,69)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-8.761,45	6.337,23
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	513.377,06	250.354,21
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.917.794,71	10.158.540,80
16. Ergebnis nach Steuern	8.743.380,86	7.342.086,14
17. Sonstige Steuern	22.805,37	31.534,82
18. Jahresüberschuss	8.720.575,49	7.310.551,32
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	872.057,55	731.055,13
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.973.517,94	79.496,19
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn/-verlust	4.875.000,00	6.500.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

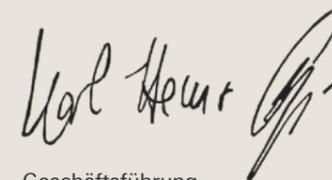
GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
-------------------	----------------

AUFSICHTSRAT:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafikdesigner
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin
Stadträtin	Gabriele Baier	Biologin (ab 06.08.2019)
Stadtrat	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt (ab 06.08.2019)
Stadträtin	Marianne Seitz	Hausfrau (ab 06.08.2019)
Stadtrat	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer (ab 06.08.2019)
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister (bis 06.08.2019)
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner (bis 06.08.2019)
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter (bis 06.08.2019)
Stadtrat	Eberhard Will	Rentner (bis 06.08.2019)

Mannheim, den 31. März 2020



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Jahresabschluss BBS Bau- und Betriebsservice GmbH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	278.221,78	320.792,70
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.088,55	435.303,79
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150,00	150,00
	630.460,33	756.246,49
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	11.501.368,48	11.212.581,26
	11.501.368,48	11.212.581,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.033.472,51	3.855.239,06
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.001.833,10	616.803,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	217.987,63	203.668,09
	6.253.293,24	4.675.710,70
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.990.194,58	7.778.151,50
	23.744.856,30	23.666.443,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	8.680,20	7.421,78
Bilanzsumme	24.383.996,83	24.430.111,73

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.210.163,75	2.080.313,33
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6,17	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.975.913,70	14.727.268,33
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.131.803,79	3.150.600,86
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	1.105.204,47	1.599.355,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten	93.309,81	88.978,91
(davon aus Steuern)	(54.053,66)	(47.222,71)
	19.306.237,94	19.566.203,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	2.817.595,14	2.733.594,85
Bilanzsumme	24.383.996,83	24.430.111,73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	27.740.094,27	25.417.356,32
b) aus der Betreuungstätigkeit	5.218.035,42	3.671.135,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	654.532,77	169.510,59
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	288.787,22	449.692,41
3. Sonstige betriebliche Erträge	454.974,08	632.423,13
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	27.776.617,75	24.379.857,52
5. Rohergebnis	6.579.806,01	5.960.260,43
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.451.145,01	2.825.899,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	645.955,53 (20.975,00)	537.744,41 (19.136,02)
	4.097.100,54	3.363.643,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	271.205,16	313.323,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.723.224,66	2.533.528,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	-1.006,95 (0,00)	964,60 (1.312,50)
10. Ergebnis nach Steuern	-512.731,30	-249.270,58
11. Sonstige Steuern	645,76	1.083,63
12. Erträge aus der Verlustübernahme	513.377,06	250.354,21
13. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	0,00	0,00
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
-------------------	----------------

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadträtin	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
Stadtrat	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadträtin	Nalan Erol	Apothekenhelferin (ab 12.08.2019)
Stadträtin	Katharina Funck	Konferenzmanagerin (ab 12.08.2019)
Stadträtin	Stefanie Heß	Pers. Referentin (ab 12.08.2019)
Stadtrat	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt (ab 12.08.2019)
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner (bis 12.08.2019)
Stadtrat	Dirk Grunert	Dipl.-Kaufmann, Lehrer (bis 12.08.2019)
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt (bis 12.08.2019)
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner (bis 12.08.2019)

Jahresabschluss MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	24.137,78	28.101,70
	24.137,78	28.101,70
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.294.574,17	7.397.637,43
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	330.461,54	354.134,57
3. Anlagen im Bau	819.022,33	766.038,25
4. Bauvorbereitungskosten	622.598,37	62.760,60
	8.066.656,41	8.580.570,85
Summe Anlagevermögen	8.090.794,19	8.608.672,55
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	355.633,07	355.633,07
2. Bauvorbereitungskosten	625.430,01	181.379,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	48.046.098,20	46.332.941,74
4. Unfertige Leistungen	458.807,14	364.400,98
	49.485.968,42	47.234.355,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	34.305,13	16.441,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	343.190,42	81.425,94
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.560.587,43	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	22.026,82	2.501.899,02
	16.960.109,80	2.599.766,23
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.943.057,28	28.985.321,18
Summe Umlaufvermögen	69.389.135,50	78.819.442,86
Bilanzsumme	77.479.929,69	87.428.115,41

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	2.300.000,00
	2.300.000,00	2.300.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	3.352,68	3.352,68
	3.352,68	3.352,68
Summe Eigenkapital	2.303.352,68	2.303.352,68
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	53.732.122,21	59.274.014,34
	53.732.122,21	59.274.014,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.425.353,09	1.523.656,56
2. Erhaltene Anzahlungen	18.075.125,30	17.162.417,25
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.000,00	102.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.790.936,18	1.604.600,30
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	5.406.850,49
6. Sonstige Verbindlichkeiten	17.019,46	14.654,56
(davon aus Steuern)	(17.019,46)	(14.415,21)
Summe Verbindlichkeiten	21.413.434,03	25.814.179,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	31.020,77	36.569,23
Bilanzsumme	77.479.929,69	87.428.115,41

Jahresabschluss MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	943.419,34	714.201,09
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	16.767.010,00	50.370.975,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	150.489,23	79.181,75
	17.860.918,57	51.164.358,34
2. Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.829.662,62	-9.756.207,31
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.084.749,42	2.255.640,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	240.794,62	435.962,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.104.543,98	35.277.410,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	260.578,10	98.782,81
	17.605.916,70	35.812.155,29
5. Rohergebnis	7.169.413,91	7.851.635,83
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.038.884,39	885.979,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	214.541,20 (6.000,00)	177.380,33 (6.000,00)
	1.253.425,59	1.063.359,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.208.674,56	1.477.395,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.775.755,49	4.295.907,30
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111.077,50	406.313,33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	186.524,29 (0,00)	115.215,20 (98.122,69)
11. Ergebnis nach Steuern	2.856.111,48	1.306.072,08
12. Sonstige Steuern	392,00	302,00
13. Aufwendungen aus Gewinnabführung	2.855.719,48	1.305.770,08
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
	Achim Judt	Architekt

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertr. Vorsitzender	Raymond Fojkar	Facharzt
Stellvertr. Vorsitzender	Konrad Schlichter	Rentner (bis 07.08.2019)
Stadträtin	Gabriele Baier	Biologin (ab 07.08.2019)
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer (ab 07.08.2019)
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner (ab 07.08.2019)
Stadträtin	Prof. Dr. Heidrun Kämper	Dozentin (bis 07.08.2019)
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter (bis 07.08.2019)

Jahresabschluss ServiceHaus Service GmbH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	100.143,48	115.366,00
	100.143,48	115.366,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	584.333,00	43.873,00
	584.333,00	43.873,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
2. Beteiligungen	770.000,00	0,00
	786.700,00	16.700,00
Summe Anlagevermögen	1.471.176,48	175.939,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	71,94
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	70,55
	0,00	142,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251.750,87	139.118,39
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon gegen Gesellschafter)	674.815,92 (536.718,13)	842.551,08 (746.678,22)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	106.025,97	0,00
	1.032.592,76	981.669,47
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.051.514,74	1.087.855,80
Summe Umlaufvermögen	2.084.107,50	2.069.667,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten	323,52	0,00
Bilanzsumme	3.555.607,50	2.245.606,76

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
	44.283,02	44.283,02
Summe Eigenkapital	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	221.700,00	103.312,00
	221.700,00	103.312,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127,59	686,63
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.619,73	237.205,77
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon gegenüber Gesellschaftern)	2.534.515,41 (2.532.661,69)	1.319.550,32 (1.286.920,08)
4. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten)	10.361,75 (10.361,75) (0,00)	15.569,02 (6.075,52) (493,50)
Summe Verbindlichkeiten	2.764.624,48	1.573.011,74
Bilanzsumme	3.555.607,50	2.245.606,76

Jahresabschluss ServiceHaus Service GmbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Multimediadienleistungen	2.008.264,00	1.909.669,95
b) aus Abrechnungsdienstleistungen	1.582.215,00	1.564.580,53
c) aus Wohnbetreuungsleistungen	1.710.170,13	1.873.803,19
c) aus Dienstleistungen Rauchwarnmelder	755.565,62	755.588,75
	6.056.214,75	6.103.642,42
2. Sonstige betriebliche Erträge	98.937,48	42.341,63
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Multimediadienleistungen	1.449.127,16	1.457.636,65
b) Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen	417.122,63	562.951,92
c) Aufwendungen für Wohnbetreuungsleistungen	1.218.046,24	1.210.675,16
d) Aufwendungen für Rauchwarnmelder	613.511,37	635.754,44
	3.697.807,40	3.867.018,17
4. Rohergebnis	2.457.344,83	2.278.965,88
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	931.194,77	717.067,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	142.627,98	109.938,98
(davon für Altersversorgung)	(613,55)	(613,55)
	1.073.822,75	827.006,55
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	141.017,15	48.174,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	714.127,34	350.513,12
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	259,55	2.312,85
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(255,47)	(366,00)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.137,52	558,68
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(9.129,65)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	519.499,62	1.055.026,37
11. Sonstige Steuern	331,00	577,00
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	519.168,62	1.054.449,37
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management
Herbert Mrosk	Dipl.-Soziologe

