



ZUKUNFT

DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE



GESCHÄFTSBERICHT 2020

GBG 
Unternehmensgruppe



Unser Bildkonzept

Bereits zum dritten Mal hat die Mannheimer Designerin Carolin Wanitzek die Foto-Installationen für den GBG-Geschäftsbericht gefertigt. Die 36-Jährige erarbeitete dafür Motive aus Papier, komponierte sie zu an Fäden hängenden Installationen und fotografierte sie schließlich. Carolin Wanitzek arbeitet als Szenografin und Designerin für Kund*innen weltweit und ist Partnerin bei OUI R Creative Studio.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im Jahr 2020 hat unsere Unternehmensgruppe viele verschiedene Räume erstellt und erneuert. Alle diese Wohn-, Klassen- oder Stadträume haben eines gemeinsam, sie sollen das Zusammenleben in Mannheim positiv mitgestalten und der Zukunft in unserer Stadt ganz unmittelbar Raum geben.

Was dies konkret bedeutet, zeigt dieser Geschäftsbericht. So hat die GBG im Jahr 2020 auf FRANKLIN 202 geförderte Neubauwohnungen mit einer Mietobergrenze von 7,50 Euro pro Quadratmeter fertiggestellt, weitere geförderte Bauprojekte laufen derzeit. Dabei handeln wir nach einem zentralen Ziel unserer Unternehmensstrategie, den Anteil der GBG am wachsenden Wohnungsmarkt stabil zu halten. Gleichzeitig hat die MWSP auf SPINELLI mit der Umwandlung von rund 20 Hektar früherer Militärfäche begonnen, die BBS wird das dort entstehende Wohngebiet mit einer Grundschule ergänzen.

Die Unternehmensgruppe ist zudem selbst gewachsen, indem wir die Markthaus Mannheim gGmbH als Tochtergesellschaft der ServiceHaus integriert haben. Dieser Schritt gibt uns die Möglichkeit, unsere Angebote in den Quartieren weiter auszubauen, so wie wir es als Gruppe derzeit unter anderem in der Neckarstadt-West tun.

Um dieses gemeinsame Wirken als Unternehmensgruppe noch stärker zu beleuchten, haben wir unseren Markenauftritt erneuert und sind damit selbst einen weiteren, sichtbaren Schritt in Richtung Zukunft gegangen. Auch dies erfahren Sie in diesem Geschäftsbericht, der Sie in viele verschiedene Räume unserer Arbeit mitnehmen möchte.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.



Karl-Heinz Frings

INHALT

03 Vorwort

06 Corporate Social Responsibility

RAUM FÜR ZUKUNFT

09 Wir öffnen neue Räume

13 Interview mit dem GBG-Geschäftsführer
Karl-Heinz Frings

14 Das Lebensphasenmodell

RAUM FÜR ZUSAMMENLEBEN

17 Vielfältig, grün und günstig

20 Eins a aufgestellt

21 Modernisierungen

22 Kraftwerk auf dem Dach

23 Dämmen und sparen

RAUM FÜR BILDUNG & ENTFALTUNG

25 Seit 55 Jahren modern

27 Gemeinsam für die Neckarstadt-West

31 Hier wird investiert!

RAUM FÜR DIGITALISIERUNG

33 Service aus der Box

34 Die kluge Schule

34 Klassenzimmer mit Internetanschluss

35 Ein Gymnasium aus
dem 3-D-Drucker

36 Alles auf digital

**RAUM FÜR
ZUKUNFT**

An den neuen Claim der GBG Unternehmensgruppe – Raum für Zukunft – haben wir die Gliederung dieses Geschäftsberichts angelehnt. Alle Kapitel sind als Räume für verschiedene Lebensbereiche gekennzeichnet und führen Sie so durch die gesamte Themenwelt der Gruppe.

RAUM FÜR STADTLIBEN

39 SPINELLI nimmt Gestalt an

41 Ab durch die Grüne Mitte

42 Ein grünes Haus für die GBG

44 Das Rathaus der Zukunft

RAUM FÜR MENSCHEN

47 Der richtige Mann

48 Von der Middle School zur
Akademie

49 Ein Haus für Azubis

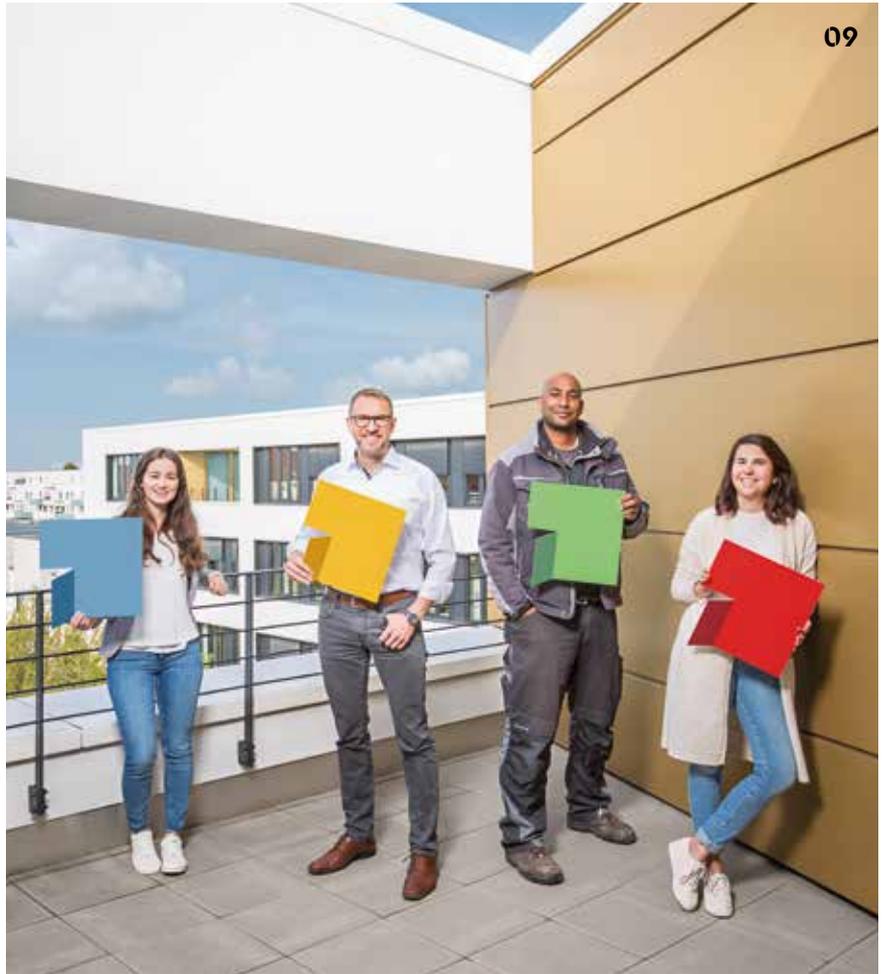
50 Zuhause auf Zeit

51 Impressum

52 Konzernabschluss 2020

112 Ausblick





Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe

Unternehmen tragen Verantwortung für ihr Handeln. Für die GBG Unternehmensgruppe gilt dies seit 95 Jahren. Schließlich wurde die GBG aus einer solchen Verantwortung heraus gegründet, mit der Aufgabe, breiten Bevölkerungsgruppen in Mannheim ein bezahlbares und qualitativ wertvolles Wohnangebot zu machen. An diesem Anspruch hat sich bis heute nichts verändert, doch er wurde um viele zusätzliche Aufgaben erweitert.

In der 2019 beschlossenen Unternehmensstrategie 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. Sie führen die Unternehmensgruppe auch durch schwierige Zeiten wie die Corona-Pandemie. Und sie ermöglichen es, besonnen und gezielt auf Herausforderungen zu reagieren. So übernahm die GBG Unternehmensgruppe im Jahr 2020 die Markthaus Mannheim gGmbH, einen anerkannten Integrationsbetrieb, der bereits Insolvenz angemeldet hatte.

Die Einbindung in die GBG Unternehmensgruppe hat dabei Vorteile für alle Seiten gebracht: Der wichtige Integrationsbetrieb bleibt mit seinen Angeboten zur beruflichen Beschäftigung von Menschen mit Behinderung erhalten. Die GBG hat damit zudem die Möglichkeit, die älter wer-



dende Mieterschaft durch weitere Dienstleistungsangebote der Markthaus Mannheim gGmbH zu unterstützen. So zeigt unternehmerische Verantwortung ihren Wert.

An dieser Leitlinie entlang denken wir über weitere Möglichkeiten nach, unserer Verantwortung gegenüber den Mannheimer Bürger*innen nachzukommen. Dabei orientieren wir uns an einem Lebensphasenmodell, wonach wir den Menschen in allen Altersgruppen passgenaue Angebote machen möchten. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen unterstützende, begleitende und betreuende Angebote besonders für Ältere an Bedeutung. Darum prüft die Unternehmensgruppe derzeit, wie ein Engagement in diesem Bereich aussehen kann.

Die GBG-Gruppe übernimmt neue Aufgaben, ein Fokus bleibt jedoch auf der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Mannheim. In den vergangenen Jahren konnten wir so viele neue, geförderte Wohnungen bauen wie schon seit Jahrzehnten nicht mehr. Gleichzeitig sorgen ehrgeizige Sanierungs- und Modernisierungsprogramme dafür, dass wir bezahlbares, zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen anbieten können. Bei der Arbeit an diesen herausfordernden Aufgaben behalten wir als Ziel immer vor Augen, das Wohnen klimafreundlicher zu gestalten und die CO₂-Emissionen durch verschiedene Maßnahmen zu senken.

Dabei nehmen wir Verantwortung nicht nur für den Wohnraum selbst, sondern weit darüber hinaus für ganze Stadtquartiere wahr und gestalten an vielen Stellen das Zusammenleben in Mannheim mit.



Wir öffnen neue Räume

Mannheim wächst, die Digitalisierung erfasst immer weitere Lebensbereiche, die Bedürfnisse der Mieterschaft verändern sich, der Klimawandel beschäftigt uns alle. Wir befinden uns in einer Zeit der massiven Veränderungen, den damit einhergehenden Herausforderungen stellen wir uns. Wie? Indem wir uns als GBG Unternehmensgruppe weiterentwickeln und selbst verändern. Wir öffnen neue Räume.

Form follows function, die Form folgt der Funktion, besagt ein Leitsatz aus Architektur und Design. Die Gestalt soll sich also aus den Inhalten ableiten, damit Form und Funktion am Ende eine sinnvolle Einheit bilden. So ist es auch bei der GBG Unternehmensgruppe. In den vergangenen Jahren haben sich die Aufgaben und Funktionen verändert, maßgeblich erweitert und geschärft. Um dies zu transportieren, hat sich die Gruppe zu einem neuen Außenauftritt entschlossen – getreu dem Motto: Erst die Funktion, dann die Form.

Der Kern der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft bleibt das Angebot von bezahlbarem Wohnraum. Dafür wurde die GBG 1926 gegründet und errichtete als erstes Projekt den Erlenhof in der Neckarstadt, dafür arbeitet das Unternehmen heute noch mit dem gleichen Antrieb. Doch die zusätzlichen Aufgaben sind gerade in den vergangenen Jahren gewachsen, es geht längst um mehr, um Quartiersentwicklung, um Dienstleistungsangebote für die älter werdende Bevölkerung, gleichzeitig um Bildungsbau für die jungen >



„Der Sinn der GBG Unternehmensgruppe besteht darin, das gemeinsame Zusammenleben in Mannheim zu gestalten.“

DR. CLAUDIA KLEMM

Director Content Development,
Profilwerkstatt GmbH

➤ Generationen, um Stadtentwicklung und um Sonderprojekte. „Wenn man sich den Kern der Gruppe anschaut, also die Frage, warum es die GBG und die Unternehmensgruppe eigentlich gibt, dann kommt man zu dem Punkt: Um das gemeinsame Zusammenleben zu gestalten“, sagt Dr. Claudia Klemm, Director Content Development der Profilwerkstatt GmbH. Zusammen mit der Agentur hat die GBG in den vergangenen Monaten den neuen Markenauftritt erarbeitet.

Daraus entstand die Idee für den Leitspruch: Raum für Zukunft. Diesen Raum füllen die einzelnen Unternehmen mit unterschiedlichen Inhalten: Die GBG konzentriert sich auf Wohnraum, die BBS nimmt den Bildungsraum in den Blick. Die MWSP hat ihren Fokus auf dem Stadtraum, die ServiceHaus kümmert sich um digitale Räume.

Optisch zeigt sich das im Logo mit einer geöffneten Tür im roten Quadrat. Somit bleibt Mannheim deutlich erkennbar, die geöffnete Tür symbolisiert den Weg in die Räume für Zukunft. Dieser Weg ist für die GBG Unternehmensgruppe nicht nur eine optische Auffrischung, die Markenneuaufristung wurde auch genutzt, um den Gesamtauftritt der Gruppe und ihrer einzelnen Unternehmen auf ein modernes Niveau zu heben. Die Kund*innen bemerken das an neuen digitalen Services, die wir jetzt anbieten können.

Dabei ist auch immer klar: Die GBG Unternehmensgruppe öffnet neue Räume, ohne die alten zu verlassen. Zeigen lässt sich das wieder mit einem Rückblick ganz an den Anfang, zum Erlenhof in die Neckarstadt-West. Die Wohnsiedlung gehört weiter zum Bestand der GBG, seit nunmehr 95 Jahren ➤

Vier Unternehmen, eine Gruppe

(von links): Arnela Haurdic (ServiceHaus), Bernd-Ulrich Günther (BBS), Marvin Kuhn (MWSP) und Stefanie Pietruska (GBG) mit dem jeweiligen Logo ihres Unternehmens.

Vielfältige Gruppe

Zum ersten Mal verfügt die GBG Unternehmensgruppe nun über ein eigenes Logo, das die Vielfalt der Gruppe aufzeigt. Unten sind die vier neuen Einzellogos der Unternehmen zu sehen.



> bildet bezahlbarer Wohnraum das Fundament unseres Angebots. Das gesamte Quartier aber befindet sich im Wandel, gerade in den vergangenen Jahren wurde die Debatte um den Zustand der Neckarstadt-West intensiv geführt. Zur Stabilisierung des Stadtteils agiert die gesamte Unternehmensgruppe vernetzt und integriert – die GBG kauft einzelne Wohngebäude an und saniert den Kaisergarten als Kinder- und Jugendbildungshaus für den Campus Neckarstadt-West, die BBS bereitet den Ausbau der Humboldtschule als Ganztagsgrundschule vor, die MWSP koordiniert zusammen mit der Stadt die Lokale Stadtentwicklung – darüber berichten wir ab Seite 27. Es ist ein Beispiel für den Anspruch, das gemeinsame Zusammenleben in Mannheim zu gestalten und Raum für Zukunft zu schaffen.

Erstmals in der Geschichte der GBG gibt es darum auch ein eigenes Logo für die Unternehmensgruppe – es bündelt die Möglichkeiten und Angebote der Einzelunternehmen. Dieser Anspruch der Gruppe, gemeinsam das Zusammenleben in Mannheim positiv zu gestalten, zeigt sich auch im Lebensphasenmodell, nach dem wir handeln: Ziel ist es, Angebote für Menschen in allen Altersgruppen zu schaffen, um allen den Raum zur Entfaltung bieten zu können. Der Immobilienbezug bleibt dabei immer erhalten, ist aber längst über das reine Angebot von fairem Wohnraum hinausgewachsen. Die GBG Mannheim und die ganze Unternehmensgruppe gestalten das Zusammenleben in Mannheim an vielen Stellen mit. ■



„Wir verändern uns, um unsere Aufgaben weiter erfüllen zu können.“

Herr Frings, der neue Leitspruch der GBG Unternehmensgruppe lautet „Raum für Zukunft“. Was bedeutet das für Sie?

Karl-Heinz Frings: Für mich bedeutet das einmal, dass wir Mannheim in vielfacher Hinsicht positiv mitgestalten wollen. Sei es mit einem breiten Angebot von modernem Wohnraum zu fairen Preisen, sei es mit Bildungsräumen oder Konversion und Stadtgestaltung: Immer geht es darum, dass wir Raum schaffen wollen. Der neue Claim „Raum für Zukunft“ fasst unsere sehr vielfältigen Angebote gut zusammen. Zudem symbolisiert er für mich auch die Offenheit unserer Gruppe für neue Aufgaben. Das ist ein sehr wichtiger Aspekt, gerade wenn man bedenkt, wie sich die Anforderungen an eine Stadt wie Mannheim und damit auch an die kommunalen Unternehmen verändern. Wir sind als GBG-Gruppe also selbst ein Raum für Zukunft, unsere Mitarbeiter*innen arbeiten an vielen Lösungen für aktuelle Herausforderungen.

Warum war diese Markenneuausrichtung jetzt wichtig?

Frings: Um genau diese Offenheit und Dynamik unseren Kund*innen, Geschäftspartner*innen und der Mannheimer Öffentlichkeit zu zeigen. Dafür bedarf es klarer Signale nach außen, mit unserem neuen Auftritt senden wir genau diese Signale und zeigen damit die Veränderungen innerhalb unserer Unternehmensgruppe.

Was bedeutet dieser Schritt denn für die Unternehmensgruppe?

Frings: Für uns ist das ein großer Schritt, nach außen und auch nach innen. Es kommt auch bei vielen Mitarbeiter*innen sehr gut an, wenn sie sehen, dass wir uns als Unternehmen weiterentwickeln. Kommunale Unternehmen befinden sich zudem genau wie andere Firmen im Wettbewerb um Talente und Fachkräfte. Wer als attraktiver, moderner Arbeitgeber wahrgenommen werden will, der muss seinen Auftritt dementsprechend gestalten. Und natürlich rückt der neue Auftritt uns als Gruppe, die viele Themen gemeinsam angeht, noch einmal deutlich in den Vordergrund: Wir verändern uns, um unsere Aufgaben weiter erfüllen zu können – das wollen wir zeigen.

Kurz zur Corona-Pandemie: Inwieweit hat sie das Geschäft der GBG Unternehmensgruppe beeinflusst?

Frings: Corona ist für uns alle eine große Herausforderung. Als Unternehmen müssen wir uns an vielen Stellen anpassen, glücklicherweise sind wir bislang recht gut durch die Krise gekommen. Dort, wo private oder gewerbliche Mieter*innen Probleme bei den Mietzahlungen bekommen und uns ansprechen, sind wir immer um Lösungen bemüht, das funktioniert bisher gut. Auch auf den Baustellen ist vieles besser weitergelaufen, als wir es am Anfang erwartet hatten. Natürlich hat sich die Art der Arbeit und besonders der Zusammenarbeit auch bei uns radikal verändert: Videokonferenzen sind Alltag geworden und Projektpartner*innen arbeiten von verschiedenen Orten aus gemeinsam an ihren Aufgaben – wir haben einen immensen Digitalisierungsschub erfahren.

Wohin führt der Weg der Unternehmensgruppe weiter?

Frings: Wir setzen unseren Kurs fort, wie wir ihn in unserer Strategie festgeschrieben haben: Qualität, Fairness, Nachhaltigkeit, Offenheit und Integration sind unsere Handlungsprinzipien. Wir erleben aktuell, wie der Frage der ökologischen Nachhaltigkeit immer mehr Bedeutung zukommt, auch die Fairness bleibt ein zentrales Thema: Beides zusammenzubringen wird sicher eine der zentralen Herausforderungen. Zudem stehen wir vor großen, spannenden Projekten, im Wohnungsbau genauso wie in der Stadtentwicklung. Das Zusammenleben in den Städten ändert sich, die Ansprüche daran ebenfalls. Für uns bedeutet das, dass wir uns ebenfalls ändern müssen, um weiter ein verlässlicher Partner zu bleiben. Man könnte es vielleicht so sagen: Wir sind Unternehmen mit viel Erfahrung und Tradition. Auf dieser Grundlage schaffen wir Raum für Zukunft. ■



MWSP

Die MWSP entwickelt neue und bestehende Mannheimer Quartiere und schafft Raum für Zusammenleben.



GBG

Die GBG bietet Wohnraum für Mannheimer*innen aller Bevölkerungsgruppen – aktuell sind es mehr als 19.000 Wohnungen.



BBS

Die BBS baut, saniert und unterhält über 71 Schulliegenschaften in Mannheim.

Das Lebensphasenmodell der GBG Unternehmensgruppe

Kindergärten, Schulen, Wohnungen, Flächen zum Leben und Arbeiten, Dienstleistungen und Unterstützung gerade für Ältere: Die GBG Unternehmensgruppe macht Angebote an Mannheimer*innen in allen Altersstufen. Darum haben wir unsere Arbeit, die immer einen immobilienwirtschaftlichen und stadtentwicklungsbezogenen Kern hat, in einem Lebensphasenmodell zusammengefasst: Wir begleiten Menschen durch alle Lebensphasen, von Kindesbeinen an bis ins hohe Alter.



Vielfältig, grün und günstig

Mehr als 250 Wohnungen in ganz unterschiedlichen Größen sind im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus durch die GBG auf FRANKLIN entstanden. Das Unternehmen bietet damit bezahlbaren Wohnraum für Mieter*innen in allen Lebenslagen und mit verschiedensten Bedürfnissen an.

Malin Heres ist zufrieden. „Unsere Wohnungen auf FRANKLIN erfreuen sich einer sehr hohen Nachfrage. Wir haben viele Interessenten in allen Lebenslagen – junge Paare, ältere Menschen oder Familien mit Kindern.“ Heres ist Mitarbeiterin der Abteilung Vermietung der GBG und damit eine der ersten Ansprechpartnerinnen für Menschen, die in die geförderten Wohnungen auf FRANKLIN ziehen möchten.

Insgesamt 256 Wohnungen, deren Bau mit Mitteln aus dem Landeswohnraumprogramm gefördert wurde, hat die GBG im neuen Mannheimer Stadtteil FRANKLIN geschaffen, bis Mitte 2021 sollen alle vermietet sein. Allen geförderten Wohnungen ist gemeinsam, dass die Miete bei einem für einen Neubau oder eine Vollmodernisierung, wie im Falle des Projekts Amerikanisches Wohnen, sehr moderaten Quadratmeterpreis von 7,50 Euro liegt und dass sich das Angebot ausschließlich an Interessenten mit einem Wohnberechtigungsschein richtet. „Mit Projekten wie diesen auf FRANKLIN wollen wir für Entlastung auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt ►



„Unsere Wohnungen auf FRANKLIN erfreuen sich einer sehr hohen Nachfrage.“

MALIN HERES, GBG

Mitarbeiterin Vermietung

➤ sorgen und auch Menschen mit niedrigerem oder mittlerem Einkommen attraktiven Wohnraum bieten“, erklärt André Stephan, Abteilungsleiter Vermietung bei der GBG.

Doch es ist nicht nur die bloße Zahl an Wohnungen, die die Qualität des geförderten Wohnungsbauprogramms der GBG ausmacht, sondern auch der vielfältige Mix an Wohnungsangeboten. So stehen in insgesamt fünf neuen Laubenganghäusern in der Thomas-Jefferson- und der George-Washington-Straße 202 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Nur wenige Schritte entfernt hat die GBG drei Bestandsgebäude des ehemaligen Benjamin-Franklin-Village saniert und unter dem Stichwort „Amerikanisches Wohnen“ insgesamt 54 Wohnungen geschaffen – mit drei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 77 und 107 Quadratmetern. „Damit können wir auf FRANKLIN in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnungen für alle Bedürfnisse und Lebenslagen anbieten“,



Auf FRANKLIN sind in den vergangenen Jahren 256 geförderte Wohnungen entstanden, hier ein Blick auf die Gebäude an der Thomas-Jefferson-Straße.

betont Stephan. „Das Spektrum reicht vom Ein-Zimmer-Apartment für ältere Menschen, über Zwei-Zimmer-Wohnungen für junge Paare oder Alleinerziehende bis hin zur großzügigen Fünf-Zimmer-Wohnung für größere Familien.“

ATTRAKTIVE AUSSTATTUNG, ZENTRALE LAGE

Und auch in Sachen Ausstattung sind die Wohnungen durchaus attraktiv. Sowohl die Neubauten als auch die sanierten Gebäude entsprechen hohen energetischen Standards, mit begrünten Dächern und Photovoltaikanlagen tragen sie zudem zu einem guten Klima im Stadtteil bei. Beim „Amerikanischen Wohnen“ musste zwar aus bautechnischen Gründen auf Balkone an den Bestandsgebäuden verzichtet werden, dieser Verzicht wird jedoch durch weitläufige Grünflächen zwischen den Gebäuden und in der Umgebung wettgemacht, die Familien und Kindern viel Platz und Freiraum bieten. „Ein weiteres Plus ist die zentrale Lage der Häuser“, erklärt Ste-



phan. „Sie sind nur wenige Schritte vom künftigen Zentrum FRANKLINS, der sogenannten „Grünen Mitte“, gelegen und auch in Sachen ÖPNV sehr gut angebunden. Zudem ist der Käfertaler Wald als Naherholungsgebiet auch nur einen Steinwurf entfernt.“

Die Mieter*innen, die ihre neuen Wohnungen bereits bezogen haben, fühlen sich dementsprechend auch sehr wohl, wie Malin Heres bestätigt. Selbst an dem Umstand, dass sie zurzeit noch in einem Stadtteil im Entstehen wohnen und damit von Baggern und Baukränen umgeben sind, nehmen nur die wenigsten Anstoß. „Wenn sich die Leute für FRANKLIN entscheiden, wissen sie, was auf sie zukommt“, berichtet Heres. „Nicht wenige finden das sogar interessant und alle freuen sich auf die Perspektive, künftig in einem nagelneuen und gleichzeitig außergewöhnlich grünen Stadtteil zu leben.“ ■

BEZAHLBARER WOHNRAUM – DIE HINTERGRÜNDE

Das Ende der Fahnenstange ist noch nicht erreicht: So lässt sich aus dem Mannheimer Mietspiegel 2021/2022, der im Dezember 2020 vom Gemeinderat anerkannt wurde, ablesen, dass die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Mietspiegel 2018/2019 um jährlich 4,3 Prozent auf aktuell 8,37 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist. Wenn dieser Anstieg auch moderater als in der vorhergehenden Vergleichsperiode ist, so wird Wohnen in Mannheim wie in vielen Städten weiterhin teurer. Umso wichtiger ist es, dass die GBG als kommunale Wohnungsbaugesellschaft nicht nur bezahlbaren Wohnraum erhält, sondern auch zusätzliche Angebote über den Neubau geförderter Wohnungen schafft.

Als geförderter Wohnungsbau gelten Baumaßnahmen, die vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW finanziell unterstützt werden. Für die Jahre 2020 und 2021 beläuft sich das Fördervolumen auf jährlich rund 250 Millionen Euro, insgesamt also auf 500 Millionen Euro.

Voraussetzung, um in eine auf diese Art geförderte Wohnung ziehen zu können, ist ein sogenannter Wohnberechtigungsschein. Diesen Schein können Menschen, deren Einkommen unter einer festgesetzten Grenze liegt, bei der Stadt Mannheim beantragen. Die Grenzen des Bruttojahreseinkommens werden vom Land Baden-Württemberg festgelegt, sie liegen aktuell bei einem Ein-Personen-Haushalt bei beispielsweise 51.850 Euro, bei einem Vier-Personen-Haushalt bei 69.850 Euro. Maßgeblich ist der Bruttojahresverdienst abzüglich der steuerlich anerkannten Werbungskosten. Der Wohnberechtigungsschein umfasst keine zusätzlichen Leistungen wie etwa Wohngeld, sondern bescheinigt lediglich die Berechtigung in Wohnungen zu leben, die mit Mitteln aus der Wohnungsbauförderung geschaffen wurden.



ANDREAS KNOCH

Bereichsleiter Finanz-
und Rechnungswesen

„Das Rating ermöglicht uns, bei der Finanzierung künftig noch unabhängiger und kosteneffizienter zu agieren.“

Eins a aufgestellt

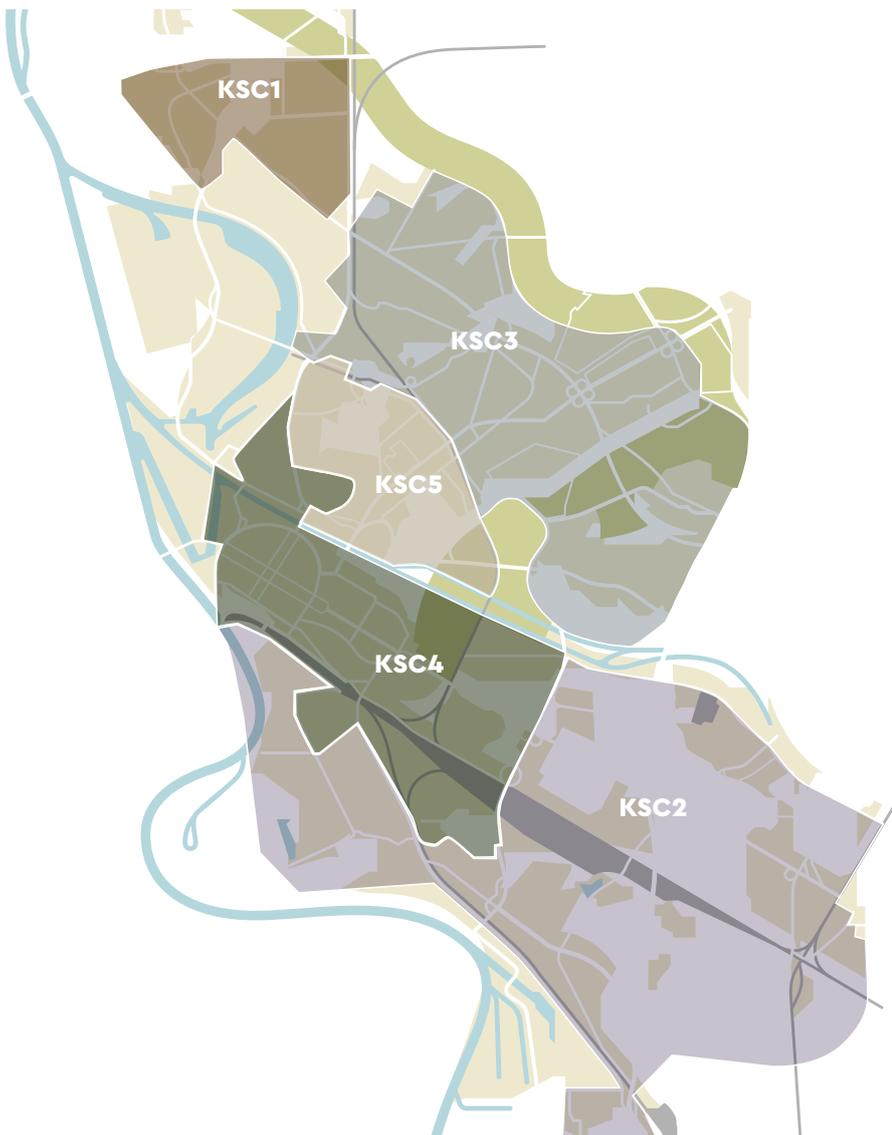
Bezahlbarer Wohnraum, klimaneutrales Wohnen, Stadtentwicklung – die GBG investiert in die Zukunft. Mit einem Kredit bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) und einem Rating von Standard & Poor's hat sie optimale Bedingungen geschaffen, um diese Investitionen nachhaltig zu finanzieren.

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Thema der GBG. Doch für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum und für die energieeffiziente Sanierung von bestehenden Immobilien sind erhebliche Investitionen notwendig. „Diese Investitionen können wir nicht komplett aus Bormitteln finanzieren“, erklärt Andreas Knoch, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen. Um auch in Sachen Finanzierung nachhaltig und flexibel agieren zu können, entschied die GBG, nach neuen Wegen der Finanzierung zu suchen. In den Fokus rückte dabei die Europäische Investi-

tionsbank (EIB). Das Institut wird von den EU-Staaten getragen und trägt laut Satzung zu einer „ausgewogenen und reibungslosen Entwicklung des Binnenmarktes im Interesse der Union“ bei. „Mit unserem geförderten Wohnungsbau und der energetischen Sanierung stießen wir dort auf offene Ohren“, berichtet Knoch. Um einen Kredit von der EIB zu bekommen, ist es notwendig, mit den Mitteln Projekte umzusetzen, die die Kriterien „social housing“, „sustainability“ und „affordable“ berücksichtigen und entsprechende Anforderungen erfüllen.

Da die EIB als Förderinstitut nicht gewinnorientiert arbeitet, sind EIB-Kredite besonders günstig. Gleichzeitig ist ein aufwendiger Bewerbungsprozess Voraussetzung, um Kredite zu erhalten. Genau hier kam seitens der GBG die Idee auf, sich durch ein Rating von Standard & Poor's (S&P) zertifizieren zu lassen. „Die Vorteile lagen auf der Hand“, erläutert Knoch. „Zum einen erleichtert ein positives Rating den einmaligen Aufwand beim Vertragsschluss sowie den regelmäßigen Verwaltungsaufwand der jährlichen Bonitätsprüfungen. Zum anderen konnte uns die EIB dadurch noch günstigere Konditionen in Aussicht stellen. Dieser Zinsvorteil war größer als die Kosten für das Rating.“

Nach knapp vier Monaten Auditing durch die S&P-Experten erhielt die GBG Unternehmensgruppe im November 2020 ein „long-term issuer credit rating“ von A+ und avancierte damit zu Deutschlands Wohnungsbauunternehmen mit dem besten international anerkannten Rating. Ausschlaggebend für diesen Erfolg waren neben Immobilienbestand und stabiler Einnahmensituation auch die Diversifizierung der Gruppe sowie das klare Bekenntnis von Stadtverwaltung und Gemeinderat zur GBG als kommunaler Wohnungsbaugesellschaft. Der Weg zum EIB-Kreditvertrag war nach dem Rating-Prozess nicht mehr weit und so profitiert die GBG nun von einem Volumen von 150 Millionen Euro zu attraktiven Konditionen, mit dem sie Wohnungsneubau und Bestandssanierung vorantreiben kann. Gleichzeitig eröffnet das positive Rating weitere Möglichkeiten, wie Andreas Knoch betont: „Das Rating ermöglicht uns, bei der Finanzierung künftig noch unabhängiger zu agieren. So können wir den Bestand an Wohnungen mittelfristig vergrößern und gleichzeitig durch günstige Finanzierungsbedingungen die Belastung für die Mieter*innen begrenzen.“ ■



MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN

KSC 1:

Tilsiter Str. 2 – 6a
Heilsberger Straße 28 – 32
Marienburger Straße 29 – 35
Rastenburger Straße 7 – 11, 22, 44

KSC 2:

Plankstadter Straße 38 – 40
Durlacher Straße 96, 98, 100
Relaisstraße 18 – 22
Wilhelm-Peters-Straße 65 – 71

KSC 3:

Adolf-Damaschke-Ring 61 – 67
Bäckerwegsiedlung
Thomas-Jefferson-Straße 54 – 58
Thomas-Jefferson-Straße 66 – 70

KSC 4:

Mittelstraße 117
G 6, 3 – 5

KSC 5:

Am Brunnengarten 20 – 22, 23, 32

74 Millionen Euro fließen in den Bestand

Höhere Wohnqualität, Abbau von Barrieren, deutliche Reduzierung der Energieverbräuche: Die Erneuerung von Bestandsgebäuden hat viele zentrale Effekte. Die GBG hat darum im Jahr 2020 insgesamt mehr als 74 Millionen Euro in die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände investiert. Davon profitieren in erster Linie die Mieter*innen, die unmittelbar eine

höhere Wohnqualität erleben. Zudem werden die Bestände damit langfristig gesichert – so leistet das Vorgehen einen Beitrag zum Werterhalt.

Mit einer aufeinander abgestimmten Optimierung des Wärmeschutzes und der Heizungstechnik schöpft das Unternehmen Energieeinsparpotenziale aus und reduziert so die Energieverbrä-

che der Mieter*innen deutlich. Zudem wertet die GBG mit den Modernisierungen auch die Wohnquartiere auf. Beispielhaft ist das beim aktuell größten 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. ■

Kraftwerk auf dem Dach

Mit dem Mieterstrom setzt die GBG ein innovatives Modell zur ökologischen Stromversorgung um. Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der GBG-Liegenschaften versorgen die Wohnungen auf kurzem Wege mit Strom. Während die Mieter*innen von Öko-Strom zu günstigen Tarifen profitieren, trägt das Modell dazu bei, dass die GBG ihre ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zusammen mit den Bewohner*innen umsetzen kann.



Hier entsteht Ökostrom: Neue PV-Anlagen in der Tilsiterstraße im Stadtteil Schönau.

Gebäudedämmung und effiziente Heizungen sind in der Wohnungswirtschaft zwei zentrale Maßnahmen, um Energieverbrauch und CO₂-Bilanz zu optimieren. Doch auch bei der Stromversorgung gibt es Möglichkeiten, noch nachhaltiger zu agieren. „Dämmung oder Fernwärme allein reichen nicht aus, um unsere ehrgeizigen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele umzusetzen“, bestätigt Matthias Henes, Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement bei der GBG. Aus diesem Grund haben sich die GBG-Verantwortlichen sehr früh mit dem Modell des Mieterstroms auseinandergesetzt und im Jahr 2020 mit seiner Umsetzung an den ersten Bestandgebäuden begonnen.

Die Idee dahinter: Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf dem Dach eines Mietshauses versorgen die Wohnungen mit lokal erzeugtem Strom. Die Vorteile liegen auf der Hand: Zusätzlich zu kurzen Versorgungswegen und Strom, der zu 100 Prozent aus Solarenergie gewonnen wird, profitieren die Mieter*innen von günstigen Strompreisen. Laut Mieterstrom-Regulativen muss der Tarif mindestens zehn Prozent unter dem örtlichen Grundversorgungstarif liegen.

Allerdings gibt es auch einige andere Regularien, die es zu beachten gilt. „Da wir als Hausbesitzer keinen Strom erzeugen und an unsere Mieter*innen verkaufen dürfen, müssen wir Betreiber für die PV-Anlagen finden“, erläutert Henes.

Das Interesse der Energieversorger an dem Modell sei aber groß. „Auch wenn die Ertragssituation in dieser frühen Phase für die Betreiber sicher noch nicht optimal ist, stoßen wir auf reges Interesse. Viele Versorger sehen in dieser Form der dezentralen Stromerzeugung ein Modell für die Zukunft.“ Gleichzeitig sind die Betreiber verpflichtet, eine lückenlose Versorgung sicherzustellen: Bei Engpässen mit lokal erzeugtem Strom speist der Betreiber Ökostrom aus dem Gesamtnetz ein. Umgekehrt kann er überschüssigen Strom aus der lokalen Erzeugung für das Gesamtnetz nutzen.

NACHHALTIGE ALTERNATIVE

Die GBG setzt auf dieses Modell. „Wir prüfen im Vorfeld jeder Modernisierung, ob sich in dem Objekt Mieterstrom realisieren lässt“, erklärt Henes. Dieses Vorgehen der GBG ist eine Besonderheit, bislang wird Mieterstrom sonst eher bei Neubauten eingesetzt. „Wir müssen bei Projekten im Bestand abklären, ob ein Dach eine solche Anlage aufnehmen kann und nicht zu viele Durchdringungen wie Ausstiege oder Gauben hat“, erläutert Henes. Wo immer möglich, wird das Mieterstrommodell umgesetzt, sowohl im Bestand als auch bei Neubauten, für die Gregor Kiefer als Bereichsleiter Baumanagement verantwortlich ist: „Unser Ziel ist es, den Mieterstrom möglichst flächendeckend einzuführen“, betont Kiefer. „Schließlich bietet das Modell als nachhaltige Alternative nicht nur uns, sondern auch unseren Mieter*innen viele Vorteile.“ ■

Dämmen und sparen

Nachhaltigkeit ist eines der zentralen Themen der GBG. Während die Neubauten der Gruppe ohnehin strengen Klimaschutzkriterien genügen, setzt das Unternehmen auch bei der Sanierung der rund 19.000 Bestandswohnungen auf effiziente Energielösungen.



In den vergangenen zehn Jahren konnte die GBG durch die nachhaltige, energieeffiziente Sanierung von Bestandsgebäuden deren Energie- und Klimabilanz erheblich verbessern. Der jährliche Heizkostenverbrauch in den sanierten Häusern wurde nach internen Erhebungen um rund 44 Prozent, die CO₂-Emissionen sogar um rund 70 Prozent reduziert. In diesen Zahlen sind die geringen Verbräuche der energieeffizienten Neubauten und der zukunftsweisenden Modellprojekte wie die SQUARE-Häuser auf FRANKLIN noch nicht berücksichtigt.

Gemeinsame Anstrengungen für den Klimaschutz: Matthias Henes, Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement (links) und Gregor Kiefer, Bereichsleiter Baumanagement.

„Unser Ziel bei allen Sanierungsvorhaben ist es, die Vorgaben der Energieeinsparverordnung – kurz EnEV – für Bestandsbauten zu übertreffen“, erklärt Matthias Henes, Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement bei der GBG. Als interne Maßgabe gilt der Effizienzhaus-Standard 100 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), der gemäß der EnEV nur bei Neubauten zwingend eingehalten werden muss. „Durch diese ambitionierten Vorgaben profitieren nicht nur unsere Mieter*innen von geringeren Verbrauchsnebenkosten. Wir können gleichzeitig auch die Sanierungskosten durch Zuschüsse der KfW senken“, betont Henes.

Bei der Sanierung stehen in Sachen Klimaschutz zwei Maßnahmen im Fokus: zum einen die Reduzierung des Energieverbrauchs der Mieter*innen durch eine gezielte und nachhaltige Dämmung der Gebäudehüllen, zum anderen der Einbau von energieeffizienteren Heizungsanlagen. „In Sachen Heizung setzen wir dabei auf Fernwärme, die bei CO₂-Bilanz und Energieeffizienz deutlich besser abschneidet als Heizungssysteme, die mit fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas betrieben werden“, erläutert Henes das Konzept. „Bei von Fernwärme versorgten Heizungsanlagen handelt es sich um eine bewährte und zuverlässige Technik.“ ■

RAUM FÜR BILDUNG &
ENTFALTUNG



Seit 55 Jahren modern

Die Friedrich-Ebert-Schule des Mannheimer Architekten Carlfried Mutschler gilt seit 1966 als modernes, zukunftsweisendes Schulhaus. Dennoch sollte es einem Neubau weichen. Dank der wirtschaftlichen Darstellung der Sanierung gelang es, dieses besondere Stück Mannheimer Baukultur zu erhalten.

Der Abriss war beschlossene Sache: Im Juli 2014 votierte der Gemeinderat für die Planung eines Neubaus, um die Friedrich-Ebert-Schule auf dem Waldhof zu einer Ganztagsgrundschule auszubauen. Das sanierungsbedürftige Schulhaus, so schien es, könne in puncto Schallschutz, Barrierefreiheit oder Wärmedämmung den heutigen Anforderungen kaum gerecht werden. Der mit zahlreichen Architekturpreisen bedachte und unter Denkmalschutz stehende Mutschlerbau sollte durch ein neues Schulhaus ersetzt werden.

Mit einer Machbarkeitsstudie zeigten die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH und der Architekt Ludwig Schwöbel als Büronachfolger von Carlfried Mutschler, dass die Bestandssanierung am Ende günstiger sein würde als der Abriss und ein Neubau. Gleichzeitig bleibe Mannheim ein eindrucksvolles Stück Baukultur aus den 1960er-Jahren erhalten, das den Grundschüler*innen zukunftsfähige Schulräume bieten könne. Eine Win-Win-Situation, befand der Gemeinderat und beschloss die Sanierung.

KERNSANIERUNG STATT ABRISS

Und so dreht die BBS für die Generalsanierung im Denkmalschutz die Schule auf dem Waldhof „einmal auf links“. Die Veränderungen am Gebäude selbst sind minimal, schließlich soll Mutschlers progressiver Entwurf mit all seinen Besonderheiten für die Schüler*innen erhalten bleiben: Die weitläufigen Begegnungsflächen, auf denen sich die Kinder austoben können, sind für den Schulbau aktueller denn je. Die Auflösung des rechten Winkels, mit dem Mutschler in den 1960er Jahren Maßstäbe setzte, ermöglicht eine Vielfalt von Grundrissen und Raumformen – von der trichterförmigen Aula bis zur kreisrunden Gymnastikhalle. Letztere wird zur Mensa umgebaut, in der sich die Schulgemeinschaft künftig zum Mittagessen trifft.

Auch die Größe der Klassenzimmer ist eine Besonderheit, die sich beim Umbau als nützlich erweist: Die Säle verfügen über 90 Quadratmeter, die integrierten Raumteiler bieten Platz für Inklusion. Auch die Lehrer*innen können in den großzügigen Räumen individuelle Lernkonzepte leichter umsetzen. >



Die Grundstruktur der Friedrich-Ebert-Schule bleibt erhalten, wird aber auf den neuesten Stand gebracht.



> ALLES NEU, DOCH UNVERÄNDERT

Jene Veränderungen hingegen, von denen man nach Fertigstellung gar nicht mehr viel sehen wird, sind ganz massiv: Unter dem gepflasterten Erdgeschoss werden sämtliche Heizungsrohre, Wasserleitungen und Elektrokabel ausgetauscht und danach mit den aufbereiteten Originalsteinen verschlossen. Die Fensterrahmen bekommen ihren ursprünglichen, schwarzbraunen Anstrich, die Scheiben werden durch Wärmeschutzverglasung ersetzt. Der vorhandene Sichtbeton wird saniert, die Räume erhalten einen verbesserten Trittschallschutz, auch die Raumakustik verbessert sich durch neue Holzdecken, die der ursprünglichen Erscheinungsform angeglichen sind, deutlich. Die Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die benötigten Kanäle sind im Gebäude integriert, die mehrschaligen Wände werden mit mineralischem Dämmstoff ausgeblasen. Am Ende sind die äußerlich sichtbaren Zeichen der Veränderung die neuen Aufzüge für die Barrierefreiheit sowie die wiederhergestellten Pergolen im Außenbereich, die über den grünen Klassenzimmern im Erdgeschoss errichtet werden. Ganz neu wird die Belegung der einzelnen Trakte: Nach dem Auszug der Werkrealschule kann die Grundschule deren Räume übernehmen, in die Räume der Grundschule zieht wiederum die Kindertagesstätte. Gut möglich also, dass künftig Kinder ihr erstes Lebensjahrzehnt im Mutschlerbau verbringen.

Mit der Fertigstellung der laufenden Kernsanierung bekommen die Schüler*innen der Friedrich-Ebert-Schule ein neues Schulgebäude – im historischen, bereits vor 55 Jahren modernen Gewand. Der Stadt Mannheim bleibt ein wichtiges Stück Baukultur erhalten; ein besonderes Stück Stadt- und Schulgeschichte, erzählt das Schulhaus doch viel über das Wachsen des Stadtteils und noch mehr über den progressiven Geist von Carlfried Mutschler, der in Mannheim bedeutende Spuren hinterlassen hat. ■



Gemeinsam für die Neckarstadt-West

Die GBG Unternehmensgruppe betreibt auch aktiv die Stadtentwicklung. Besonders deutlich wird das in der Neckarstadt-West, wo sich gleich mehrere Akteure der Gruppe dafür engagieren, dass sich der Stadtteil positiv entwickelt und dabei sein Charakter als Vielfaltsquartier erhalten bleibt.

Ein Runder Tisch zur Neckarstadt-West.



Jennifer Yeboah
 Quartiermanagerin
 Neckarstadt-West,
 MWSP



Natalie Papadopoulou
 Referentin für
 Lokale Stadterneuerung,
 MWSP



Gabriele Wurl
 Projektleiterin
 Campus Neckarstadt-West,
 MWSP



Max Steinke
 Mitarbeiter
 Verkauf/Ankauf, GBG

Frau Yeboah, Sie sind Quartiermanagerin. Lassen Sie mich diese These in den Raum stellen: Die Neckarstadt-West ist ein funktionierender Stadtteil. Die Probleme, die es angeblich gibt, sind vor allem von außen hineingetragen worden. Würden Sie dem so zustimmen?

Jennifer Yeboah: Da antworte ich mit einem ganz klaren „Jein“ (lacht). Das Image der Neckarstadt-West ist zweifellos durch Vorurteile geprägt. Über Jahrzehnte hinweg hat sich eine bestimmte Wahrnehmung verfestigt. Die Menschen, die hier leben, sehen den Stadtteil häufig anders. Ihr Empfinden differiert deutlich von diesen teilweise skandalisierenden Berichten. Dennoch gibt es natürlich große Herausforderungen, sonst bräuchten wir hier ja beispielsweise auch kein Quartiermanagement.

Worin bestehen diese Herausforderungen?

Yeboah: Sie ergeben sich zu einem großen Teil daraus, dass hier auf engem Raum sehr viele Menschen zusammenleben und es dazu relativ wenige Frei- und Rückzugsflächen wie Plätze, Balkone oder Gärten gibt. Auch die Verkehrssituation ist schwierig, aufgrund der dichten Bebauung und den engen Straßen. Und schließlich wohnen hier relativ viele Menschen, die in irgendeiner Form benachteiligt sind – sei es in Sachen Bildung, Einkommen oder beim Zugang zum Arbeitsmarkt. Dabei ist es mir aber wichtig zu betonen: Es sind nicht die Menschen, die das Problem sind, sondern die Umstände, in denen sie leben!

Frau Papadopoulou, Sie koordinieren die Initiative „Lokale Stadterneuerung“ (LOS), die sich seit 2017 der

Statteilentwicklung widmet. Schließen Sie sich Frau Yeboah an?

Natalie Papadopoulou: Voll und ganz! Auch wir sehen den Stadtteil nicht als Problemviertel, sondern als Vielfaltsquartier. Dieser Begriff impliziert eine gewisse Offenheit. Genau diese ist für unsere Arbeit wichtig, da wir nicht mit vorgefertigten Meinungen und Wahrnehmungen an den Stadtteil und seine Bewohner*innen herangehen können, wenn wir ernsthaft Stadtteilentwicklung betreiben wollen. Die Menschen und sozialen Gruppen, die in der Neckarstadt-West leben, sind sehr vielfältig, und entsprechend vielfältig sind auch die Bedürfnisse und Interessen. Dies müssen wir berücksichtigen und abwägen, wenn wir konkrete Dinge, wie die Nutzung von öffentlichen Räumen, überdenken oder Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen.

Wenn es um Angebote für Kinder und Jugendliche geht, ist sicher der Campus Neckarstadt-West ein zentrales Projekt. Frau Wurl, Sie betreuen den Campus als Projektleiterin. Was sind die Ziele?

Gabriele Wurl: Ich kenne und schätze die Neckarstadt-West schon seit vielen Jahren. Hier war ich unter anderem bei dem Vernetzungsprojekt „Ein Quadratkilometer Bildung“ tätig, an dessen Ergebnisse wir anknüpfen können, um dasselbe Ziel zu verfolgen: Wir wollen alle lokalen Bildungspartner und die Bildungsangebote vernetzen, um Synergien zu schaffen. Alle möchten nur das Beste für die Kinder im Stadtteil. Da ist es wichtig, sich an einen Tisch zu setzen und sich zu fragen: Was können wir gemeinsam tun, um Bildung und Teilhabe für alle Kinder im Stadtteil zu ermöglichen?

Können Sie einige Partner nennen?

Gabriele Wurl: Bildungspartner sind zum Beispiel das Interkulturelle Bildungszentrum (ikubiz), der Neckarstadt-West Kids e.V., die Musikschule Mannheim oder auch das Junge Nationaltheater Mannheim. Sie und viele andere auch wollen mit Freizeit- und Bildungsangeboten die Chancen der Kinder aus dem Stadtteil fördern. Darüber hinaus geht es darum, Kinder und Familien zu begleiten und sie aufzuklären, wie unser Bildungssystem funktioniert und welche Angebote und Möglichkeiten es gibt.

Frau Yeboah, was können Sie als Quartiermanagerin zu einer positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen?

Yeboah: Quartiersarbeit besteht zu einem großen Teil aus Netzwerkarbeit. Wir müssen mit den unterschiedlichen Menschen und Gruppen in Kontakt treten, ihnen zuhören und sie untereinander vernetzen. Das ist in Corona-Zeiten gar nicht so einfach. Sobald es wieder möglich ist, müssen wir dorthin gehen, wo die Menschen sind: auf öffentliche Plätze, Spielplätze und zu anderen Treffpunkten. Die Hemmschwellen, sich in das Gespräch zu Themen im Viertel einzubringen, ist in vielen Milieus und Gruppen niedriger, wenn die Treffen weniger förmlich sind.

Frau Papadopoulou, wie bringt sich LOS in die Stadtteilentwicklung ein?

Papadopoulou: Unsere Aufgabe besteht darin, an den Schnittstellen von sozialen und städtebaulichen Themen zu arbeiten und diese zusammenzubringen. Wir arbeiten deshalb mit vielen verschiedenen Akteuren zusammen. Zentrales Gremium ist dabei die von Oberbürgermeister Dr. Kurz

initiierte Steuerungsgruppe unter der Federführung des OB Dezernats und der MWSP. Weitere Vertreter sind Leiter*innen der städtischen Fachbereiche, die Polizei, die GBG sowie das Quartiermanagement. Wir haben sechs Handlungsfelder definiert, in denen wir fachübergreifend Maßnahmen koordinieren und umsetzen. Dazu gehören städtebauliche Themen wie die Entwicklung von Neumarkt und Neckarvorland, aber auch institutionelle Interventionen zu Themen wie Sauberkeit oder Verkehr. Im Handlungsfeld Mittelstraße steht die gewerbliche Entwicklung im Fokus.

Herr Steinke, Sie sind für die Ankäufe der GBG in der Neckarstadt-West zuständig. Inwieweit können Sie zur Stadtteilentwicklung beitragen?

Max Steinke: Es ist tatsächlich so, dass hier sehr viele Menschen auf engstem Raum leben. Gleichzeitig hat die Neckarstadt-West auch viel Potenzial, nicht zuletzt aufgrund ihrer zentralen Lage. Das macht sie auch für Investoren attraktiv. Unsere großen Wohnungsbestände als GBG liegen eher in den Randlagen des Stadtteils, seit einigen Jahren legen wir aber verstärkt das Augenmerk auf das Zentrum rund um die Mittelstraße. Durch gezielte Immobilien-Ankäufe versuchen wir, die Mietpreisentwicklung zu stabilisieren und gleichzeitig Wohnraumangebote für Familien zu schaffen, um die Sozialstruktur im Stadtteil zu erhalten. Gleichzeitig unterstützen wir die Aktivitäten der LOS, indem wir in Gebäuden an strategisch günstigen Standorten Räumlichkeiten für Initiativen und Einrichtungen schaffen, die das soziale Leben im Stadtteil fördern. Ein Beispiel für letzteres ist die neue Niederlassung der Bürgerdienste im ehemaligen Sparkassengebäude in >



Karsten Rübél
Projektleiter Bauausführung, GBG

Der sogenannte Kaisergarten wird ein zentraler Ort für den Campus Neckarstadt-West. Karsten Rübél, als Projektleiter bei der GBG für Umbau und Sanierung des Kaisergartens zuständig.

Karsten Rübél: Der Kaisergarten ist vor gut 100 Jahren als große Halle gebaut worden, die vermutlich als Treffpunkt und Versammlungsstätte für den Stadtteil diente. Wir als GBG haben das denkmalgeschützte Gebäude im Jahr 2020 in Erbpacht von der katholischen Kirche übernommen und werden es in den kommenden Jahren sanieren und dabei den ursprünglichen Grundriss erhalten. Auf insgesamt 400 Quadratmetern wird es neben dem großen Raum mit Bühne einen Gruppenraum sowie eine Umkleide geben. Als „Herzstück“ des Campus soll dort ein Kinder- und Jugendbildungshaus in Trägerschaft der Stadt Mannheim entstehen. Als Nicht-Mannheimer, der die Neckarstadt so richtig erst durch die Arbeit als Projektleiter bei der GBG kennengelernt hat, erlebe ich die Neckarstadt-West übrigens als spannenden und lebendigen Stadtteil, in dem es zudem viele schöne Altbauten gibt. Sicherlich gibt es viele Herausforderungen, aber das Potenzial für eine positive Entwicklung ist vorhanden.

Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH (BBS), eine Tochtergesellschaft der GBG, ist für Sanierung, Planung, Bau, Instandhaltung und Bewirtschaftung von Schulen zuständig. In der Neckarstadt-West steht in den kommenden Jahren der Umbau der Humboldtschule sowie der Neubau einer Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft an. Bernd-Ulrich Günther, Projektleiter bei der BBS, über das Vorhaben.



Bernd-Ulrich Günther
Bereichsleiter Baubetreuung,
BBS

Bernd-Ulrich Günther: Auch ich empfinde als in die Region Zugezogener die Neckarstadt-West als sehr lebendigen und lebenswerten Stadtteil. Nun aber zum Projekt: Die Humboldtschule soll in den kommenden Jahren von der Werkrealschule zu einer Verbundschule umgestaltet werden. Das erfordert zusätzlichen Platzbedarf. Die ebenfalls im Schulgebäude beheimatete Grundschule wird deshalb ausziehen und auf einem benachbarten Grundstück, das von der Stadt Mannheim angekauft wurde, von uns neu gebaut werden. Wir haben im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie für das Projekt abgeschlossen und werden im nächsten Jahr die architektonische Ausschreibung an den Start bringen. Mit Verbundschule, Grundschule inklusive Turnhalle sowie einem auf dem Gelände gelegenen Spielplatz wird dort durch die BBS ebenfalls eine Art Campus mit Angeboten für jede Altersstufe entstehen, zumal in der Planung vorgesehen ist, dass die Erlenstrasse, die die Humboldtschule und die neue Grundschule trennt, für den Durchgangsverkehr gesperrt wird.

► der Mittelstraße. Und last but not least wollen wir durch den Ankauf von „Problemimmobilien“ prekäre Wohnverhältnisse bekämpfen. Genau darin liegt auch unsere Stärke: Als GBG Unternehmensgruppe können wir an vielen unterschiedlichen Stellen gezielt ansetzen, um die Stadtteilentwicklung voranzutreiben – baulich, sozial und wirtschaftlich. Wir engagieren uns nicht nur mit Einzelmaßnahmen, sondern verfolgen ein durchdachtes und koordiniertes Handlungspaket.

Frau Wurl, zum Schluss die Frage: Wo sehen Sie die Neckarstadt-West in zehn Jahren?

Wurl: Es bestehen vielfältige Möglichkeiten zu Bildung und Teilhabe für alle Kinder und Jugendliche. Die Bildungsstandorte im Campus Neckarstadt-West sind allen bekannt und etabliert. Sie bilden die Basis für die vernetzte Bildungsarbeit mit pädagogischen Akteuren aus Kitas, allen Schulen, außerschulischen Bildungspartnern und Ehrenamtlichen. Durch den Campus können wir alle gemeinsam dafür sorgen, dass echte Bildung und Teilhabe ermöglicht und gelebt wird!

Frau Yeboah, Ihre Einschätzung dazu?

Yeboah: Das ist eine schwierige Frage. Als Sozialarbeiter*innen haben wir ja immer den Auftrag, uns selbst überflüssig zu machen. Ich glaube aber nicht, dass mein Job hier in zehn Jahren überflüssig sein wird. Wir müssen jedenfalls auch künftig genau hinschauen und uns fragen: Wie gestalten wir unsere Räume? Welche Unterstützung brauchen die Menschen? Wie können wir die Familien im Stadtteil stärken? Letzteres ist aus meiner Sicht ein ganz wichtiger Punkt. Wir müssen alles tun, den Stadtteil für Familien attraktiv zu halten, denn sie sind es, die hier langfristig leben und damit den Stadtteil stabilisieren. Voraussetzung dafür sind darum eben auch familiengerechte Wohnungen, die bezahlbar sind.

Frau Papadopoulos, Ihr Schlusswort zur Neckarstadt-West in zehn Jahren ...

Papadopoulos: Stadtentwicklung ist keine simple Angelegenheit, bei der man etwas anstößt und schon im Voraus weiß, was dabei herauskommt. Es ist vielmehr ein komplexer, dynamischer Prozess mit offenem Ausgang. Dennoch können wir selbstverständlich Dinge bewegen. Das Ziel ist es jedenfalls, dass die Menschen, die jetzt hier leben, sich weiterhin mit ihrem Stadtteil identifizieren können. Und dass sich die Lebensbedingungen hier weiter verbessern, durch Freiräume, durch Sicherheit und durch vielfältige Angebote. Kurz gesagt, ich würde mir wünschen, dass sich die Neckarstadt-West weiterentwickelt und ihren Charakter als lebendiges Vielfaltsquartier bewahrt. ■

Hier wird investiert!

Die GBG schafft nicht nur neuen Wohnraum, sondern arbeitet auch daran, negativen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Durch den gezielten Ankauf von Immobilien in der Neckarstadt-West und im Jungbusch will sie zum einen die Mietpreisentwicklung stabilisieren, zum anderen durch die Sanierung dieser Immobilien die häufig prekären Wohnverhältnisse beheben. Fünf Immobilien im Kurzporträt.



BEILSTRASSE 15

Stadtteil: Jungbusch

Ankauf: 2020

Baujahr: ca. 1884

Wohn- und Nutzfläche:
ca. 775 m²

Einheiten: 9 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im EG

Hintergrund: Das stark sanierungsbedürftige Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist zentral in unmittelbarer Nähe zum Quartiersspielplatz gelegen. Nach der Modernisierung kann die GBG hier neuen, modernen Wohnraum anbieten.



MITTELSTRASSE 40

Stadtteil: Neckarstadt-West

Ankauf: 2018

Baujahr: 1970

Wohn- und Nutzfläche:
1.060 m²

Einheiten: 6 Wohnungen, Tiefgarage und Aufzug sowie Bürgerdienst-Büro (EG) und Stadtteilbibliothek (1. OG)

Hintergrund: Im ehemaligen Gebäude der Sparkasse sind nun die Bürgerdienste untergebracht, die Zweigstelle der Stadtbibliothek im ersten Stock wurde zudem mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen.



JEAN-BECKER-STR. 2

Stadtteil:
Neckarstadt-West

Ankauf: 2019

Baujahr: ca. 1912

Wohn- und Nutzfläche:
ca. 900 m²

Einheiten: 9 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im EG

Hintergrund: Durch die schöne und gut erhaltene Altbaufassade ist das denkmalgeschützte Objekt ein Highlight im Stadtteil. Im Erdgeschoss werden ein Quartiersbüro der GBG und eine Markthausfiliale mit Secondhand-Artikeln Platz finden.



G7, 24

Stadtteil:
Westliche Unterstadt

Ankauf: 2019

Baujahr: um 1900

Gewerbefläche:
350 m²

Hintergrund: Die Gewerbeeinheit im EG, die von der GBG angekauft wurde, befindet sich in exponierter Lage gegenüber dem Eingang zum Jungbusch. Die Zwischennutzung durch ein Startup wurde nach dem Umbau in eine langfristige Nutzung überführt. Heute sind dort ein Vintage-Kleiderladen und ein Café angesiedelt.



LUTHERSTRASSE 11

Stadtteil: Neckarstadt-West

Ankauf: 2021

Baujahr: ca. 1900

Wohn- und Nutzfläche:
ca. 560 m²

Einheiten: 10 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im EG

Hintergrund: Das sanierungsbedürftige Objekt befindet sich zentral im Stadtteil in unmittelbarer Nähe zu Neumarkt und Neckarschule.



Service aus der Box

Im Main-Kinzig-Quartier nutzen die ersten Mieter*innen spezielle Service-Boxen, um Pakete liefern zu lassen oder Waren zu tauschen. Ein Modell mit einem großen Potenzial, denn in Zukunft könnte dieses Pilot-Projekt in Serie gehen.

Wer schon einmal eine Paketstation benutzt hat, weiß, wie praktisch dies ist. Denn zu jeder Zeit kann die Lieferung dort nach Eingabe einer PIN abgeholt werden – ganz unabhängig von den Öffnungszeiten einer Post-Filiale oder dem Wohlwollen der Nachbarn. Angelehnt an dieses Prinzip hat die ServiceHaus nun im Main-Kinzig-Quartier eine Station zum Austausch von Waren installiert. „Seit Herbst 2020 testen die ersten Mieterinnen und Mieter die Pilot-Station und nutzen die Dienste mithilfe der GBG-Mieter-App“, berichtet Robin Schwarz, Geschäftsführer der ServiceHaus GmbH. „Gerade befinden wir uns noch in der Lernphase, demnächst werden wir aber verstärkt für den Service werben.“

Tatsächlich sind die Boxen ein echtes Zukunftsmodell: An der Station ist eine digitale Klingelanlage angebracht, die mit den Anlagen der Wohnkomplexe gekoppelt ist. So können die Boten direkt beim Empfänger klingeln und ihn über die Lieferung informieren. „Wir schaffen mit den Boxen nicht nur einen praktischen Nutzen für die Anwohnerinnen und Anwohner, sondern reduzieren damit perspektivisch auch den Lieferverkehr im Quartier, da die Pakete nicht mehr an jede Wohnungstür geliefert werden müssen“, erklärt Schwarz.

Die Service-Boxen sind als Teil einer größeren Strategie der GBG zu verstehen, bei der es darum geht, Ideen und Lösungen zu entwickeln, die soziale und lebendige Quartiere fördern. „Die Boxen sind auch bestens geeignet, um Dinge mit Freunden und Nachbarn zu tauschen“, hebt Schwarz hervor. „Gerade dieser Sharing-Aspekt wird für viele immer wichtiger, denn der Trend geht dahin, Gegenstände zu teilen und nicht alles selbst zu besitzen.“ Die Service-Box ist damit nicht nur Paketstation – sie kann sich vielmehr zu einem Baustein für ein modernes, vernetztes Quartier entwickeln. ■



Immer geöffnet: Die Service-Box ist ein Baustein vernetzter Quartiere.

Ein Gymnasium aus dem 3-D-Drucker

Mannheims allerneueste Schule ist das „Killer-Gymnasium“. Es steht im zweiten Stock des Leoniwegs 2, hat eine Grundfläche von knapp zwei Quadratmetern, eine Gebäudehöhe von 80 Zentimetern und stammt aus dem 3-D-Drucker von Maximilian Killer. Der Auszubildende zum Informatiker für Anwendungsentwicklung bei der BBS hat für seine Abschlussarbeit das ideale Schulhaus konstruiert. Mittlerweile hat er seine Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und wurde bei der BBS übernommen.

Die Automatisierungsprozesse, die Killer in seinem modularen Modell abbildet, ähneln denen, die in allen Schulgebäuden der BBS ablaufen. Wie in jedem echten Schulhaus, arbeiten auch im „Killer-Gymnasium“ alle technischen Anlagen autark – genau so, wie der 19-Jährige sie am Computer programmiert hat. „Die Schule verfügt über alles, was das Haustechnik-Herz begehrt“, erläutert ihr Erbauer. „Drei Heizkreisläufe mit Kesselanlage, ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik auf dem Dach, automatische Jalousien, eine Lichtanlage, CO₂-Messgeräte ... und natürlich einen eigenen Serverschrank, der all diese Daten zur Auswertung an die Steuerung hier im Sockel sendet.“

Alles, wirklich alles am „Killer-Gymnasium“ hat der Azubi selbst entworfen und gebaut. Vom Heizkörper bis zu den Revisionsklappen, von den Lüftungsröhren bis zum Wärmetauscher, von der Steuerungseinheit bis zur passenden Schraube: Sämtliche Technikmodule stammen aus Killers 3-D-Drucker. Geschlagene 32 Tage netto lief die Maschine, bis alle Drucke gut genug waren für die Abschlussarbeit zum Anfassen und Ausprobieren. Auch die komplexe Technik mit fast 200 Einzelkabeln im Modellsockel ist eigens konzipiert und von Grund auf so aufgebaut, dass die unterschiedlichen Systeme miteinander kommunizieren können. Die verbauten Klappmotoren, beispielsweise für die Lüftungsanlage, sind mit den Schrittmotoren, die zum Beispiel



„Ich wollte im Kleinen zeigen, was die BBS im Großen leistet.“

MAXIMILIAN KILLER

BBS-Mitarbeiter

die Jalousie benötigt, kompatibel – genau wie alle anderen Elemente, die es zur Steuerung bedarf.

KONTROLLE MIT FINGERTIPP

Nun hört alles auf ein Kommando: Auf die Befehle des Steuerungselements, das Maximilian Killer auf Basis der von der BBS entwickelten Automationsprogramme erweitert und für sein Modell spezifiziert hat. Bei welcher Raumtemperatur die Heizung hochfährt, bei welchem CO₂-Gehalt die Lüftungsanlage auf Touren kommt, wann Lichter an- oder ausgehen, wird am eingebauten Touchpad programmiert und lässt sich sogar über das Smartphone befehlen. Mit seinem Schulmodell führt Killer die Komplexität der Aufgaben, die sich der BBS im täglichen Schulbetrieb stellen, eindrucksvoll vor Augen. Sein Gymnasium zeigt anschaulich, wie eine effiziente, automatisierte Gebäudetechnik unter Idealbedingungen funktioniert. ■

Die kluge Schule

Seit die BBS vor über 15 Jahren sukzessive die städtischen Schulliegenschaften übernommen hat, automatisiert sie Stück für Stück die Gebäudetechnik aller Schulhäuser. Wie wichtig es ist, auf nahezu alle Veränderungen pragmatisch reagieren zu können, zeigt das Pandemiejahr 2020 deutlich auf.

Nur einen Handgriff braucht es, dann ist der neue CO2-Sensor im Klassenzimmer installiert. Während des ersten Lockdowns stattete die BBS Bau- und Betriebsservice in nur wenigen Tagen mehrere Mannheimer Klassenzimmer mit solchen Geräten aus, um schnell einen Überblick über die Luftqualität zu erhalten. Seit 2005 setzt man im Leonie auf die Automatisierung der technischen Anlagen der Schulhäuser; die gute Vorbereitung vereinfacht den schnellen Einbau der wichtigen Module, die die CO2-Belastung in den Klassenräumen messen. Klar: Mit der ausgeatmeten Luft im Raum steigt der Kohlenstoffdioxidgehalt und auch die Belastung mit Aerosolen, die das Coronavirus übertragen können. Deshalb laufen die Lüftungsanlagen der Schulen im Maximalbetrieb und „spülen“ Schulhäuser und Klassenzimmer regelmäßig mit Frischluft durch. Aber auch da, wo noch keine Lüftungsanlagen verbaut sind, ist die konsequente Fensterlüftung ein effizienter Weg, die Aerosolbelastung zu senken – das beweisen die Messdaten aus den CO2-Sensoren, die in der Zentrale der BBS zusammenlaufen. Schüler*innen und Lehrer*innen profitieren so von den technischen Grundlagen, die die BBS in den vergangenen Jahren kontinuierlich gelegt hat. Das Ziel der Gebäude-

automation ist, die Schulen der Stadt so effizient und sicher wie möglich betreiben zu können.

Schon der Einsatz geregelter Heiz- und Lüftungsanlagen senkt den Energieverbrauch der Gebäude etwa ein Drittel. Intelligente Beleuchtungstechnik, die automatisierte Verschattung von Fensterfronten oder die programmierte Folge, dass die Heizung bei geöffnetem Fenster herunterfährt, verstärken solche Effekte. Auch die Wartung der technischen Anlagen wird leichter, weil die Haustechnik eventuelle Störungen direkt ans System – und in Echtzeit an die verantwortlichen BBS-Mitarbeiter*innen – meldet und sofort reagiert werden kann.

STROM VOM DACH

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Betrieb hilft die Gebäudeautomation, sämtliche Verbräuche der Schulgebäude zu analysieren und Verbesserungen anzustoßen. Weil zudem die Stromproduktion aus den Photovoltaikanlagen auf den Schuldächern noch weiter ausgebaut wird, kommt Mannheim bei der Erzeugung von regenerativer Energie gut voran. ■

Klassenzimmer mit Internetanschluss

Über 2.000 Klassenzimmer werden in Mannheim im Rahmen des DigitalPakt Schule mit dem World Wide Web verbunden. Nicht erst der Ausnahmezustand durch die Corona-Pandemie mit den einhergehenden Schulschließungen hat gezeigt, wie wichtig der flächendeckende Aufbau einer zeitgemäßen digitalen Infrastruktur für die Bildung – und

den Bildungserfolg! – von Kindern und Jugendlichen ist. Seit Ende 2020 baut die BBS deshalb mit Hilfe des Förderprogramms von Bund und Ländern am physikalischen Netz der Schulgebäude. An vielen Schulen sind die Vorbereitungen fürs digitale Lernen dank abgeschlossener Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten schon weit fortgeschritten. Hier

müssen nur wenige Verkabelungen oder Bildschirme – für die Geräteausstattung ist wiederum die Stadt verantwortlich – ergänzt werden. In anderen Schulen ist noch etwas mehr zu tun, bis die digitale Vernetzung dem heutigen Standard entspricht. Eines ist dabei sicher: Bis Ende 2024 bringt die BBS alle Klassenzimmer mit eigenem WLAN-Zugang „ins Netz“. ■

Alles auf digital



„Wir waren bestens vorbereitet, denn bereits seit 2017 stellen wir auf mobile Lösungen um.“

MARKUS ABEGG

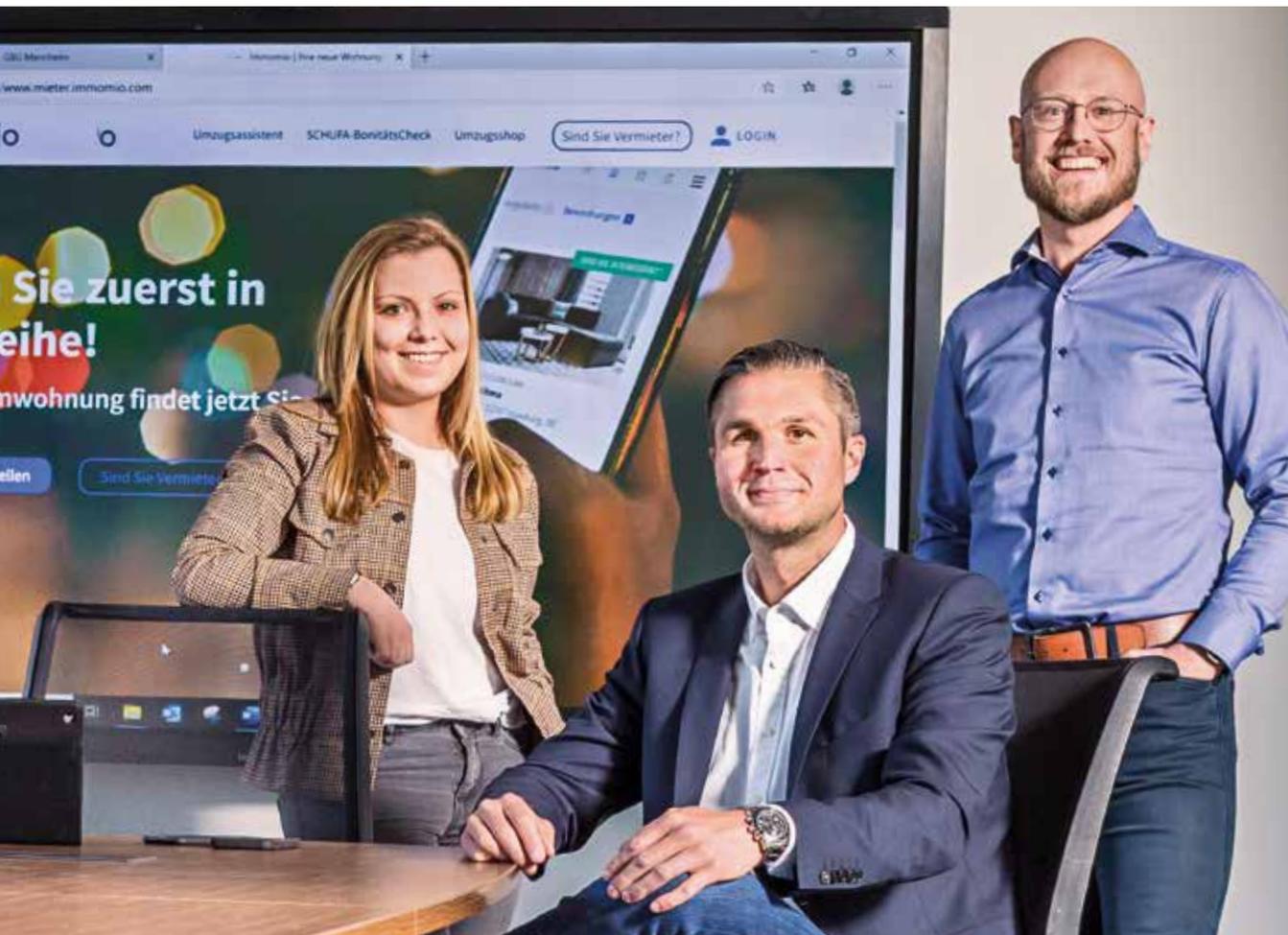
Bereichsleiter IT und Services

Im Corona-Jahr war auch bei der GBG und ihren Tochterfirmen die Digitalisierung eines der zentralen Themen. Mobiles Arbeiten, Services per App und kontaktlose Dienste sind jedoch keineswegs Neuheiten für die GBG. Die Gruppe ist bereits gut aufgestellt und war somit auch für den Ansturm gewappnet.

Virtuelle Wohnungsbesichtigungen, ein Tool für die Zusammenarbeit im Netz oder digitale Zugriffsmöglichkeiten auf Bauakten – Anforderungen an digitale Lösungen gab es 2020 viele für die GBG und ihre Mitarbeiter*innen. Vor allem die IT-Spezialist*innen waren gefordert: „Wir waren bestens vorbereitet, denn bereits seit 2017 stellen wir verstärkt auf mobile Lösungen um“, erklärt Markus Abegg, Bereichsleiter IT. „Viele unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren bereits vor Corona mit Laptops, Tablets und Diensthandys ausgestattet.“ Zudem arbeiten die Kunden- und Objektbetreuer digital über eine App, wenn es um die Übergabe von Wohnungen geht. Die Einführung digitaler Kollaborationsplattformen war für 2020 ohnehin geplant. „Wir haben den Prozess allerdings angesichts der Pandemie beschleunigt,“ berichtet Abegg.

Dass die GBG-Gruppe nahezu reibungslos weiterarbeiten konnte, obwohl weit über die Hälfte der Mitarbeiter*innen von einem Tag auf den anderen zuhause waren, ist auch der Tatsache geschuldet, dass Digitalisierung ein strategisch wichtiges Thema ist: „Digitalisierung ist für uns kein Selbstzweck, sondern etwas, das sowohl für die Mitarbeitenden als auch für unsere Kund*innen klare Vorteile mit sich bringen muss“, erklärt Dr. Benjamin Allbach, Referent für Digitalisierung bei der GBG. „Gerade als Wohnungsbaugesellschaft, die die Stadt aktiv mitgestaltet und lebendige Quartiere fördert, beobachten wir digitale Trends sehr genau.“ Durch digitale Lösungen kann die GBG auch die Themen Nach-





Digitalisierung
im Blick (von links):
Laura Mengesdorf,
Dr. Benjamin Allbach
und André Stephan.

haltigkeit und Mobilität voranbringen. „Das reicht von Logistiklösungen wie etwa Paketboxen, mit deren Hilfe wir den Lieferverkehr reduzieren, über Self-Services wie die Mängelmeldung per App bis hin zur virtuellen Wohnungsbesichtigung mithilfe innovativer Virtual-Reality-Technik“, berichtet Allbach.

TRANSPARENT UND NUTZERFREUNDLICH – IMMOMIO

Während einige Lösungen schon etabliert sind, arbeitet die GBG intensiv an einem wegweisenden digitalen Angebot: Künftig werden alle Wohnungsgesuche über das Portal „Immomio“ abgewickelt. „Wer an einer Mietwohnung von uns interessiert ist, kann sich hier anmelden, ein persönliches Profil hinterlegen und, sobald eine passende Wohnung frei wird, das Angebot einsehen“, erklärt André Stephan, Leiter der Vermietungsabteilung. Die Interessent*innen können alle benötigten Unterlagen auf Immomio hochladen. Für die GBG-Mitarbeiter*innen stehen diese dann gebündelt an einem Ort zur Verfügung und sind stufenweise für sie einsehbar, sobald ein Mietinteresse bekundet wurde. Das erspart die aufwendige Abstimmung per E-Mail oder Post und schützt zugleich persönliche Daten. Zudem können Anliegen wie fehlende Unterlagen oder offene Fragen schnell und auf kurzem Weg geklärt werden. „Die digitale Lösung bedeutet damit sowohl für unsere Kund*innen als auch für unsere internen Abläufe eine enorme Erleichterung“, resümiert Stephan. ■



SPINELLI

nimmt Gestalt an

SPINELLI ist nach FRANKLIN die zweitgrößte Konversionsfläche in Mannheim. Während rund zwei Drittel des Areals zu einem Teil des Grünzugs Nordost werden, entwickeln mit der GBG und der MWSP zwei Unternehmen der GBG-Gruppe das restliche Drittel zu nachhaltigen Wohnquartieren, die sich perfekt in den Grünzug Nordost einfügen.

Aktuell sind zwar vor allem Lastwagen und Bagger auf ihnen unterwegs, doch acht der neuen Straßen, mit denen das zukünftige Wohngebiet auf SPINELLI in Nachbarschaft zu Käfertal-Süd erschlossen wird, sind frisch asphaltiert, mit Verkehrszeichen beschildert und damit für den Baustellenverkehr schon nutzbar.

Im Januar 2020 begannen die Rückbauarbeiten unter Leitung der MWSP, nur knapp ein Jahr später ist der Abriss der alten Hallen und Straßen komplett abgeschlossen und die Fläche so weit erschlossen, dass die MWSP die Baufelder an die Investoren übergeben kann.

Knapp zehn Kilometer Leerrohre für Datenkabel wurden bereits neu verlegt und auch Bestehendes findet Verwendung: Rund 12.000 Kubikmeter Material aus dem Rückbau dienen als Tragschicht der neuen Straßen. „Mit diesem Recycling haben wir schon im ersten Erschlie-

ßungsschritt deutlich gemacht, dass auf SPINELLI Nachhaltigkeit eine große Rolle spielt“, betont MWSP-Geschäftsführer Achim Judt. Hier im Norden von SPINELLI entwickelt die MWSP auf rund 20 Hektar Fläche ein grünes und urbanes Quartier. Rechtzeitig zur BUGA 23, deren Gelände sich unmittelbar an das neue SPINELLI Quartier anschließt, soll die Entwicklung des Wohnquartiers mit einem ersten Bauabschnitt schon weit fortgeschritten sein. In Zukunft werden hier mehr als 4.000 Menschen in rund 1.800 Wohneinheiten leben.

Erstmals kommt dabei auch die in Mannheim gültige Quote für preisgünstiges Wohnen zum Tragen: Mindestens 30 Prozent der Wohnungen auf SPINELLI werden im preisgünstigen Segment angeboten – mit Mieten von weniger als acht Euro pro Quadratmeter und damit unter der aktuellen durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von 8,37 Euro (Mietspiegel 2021/22). >



Blick von Westen auf SPINELLI im Frühjahr 2021. Dabei wird die Bedeutung der Fläche als Teil des neuen Grünzugs Nordost sichtbar.



► In der ersten Hochbauphase, die im Frühjahr 2021 beginnt, entstehen Wohnungen für rund 1.100 Menschen, zudem eine Ganztagsgrundschule, Kita und Supermarkt. Und auch hier setzt die MWSP auf Nachhaltigkeit, wie Judt erklärt: „Die Mehrheit der Gebäude wird in Holzhybrid-Bauweise gefertigt, bei denen der energieintensiv herzustellende Stahlbeton in weiten Teilen durch Holz ersetzt wird.“ Ab 2022 sollen dann die Bauarbeiten für den grünen Quartiersplatz beginnen.

Im Unterschied zu den anderen Konversionsflächen wird SPINELLI nicht allein von der MWSP entwickelt. Neben der BUGA 23, die rund 62 Hektar gestaltet, entwickelt die GBG knapp 8,5 Hektar Fläche im Südosten des Areals, angrenzend an Feudenheim. „Auf dem Areal stehen drei ehemalige Kasernengebäude, die wir sanieren und für neue Zwecke umbauen“, erklärt Gregor Kiefer, Bereichsleiter Baumanagement bei der GBG. Während im ersten Gebäude, das 2020 fertiggestellt wurde, die BUGA-Gesellschaft als Mieterin eingezogen ist,

wurde das zweite zu einem Azubi-Haus umgebaut (siehe Seite 49 f.). Im dritten Bestandsgebäude schließlich werden künftig Geflüchtete ein vorübergehendes Zuhause finden.

An die Bestandsgebäude wird sich ein Quartier anschließen, das vor allem bezahlbaren Wohnraum bieten soll. „Bei den rund 250 Wohneinheiten, die hier im Anschluss an die BUGA realisiert werden, streben wir eine Quote von mindestens 40 Prozent an gefördertem Wohnungsbau an“, erläutert Kiefer das Konzept. Komplettiert wird die GBG-Fläche durch den Betriebshof für die Grünpflege, der laut Gemeinderatsbeschluss von der GBG errichtet und anschließend an den städtischen Eigenbetrieb Stadtraumservice vermietet wird. Auch sonst spielt Grün auf SPINELLI eine zentrale Rolle, wie Gregor Kiefer unterstreicht: „Mit einem Grünflächenanteil von 73 Prozent schließt SPINELLI die letzte Lücke im Grünzug Nordost und wird als nachhaltiges Wohnquartier und grüner Naherholungsraum künftig eine wichtige Rolle in Mannheim spielen.“ ■

Heimat der BUGA 23

Vom 14. April 2023 bis zum 8. Oktober 2023 wird SPINELLI Heimat der BUGA 23: In diesem Zeitraum öffnet die erste Bundesgartenschau seit 1975 in Mannheim ihre Tore für die Besucher*innen, eine Seilbahn wird dann SPINELLI mit dem Luisenpark verbinden. Ab dem Jahr 2024 wird der zentrale Teil von SPINELLI dann eine offene Parklandschaft.



Auf diesem grünen Hügel kann man sitzen: Das Stadtteilzentrum wird ein begehbare Gebäude.

Ab durch die Grüne Mitte

Die GBG setzt gemeinsam mit dem Mannheimer Entwickler 3iPro das Projekt Grüne Mitte im neuen Stadtteil FRANKLIN um. Mit der Realisierung des Stadtteilzentrums beweist die GBG, dass sie nicht nur in Sachen Wohnungsbau Verantwortung übernimmt, sondern auch wenn es darum geht, Stadtteile zu entwickeln.

„Über die Grüne Mitte könnte ich zwei Tage referieren“, sagt Gregor Kiefer lächelnd, der als Bereichsleiter Bau- und Projektmanagement das Projekt von baulicher Seite betreut. Stattliche 116 Seiten hat die Präsentation, mit der der Aufsichtsrat der GBG im Dezember 2020 über das Projekt informiert wurde – und die letztlich zum grünen Licht für die Grüne Mitte führte. Und tatsächlich setzt das Projekt Zeichen: Mitten auf FRANKLIN entsteht ein Stadtteilzentrum in Form eines begrünten, begehbaren Hügels.

Im Erdgeschoss wird ein Geschäftszentrum mit einem großen Verbrauchermarkt, einem Drogeriemarkt, einer Bäckerei, einem Restaurant sowie einer Bankfiliale die FRANKLIN-Bewohner*innen künftig mit allen Dingen des Lebens versorgen. In den zwei darüber liegenden Geschossen, die aufgrund der Hügelform deutlich kleiner ausfallen, werden Büroräume entstehen. Abgerundet wird das Ganze von einem

Wohnhaus mit GBG-Mietwohnungen, das sich quer über den Hügel spannt. Als Clou wird der Hügel auch begehbare sein – über angelegte Wege, die zu einem Aussichtspunkt auf dem Gipfel führen. „Die Umsetzung ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung“, erklärt Kiefer. „Als Architekt bin ich von dem Projekt begeistert, da hier etwas wirklich Neues entsteht, das als zentraler Ort für die Entwicklung von FRANKLIN große Bedeutung hat.“

Der Entscheidung der GBG, sich an dem Projekt zu beteiligen, war eine längere Planungsphase vorangegangen. So stammt die Idee für die Grüne Mitte vom Rotterdamer Architekturbüro MVRDV des renommierten Architekten und Stadtplaners Winy Maas. Sie war auch Teil des Rahmenplans des Büros Tegnestuen Vandkunsten aus Kopenhagen. Ausgearbeitet wurde der Entwurf gemeinsam mit dem Frankfurter Architekturbüro bb22. Bei

der GBG war man von den Entwürfen sehr angetan und dementsprechend interessiert an ihrer Realisierung. Eine detaillierte interne Prüfung der Machbarkeit hinsichtlich Architektur, Statik und Kosten kam schließlich zu einem positiven Ergebnis – und führte zum erwähnten grünen Licht seitens des Aufsichtsrats.

Letztlich ausschlaggebend für die Entscheidung der GBG, das Projekt gemeinsam mit dem Projektentwickler 3iPro umzusetzen, war die Bedeutung der Grünen Mitte für den Stadtteil, wie GBG-Geschäftsführer Karl-Heinz Frings betont: „Als GBG ist es uns ein zentrales Anliegen, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch dafür zu sorgen, dass die Bewohner*innen in vielfältigen und lebendigen Quartieren leben. Eine funktionierende Nahversorgung und ein attraktives Zentrum sind dafür wesentliche Kriterien, die die Grüne Mitte auf FRANKLIN voll und ganz erfüllt.“ ■

Ein grünes Haus für die GBG

Das neue Angebot fügt sich perfekt in das der Unternehmensgruppe ein: Mit der Übernahme des Markthauses sichert die GBG den Weiterbestand einer wichtigen Mannheimer Einrichtung.

Oberflächlich betrachtet hat ein großes Tochterunternehmen der Stadt Mannheim einen der größten Inklusionsbetriebe der Region vor der Abwicklung bewahrt. So wurden bei der gemeinnützigen Markthaus-Gesellschaft 70 Arbeitsplätze gerettet – etwa zur Hälfte für Menschen mit einer Behinderung, die den Zugang zum ersten Arbeitsmarkt erschwert.

Wenn man genauer hinsieht, dann geht es bei der Eingliederung des Markthauses unter das Dach der GBG-Tochter ServiceHaus nicht nur um die Rettung von Arbeitsplätzen, sondern auch um eine wichtige unternehmerische Entscheidung. Schließlich stellt sich die Unternehmensgruppe gezielt breiter auf, da passt das Markthaus wie ein fehlender Mosaikstein ins Angebotsportfolio der GBG.

EIN GEBEN UND KAUFEN

Seit bald einem Vierteljahrhundert sind die beiden Secondhand-Kaufhäuser des Markthauses Ziel für viele Mannheimer*innen – wer sich von brauchbaren Dingen trennt, kann sie dem Markthaus spenden; wer keine Unsummen für Möbel, Kleidung, Küchengeräte, Bücher, Medien oder Spielwaren ausgeben will oder kann, findet alles, was man braucht. Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen erledigt die Transportsparte des Markthauses. Ein weiteres wichtiges Angebot sind, gerade während der Corona-Pandemie, die Nahversorger in Friedrichsfeld, Wallstadt, Edingen-Neckarhausen

und Weinheim – eine soziale Unterstützung für die Quartiere, aber auch ein wirtschaftliches Pfund, während die Sozialkaufhäuser parallel in den Lock-down gehen mussten.

DAS PASST

Fast könnte man meinen, die Strategie der GBG sei für die Markthaus-Übernahme geschrieben worden: Die Verbindung mit einer weiteren gemeinnützigen GmbH – neben dem Integrationsbetrieb CHANCE – hat viel mit sozialer Verantwortung, das neue Angebot viel mit Fairness zu tun. Durch die Lebensmittelmärkte können sich besonders ältere Mieter*innen fußläufig selbst versorgen – das stärkt das Wohnumfeld.

Wie alle GBG-Mitarbeiter*innen werden auch die Kolleg*innen des Markthauses stets weiter qualifiziert: „Gerade arbeiten wir mit der ServiceHaus an der Ausweitung unseres Angebots ins Internet“, berichtet Henrike Zeilfelder, die als Prozessmanagerin das Markthaus mit der Gruppe verbindet. „Während der Pandemie ist Facebook unser ‚Trainingsplatz‘ – wir stärken unsere Muskeln für die Onlinepräsenz, schließlich ist Einzelhandel auch für die GBG ein Novum.“ Bleibt noch die Nachhaltigkeit: Was kann da ökologisch sinnvoller sein, als gut Erhaltenes einem zweiten Nutzungskreislauf zuzuführen, wie es in den Secondhand-Kaufhäusern seit jeher geschieht? Gut für Mannheim, dass das Markthaus langfristig gesichert ist. ■



Gemeinsam mehr Möglichkeiten

Sie läuft, die Verzahnung der Angebote von Markthaus und GBG, die den Mieter*innen direkt hilft oder die Stärkung der Quartiere fördert. Nächster Schritt: Die Eröffnung einer neuen Secondhand-Boutique in der Neckarstadt-West, gemeinsam mit dem neuen Projektbüro der GBG. Außerdem sind weitere Lebensmittelmärkte in Stadtteilen mit großem GBG-Bestand angedacht – mögliche Standorte werden aktuell geprüft. Die Expertise des Markthauses als lokaler Transportdienstleister fließt auch in den geplanten Umzugsservice ein: Mittelfristig können die Kolleg*innen des Integrationsbetriebs die GBG-Umzüge übernehmen, wenn beispielsweise Mieter*innen während der Sanierung ihrer Wohnung vorübergehend in Drehscheibenwohnungen untergebracht werden.

Henrike Zeilfelder,
Prozessmanagerin
bei Markthaus
Mannheim



Das Rathaus der Zukunft

Exakt 882 Tage liegen zwischen Spatenstich und Übergabe: Mit dem Neubau des Technischen Rathauses hat die GBG ihre Leistungsfähigkeit einmal mehr unter Beweis gestellt.

Man kann es ohne Übertreibung als Zweieinhalbjahres-Sprint bezeichnen. Ein Sprint, der sich aufgrund der Corona-Pandemie zu einem Hürdenlauf entwickelte – dennoch konnte Projektleiter Jochen Endrich das neue Verwaltungsgebäude der Stadt Mannheim pünktlich und unter Einhaltung des Kostenrahmens ins Ziel bringen.

Das 56 Meter hohe Haus im neuen Glücksteinquartier ist weitsichtig geplant und nachhaltig gebaut: Flexible Grundrisse und multifunktionale Flächen, beispielsweise Teamwork-Ecken, tragen sich verändernden Bedingungen und den Anforderungen an neue Arbeitswelten Rechnung. Auch energetisch ist das Haus für die Zukunft bestens gerüstet: Durch den KfW Effizienzhaus-55-Standard spart das Gebäude pro Jahr 157 Tonnen CO₂ ein und leistet einen wichtigen Beitrag auf Mannheims Weg zur klimaneutralen Stadt. Modernste Lüftungs- und Heiztechnik, der Einsatz energieeffizienter LED-Leuchten machen das möglich; genau wie die optimal gedämmte Gebäudehülle, die mit der Fasadenvorhangsbauweise aus langlebigem Aluminium und den markanten goldenen Fensterblenden auch ein optisches Ausrufezeichen setzt. Zudem ist das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet.

Mit dem offenen, lichten Gebäude hat die Stadt Mannheim ein zukunftsweisendes Technisches Rathaus bekommen, auf dessen Bau man bei der GBG noch lange stolz sein kann. ■





Der richtige Mann



Carsten Gutt ist über die CHANCE zur ServiceHaus gekommen.

Carsten Gutt ist bei der ServiceHaus GmbH für Einbau, Austausch und Wartung von Heizkostenverteilern, Wasserzählern und Rauchwarnmeldern zuständig. Einige berufliche und private Tiefschläge hatte er zu verkraften, bevor er in seinem jetzigen Job landete – ein Happy End für alle Beteiligten.

Täglich ist Carsten Gutt auf Tour für die ServiceHaus, baut Heizkostenverteiler ein, liest Wasserzähler ab und wartet Rauchwarnmelder. Dass sein Arbeitsalltag nochmal in solch geregelten Bahnen laufen würde, war für den 53-Jährigen selbst eine Überraschung: „Ich habe nicht mehr daran geglaubt, dass mir noch einmal eine Festanstellung angeboten wird.“ Die Verantwortlichen bei der ServiceHaus jedoch wussten schnell, dass sie mit Carsten Gutt genau den richtigen Mann gefunden haben: „Herr Gutt war von Anfang an strukturiert und hat schnell gelernt, sein Potenzial haben wir alle schon früh erkannt“, berichtet Karin Lösch, Mitarbeiterin im Bereich Business Development bei der ServiceHaus.

Ein langer und nicht ganz leichter Weg hat Gutt zu seinem Job gebracht: Ursprünglich kommt der Monteur aus Nordrhein-Westfalen, war dort über

zehn Jahre im Bergbau tätig. Nach einer Zwischenstation als Akkordarbeiter in einer Kunststofffabrik arbeitete er als Auslieferer in einer Großwäscherei: „Diese Arbeit hat mich an die Grenzen meiner Belastbarkeit gebracht. Ich war von morgens fünf bis abends 20 Uhr nonstop unterwegs“, erinnert er sich. Nach 14 Jahren war Schluss. Wegen einer psychischen Erkrankung begibt sich Gutt 2015 zur Behandlung in eine Reha-Klinik. „Mir ging es damals sehr schlecht, ich hatte stark an Gewicht verloren und wenig Selbstbewusstsein. Doch dann habe ich meine Frau kennengelernt, die mich wieder aufbaut hat.“

Gutt wagt den Neuanfang, lässt sein bisheriges Leben zurück und zieht nach Mannheim. 2018 kommt dann auch beruflich die buchstäblich neue Chance: Er bewirbt sich bei der CHANCE BÜRGERSERVICE Mannheim, einer gemeinnützigen GmbH, die von GBG und Stadt Mannheim gemeinsam initiiert wurde und Langzeitarbeitslosen Berufsperspektiven eröffnen will.

Gutt wird eingestellt und übernimmt zunächst handwerkliche Aufgaben für die CHANCE. Anfang 2020 wechselt er dann nahtlos zur ServiceHaus. Dass Gutt die richtige Entscheidung getroffen hatte, wurde ihm sofort klar: „Am Anfang war ich sehr unsicher und zurückhaltend, aber ich wurde immer ermutigt, nachzufragen und es anzusprechen, wenn etwas nicht so gut läuft“, erinnert er sich. „Das ist eine schöne Erfahrung zu erleben, dass ein Arbeitgeber so auf den Menschen eingeht.“ ■

In der Akademie lernen und üben angehende Fachkräfte aus dem Gesundheitsbereich.

Von der Middle School zur Akademie



In die ehemalige Middle School auf FRANKLIN ist mit der UMM-Akademie neues Leben eingekehrt: Hier lernen seit Mitte 2020 rund 750 Auszubildende aus dem Gesundheitsbereich in modernster Umgebung. Die GBG hat das Gebäude passgenau umgebaut.

„Mannheim Middle School rocks“ steht auf einem Fliesen-Mosaik am Eingang, ein Relikt aus der Vergangenheit des Gebäudes auf FRANKLIN. Einst gingen hier die Kinder amerikanischer GIs zur Schule, seit April 2020 lernen dort Nachwuchs- und Fachkräfte aus dem Gesundheitsbereich. Und das unter modernsten Bedingungen. Das Universitätsklinikum Mannheim hat mit der Gründung der Akademie und dem Umzug auf FRANKLIN einen wichtigen Schritt unternommen: „Bis 2020 waren die medizinischen Fachschulen an unterschiedlichen Orten in der Stadt untergebracht. Gemeinsam mit der Fort- und Weiterbildung sowie der strategischen Personalentwicklung des Uniklinikums wurden sie zur Akademie gebündelt und bezogen gemeinsam den neuen, modernen Bildungscampus auf FRANKLIN“, erklärt Marcus Hoffmann, Direktor der Akademie. „Eine zentrale Bildungseinrichtung wie diese ist von essenzieller Wichtigkeit für die Ausbildung junger Menschen sowie für die berufliche Weiterentwicklung und Förderung der Mitarbeiter*innen des Uniklinikums“, ist Hoffmann überzeugt. „Wir wirken dem Fachkräftemangel entgegen, stärken das Gesundheitssystem und können dadurch den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gerecht werden.“

MODERNES CAMPUS-FEELING

Hoffmann ist sich sicher, dass die Akademie einen Ort gefunden hat, der aufgrund der Räumlichkeiten und Ausstattung Fachkräfte aus Nah und Fern anziehen wird. Auf rund 5.000 Quadratmetern Gebäudefläche lernen und arbeiten Auszubildende, Studierende und Mitarbeiter*innen in aktuell acht Ausbildungsberufen, sechs Weiterbildungskursen, zahlreichen fachlichen und überfachlichen Fortbildungen sowie

sieben Studiengängen in Kooperation mit verschiedenen Universitäten und Hochschulen. Mannheim als Bildungsstandort zu fördern, ist der GBG als städtischer Wohnungsbaugesellschaft ein Anliegen. Nicht zuletzt deshalb waren Sanierung und Umbau der ehemaligen Schule zum modernen Bildungscampus ein passendes Projekt. Wie bei allen Neubau-, Umbau- und Sanierungsprojekten hat die GBG auch bei der Akademie höchste Standards erfüllt. Die barrierefreien Unterrichts-, Simulations- und Laborräume sowie Aufenthaltsräume für die Pausen entsprechen den neuesten energetischen und technischen Vorgaben: „Auch wenn wir im Schulbereich durch die BBS viel Expertise mitbringen, war es für uns ein Stück weit Neuland, für den medizinischen Bereich zu bauen“, erklärt Jürgen Strebel, Bauleiter des Projekts. „In enger Abstimmung mit den Expert*innen des Uniklinikums haben wir aber nach einer relativ knappen Bauzeit von nicht mal zwei Jahren die Gebäude übergeben können.“ Besonders der Einbau einer speziellen Lüftungsanlage in den Laborräumen war aufwendig.

Insgesamt konnte jedoch auch vieles vom ursprünglichen Bau erhalten bleiben: „Das Gebäude wurde Ende der 80er-Jahre errichtet und sehr hochwertig gebaut. So konnten wir zum Beispiel Elemente wie die Einbauschränke oder auch die Eingangstüren, die aus hochwertigen Stahlprofilen hergestellt sind, wiederverwenden.“ Amerikanisches Campus-Feeling kommt auch bei den neu gestalteten Außenflächen auf, die neben ausreichend Stellplätzen für Fahrräder auch Freiflächen zum Aufenthalt im Freien bieten. Das Erbe der Middle School verbindet sich so mit einer modernen Ausbildungseinrichtung im neuen Stadtteil FRANKLIN. ■



Blick in eines der 104 eingerichteten Appartements des Azubihauses.

Ein Haus für Azubis

Warum gibt es Wohnheime für Studierende, aber nicht für Auszubildende? Seit kurzem bietet die GBG auf SPINELLI ein umgebautes Kasernengebäude als Wohnanlage für Azubis an.

Der Ausbildungsplatz ist unter Dach und Fach, aber wo werde ich in Zukunft wohnen? Diese Frage beschäftigt Auszubildende nicht selten – besonders da zentral gelegene, aber dennoch bezahlbare Wohnungen oftmals schwer zu finden sind. Um Mannheim als Ausbildungsstandort zu stärken und Lehrlinge bei ihrem Start ins Berufsleben zu unterstützen, hat die GBG auf SPINELLI das Azubi-Haus gebaut. In dem ehemaligen Kasernengebäude können Arbeitgeber zukünftig möblierte Wohnungen für ihre Auszubildenden anmieten und diese dann – voll ausgestattet und mit WLAN – an diese weitervermieten. Dieses Konzept war zuvor mit der Stadt Mannheim und Mannheimer Unternehmen entwickelt worden. „Im Wettbewerb um geeignete Nachwuchskräfte macht es Unternehmen attraktiv, wenn sie ihre Azubis auch bei der Wohnungssuche unterstützen und ihnen dabei gleich noch die Möglichkeit geben, ähnlich wie bei Studentenwohnheimen neue soziale Kontakte zu knüpfen“, erklärt Christian Franke, als Bereichsleiter Strategie, Kommunikation und Einnahmenmanagement auch zuständig für die Vermietung. In dem Bestandsgebäude sind 102 Einzelappartements mit

einer Größe zwischen 24 und 28 m² und zwei Appartements mit 38 m² Platz untergebracht, darunter sind auch zwei barrierefreie Wohnungen.

„Wir haben das Haus saniert und modernisiert, außerdem so umgebaut, dass jedes Apartment eine Pantryküche und ein eigenes Bad hat“, erklärt Silvia Fellmann, Architektin bei der GBG. Verkehrstechnisch ist das Azubi-Haus perfekt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, außerdem gibt es im Untergeschoss Fahrradräume. Zusätzlich zu seiner zentralen Lage und der Ausstattung bietet das Haus noch weitere Vorteile: „Ganz wichtig war uns auch der soziale Aspekt bei der Planung“, erklärt Fellmann. „So gibt es sowohl informelle Gemeinschaftsräume für die Freizeit als auch Besprechungsräume, die die Unternehmen etwa für Schulungen nutzen können.“ Seit Mai 2021 wohnen die ersten Auszubildenden in dem früheren Kasernen-Gebäude, das mittlerweile durch die großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach gut zu erkennen ist – und gehören somit zu den ersten Bewohner*innen des SPINELLI-Areals. ■



„Mit dem Mutter-Kind-Haus bieten wir Müttern und Vätern eine intensive Unterstützung.“

SILKE RAIS

Einrichtungsleiterin

Zuhause auf Zeit

Das Mutter-Kind-Haus der Arbeiterwohlfahrt Mannheim, das bislang in der Gartenstadt beheimatet war, zog im Oktober 2020 in einen Neubau im Stadtteil Schönau. Die GBG brachte damit eine wichtige Einrichtung in den Stadtteil, die auch Anlaufstelle für Mieter*innen sein kann.

Das Mutter-Kind-Haus ist eine Einrichtung für stationäre Jugendhilfe. Hier finden Mütter und Väter ab 16 Jahren ein vorübergehendes Zuhause, wenn sie in einem belastenden Umfeld leben müssen. Dort bekommen sie und ihre Kinder jegliche Unterstützung. Es geht um Hilfe zur Selbsthilfe, die ganz individuell an die jeweilige Situation angepasst wird. Das beginnt mit dem Erlernen der Zubereitung kindgerechter Nahrung, der optimalen Kinderpflege oder der Stärkung der Mutter-/Vater-Kind-Bindung – und reicht bis hin zur psychischen Betreuung durch Therapeuten. 23 Mitarbeiter*innen aus der Kinderpflege, Sozialpädagogik, Erziehung und Hauswirtschaft kümmern sich tagtäglich und sichern sowohl das Kindeswohl als auch die psychische wie physische Gesundheit der Elternteile.

MEHR RUHE UND LEBENSQUALITÄT

In den alten Räumen in der Gartenstadt konnte der Betrieb langfristig nicht gesichert werden, da sie, sehr in die Jahre gekommen, baufällig und weit entfernt von einem aktuellen Wohnstandard waren. Die GBG errichtete daher im Gryphiusweg einen barrierefreien Neubau auf einem nach

Abbrucharbeiten freigewordenem Grundstück. Somit ist auf der grünen Wiese eine sinnvolle und wichtige Einrichtung entstanden. Diese ist eingebettet in eine offene, großzügige Grünfläche mit angrenzender Kinderspielfläche. Die 16 neuen Appartements mit Küche und Bad sowie diversen Gemeinschafts-, Funktions- und Mehrzweckräumen bieten den Bewohner*innen viele Vorteile, die sie in den ursprünglichen Räumlichkeiten nicht hatten. Die Einrichtungsleiterin Silke Rais berichtet: „Die alten Räume waren sehr hellhörig. Auch gab es nur gemeinsame Toiletten und Bäder. Das eigene Bad bringt alle mehr zur Ruhe und schafft echte Lebensqualität und Privatsphäre.“

Das neue Mutter-Kind-Haus im Stadtteil Schönau befindet sich in guter Nachbarschaft: Direkt gegenüber ist das Caritas-Zentrum Guter Hirte beheimatet, und die GBG hat zudem in unmittelbarer Nähe drei Punkthäuser mit insgesamt 15 geförderten Wohnungen gebaut und erstellt derzeit weitere Doppelhaushälften für junge Familien. Alles in allem zeigt sich eine sehr positive Entwicklung für das gesamte Quartier rund um den Gryphiusweg. ■

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 14–15, 22, 40)

Fotografie

Timo Volz (Seite 2, 5, 10, 13, 18, 20–21,
23, 27–30, 35–37, 43, 47, 50)
Sabine Kress (26)
Drohnen-Luftbilder360 (Seite 40)
Visualisierung (Seite 41)
Gero Ulrich Seite (45, 49)
Faktenhaus (Seite 48)
Alexandra König-Maus (Seite 31, 33)
MVV (Seite 96)
Staub Berlin: (Seite 112)



2

Konzernabschluss 2020

- 54 Bilanz GBG-Konzern**
- 56 Gewinn- und Verlustrechnung
GBG-Konzern**
- 57 Anhang des Konzernabschlusses**
- 70 Konzernlagebericht 2020**
- 92 Bestätigungsvermerk**
- 96 Bericht des Aufsichtsrats**
- 98 Jahresabschluss GBG –
Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH**
- 102 Jahresabschluss BBS Bau-
und Betriebsservice GmbH**
- 104 Jahresabschluss MWS Projekt-
entwicklungsgesellschaft mbH**
- 108 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	840.351,82	716.593,45
	840.351,82	716.593,45
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	718.672.392,66	608.930.726,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	158.226.477,72	51.752.468,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.938.656,84	2.938.656,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	269.923,26	90.419,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.008.873,87	679.848,18
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.571.954,91	3.980.233,71
7. Anlagen im Bau	22.990.372,84	152.975.313,85
8. Bauvorbereitungskosten	16.688.024,89	5.107.334,74
9. Geleistete Anzahlungen	16.402,85	23.462,59
	925.383.079,84	826.478.463,73
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.174.700,00	774.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.627.930,47	1.657.442,73
4. Sonstige Ausleihungen	121.314,43	121.194,34
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	2.928.594,90	2.554.987,07
Summe Anlagevermögen	929.152.026,56	829.750.044,25
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.563.109,26	1.586.839,64
2. Bauvorbereitungskosten	4.803.434,44	3.936.626,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.824.689,41	48.046.098,20
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	706.902,87	8.359.744,86
5. Unfertige Leistungen	55.162.626,94	47.225.178,56
6. Andere Vorräte	361.607,31	10.598,02
7. Geleistete Anzahlungen	2.605.730,72	2.042.855,86
	140.028.100,95	111.207.941,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.790.111,76	1.007.907,52
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.680.761,03	1.828.750,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.690.728,10	5.835.552,33
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.588.524,00	1.657.018,40
5. Forderungen gegen Gesellschafter	737.232,64	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.601.630,99	1.956.012,44
	14.088.988,52	12.285.240,72
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.305.879,29	30.289.183,90
2. Bausparguthaben	1.678.754,46	1.554.815,21
	13.984.633,75	31.843.999,11
Summe Umlaufvermögen	168.101.723,22	155.337.180,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	162.731,71	172.353,96
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	472.524,72	425.358,21
	635.256,43	597.712,17
D. Aktive latente Steuern		
	2.038.603,00	1.723.397,00
Bilanzsumme	1.099.927.609,21	987.408.334,40

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	21.871.037,27	20.591.428,48
2. Bauerneuerungsrücklage	25.108.466,32	22.111.987,22
3. Andere Gewinnrücklagen	41.245.079,32	38.968.541,76
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	87.951.859,07	81.399.233,62
IV. Konzernbilanzgewinn	7.975.400,31	3.703.784,22
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.306.834,60	1.297.859,70
Summe Eigenkapital	186.881.793,98	176.048.577,54
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	715.611,03	0,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	28.132.327,00	29.100.869,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	1.949,67
3. Sonstige Rückstellungen	71.414.630,82	66.005.054,86
	99.546.957,82	95.107.873,53
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,46	85.928.785,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	619.642.841,38	513.274.853,95
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	127.126,81
4. Erhaltene Anzahlungen	63.280.273,45	65.440.378,39
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.459.685,83	2.591.346,25
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	122.980,64	93.682,79
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.966.946,07	23.375.813,20
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	19.082.838,31	20.327.556,94
9. Sonstige Verbindlichkeiten	746.202,17	734.797,30
(davon aus Steuern)	(396.562,68)	(194.509,87)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(18.008,60)	(0,00)
	810.231.728,31	711.894.341,33
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.551.518,07	4.357.542,00
Bilanzsumme	1.099.927.609,21	987.408.334,40

KONZERNABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	159.607.812,46	150.994.121,35
b) aus Verkauf von Grundstücken	44.369.725,00	34.869.883,09
c) aus Betreuungstätigkeit	1.055.036,02	5.503.356,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.877.577,88	4.631.628,72
	<u>216.910.151,36</u>	<u>195.998.989,36</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	28.035.234,98	-7.578.367,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.297.798,75	6.198.135,20
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.592.242,46	8.254.572,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	88.212.680,58	86.118.829,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	57.260.127,00	20.300.303,15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.037.041,01	7.274.197,54
	<u>159.509.848,59</u>	<u>113.693.330,04</u>
6. Rohergebnis	<u>98.325.578,96</u>	<u>89.179.999,59</u>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	26.513.476,36	24.759.794,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	6.862.084,88 (1.751.155,38)	8.535.953,09 (4.012.912,15)
	<u>33.375.561,24</u>	<u>33.295.747,23</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.114.400,25	24.684.574,03
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.527.894,71	12.110.920,65
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	28,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	329,54	488,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86.065,25	67.399,04
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.417.490,05	12.070.364,36
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag (davon latente Steuern)	317.155,67 (315.206,00)	503.346,33 (505.296,00)
15. Ergebnis nach Steuern	<u>12.293.783,17</u>	<u>7.589.654,69</u>
16. Sonstige Steuern	33.320,07	25.691,13
17. Konzernjahresüberschuss	<u>12.260.463,10</u>	<u>7.563.963,56</u>
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	8.974,90	14.603,85
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	<u>12.251.488,20</u>	<u>7.549.359,71</u>
20. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.279.608,79	872.057,55
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.996.479,10	2.973.517,94
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
21. Konzernbilanzgewinn	<u>7.975.400,31</u>	<u>3.703.784,22</u>

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 einen Konzernabschluss. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

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 der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 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. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

REGISTERINFORMATIONEN

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Mannheim und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 92 eingetragen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden alle Unternehmen einbezogen, auf die die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausübt. 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 Mannheim gGmbH, Mannheim	66,8
Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim	100

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

Zum 1. April 2020 hat die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, sämtliche Anteile (100 %) der Markthaus Mannheim gGmbH, übernommen. Die Markthaus Mannheim gGmbH ist in der Folge seit dem 1. April 2020 Teil des Konsolidierungskreises und wurde im Zuge der Erstkonsolidierung als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der GBG einbezogen.

STICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2020 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 Kapitalkonsolidierung der Enkeltochtergesellschaft Markthaus Mannheim gGmbH (kurz: Markthaus) erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Zeitwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft. Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Die Erstkonsolidierung der BBS und der MWSP erfolgte zum 01.01.2007, der SH zum 31.12.2008, der CHANCE zum 01.01.2010 und der Markthaus zum 31.12.2020 als den Zeitpunkten, zu dem die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Der sich ergebende aktivische Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der SH i.H.v. 276 T€ wurde mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der Markthaus i.H.v. 716 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die Markthaus aus einem laufenden Insolvenzverfahren erworben wurde, welches hiernach eingestellt wurde, und die geplante Sanierung des Unternehmens zu einer Minderung des Kaufpreises geführt hat, wird der Unterschiedsbetrag dem Fremdkapitalcharakter entsprechend künftig bei Anfall von Verlusten ergebniswirksam aufgelöst.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen werden gemäß § 303 HGB bzw. § 305 HGB aufgerechnet bzw. verrechnet. 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 Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt nach dem Bilanzierungsstandard des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vermögensgegenstände und Schulden werden im Konzernabschluss einheitlich bewertet. Abweichen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze in den Jahresabschlüssen der Konzernunternehmen werden angepasst (Handelsbilanz II).

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

Die **Sachanlagen** wurden zu 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 wurden 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 % und die Garagen mit 3 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgte eine Abschreibung für zwei in Containerbauweise erstellte Bauten mit 10 % bzw. 20 %.

- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurden linear mit 2 % bzw. 3 % und ein Gebäude mit 1,33 % abgeschrieben. Betriebsvorrichtungen werden mit 10 % 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 wurde mit 10 % abgeschrieben.
- Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** wurden Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese werden mit 5 % abgeschrieben. Im Übrigen werden die sonstigen Technischen Anlagen und Maschinen linear mit 7,14 % bis 12,50 % abgeschrieben.
- Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte die Abschreibung linear mit 4,00 % bis 50,00 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis 1.000 € wurden – aus Vereinfachungsgründen entsprechend der steuerlichen Regelung – in einer Sammelposition aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear gewinnmindernd abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die **Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens** zu Anschaffungskosten bewertet. Niedrigverzinsliche Ausleihungen werden mit dem Barwert bzw. die übrigen **Ausleihungen** mit dem Nominalwert bilanziert.

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten**, die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sowie die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wurden Pauschalwertberichtigungen auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet. Bei den Forderungen aus Vermietung und den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen abgesetzt.

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 2,30 % p.a. (Vorjahr: 2,71 %) und den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurden 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 Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 1,71 % (Vorjahr: 2,05 %) und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) errechnet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für die Zeit nach dem 31.12.2020 darstellen.

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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 BILANZ-POSTEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres aus dem beigefügten Anlagengitter 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 35.910 T€ (Vorjahr: 34.200 T€) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** sind innerhalb eines Jahres fällig. Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** bestehen 129.595,27 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0 T€).

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

in €	31.12.2020	Vorjahr
Stadt Mannheim	84.061.100,00 Euro	84.061.100,00 Euro
Nennbetrag eigene Anteile	350.300,00 Euro	350.300,00 Euro

gehalten.

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

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 2.392 T€.

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

in T€	31.12.2020	Vorjahr
für noch anfallende Baukosten	60.900	52.693
für noch ausstehende Rechnungen	4.505	5.417
für Jubiläumszuwendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	2.949	2.146
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.500	1.650
für Altlastenbeseitigung	0	2.200

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 beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	in € (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	888.408,26 (5.033.472,51)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	2.130.172,54 (1.001.833,10)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	14.074.196,84 (12.055.954,14)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	164.225,82 (89.628,73)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

Bei den **Umsatzerlösen** handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Zuschüsse von 987 T€ (Vorjahr: 638 T€) sowie periodenfremde Erträge von 4.033 T€ enthalten (Vorjahr: 6.986 T€); davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 3.421 T€ (Vorjahr: 6.286 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.219 T€ (Vorjahr: 807 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen von 112 T€ (Vorjahr: 366 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 26 T€ (Vorjahr: 36 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 899 T€ (Vorjahr: 1.108 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellung enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Summe
Kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr)	209 (148)	63 (59)	272 (207)
Technische Mitarbeiter (Vorjahr)	144 (139)	21 (14)	165 (153)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	117 (94)	5 (5)	122 (99)
Summe (Vorjahr)	470 (381)	89 (78)	559 (459)

Außerdem wurden durchschnittlich 18 (Vorjahr: 16) Auszubildende beschäftigt.

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

GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

	in T€
Geschäftsführungsorgan	
- feste Bezüge	206
- variable Bezüge	33
- sonstige Bezüge	69
Aufsichtsrat	38
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	262
Summe	608

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.872 T€.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

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

	in T€
aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäfts entstehen, sofern Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	17.682
Summe	17.682

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme 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.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

	in T€
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	193.178
aus geschlossenen Kaufverträgen	2.094
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	13.010
Summe	208.282

Bei den Kaufverträgen handelt es sich um eine Kaufpreiszahlung 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 beliefen sich auf 1.522 T€.

SONSTIGE ANGABEN

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

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden 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 5.835 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

KONZERNVERHÄLTNISS

Die GBG stellt den Konzernabschluss für den größten und zugleich kleinsten Kreis der Unternehmen auf. Die Offenlegung erfolgt im Bundesanzeiger.

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen nach § 285 Nr. 17 HGB beträgt 78 T€.

NACHTRAGSBERICHT

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

ERGEBNISVERWENDUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 12.796 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.280 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2010 wurden 2.996 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 8.520 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die beigefügte 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 beigefügte Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

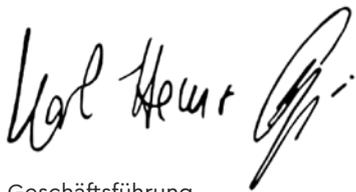
GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellv. Vorsitzender	ab 26.03.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stellv. Vorsitzender	bis 31.12.2020	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmervvertreterin	ab 17.09.2020	Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadträtin	ab 04.03.2021	Isabel Cademartori	Doktorandin
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervvertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Arbeitnehmervvertreter	bis 17.09.2020	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat	ab 07.09.2020	Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Stadtrat	bis 07.09.2020	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat	bis 04.03.2021	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dennis Ulas	Verkehrsplaner
Stadträtin		Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin

Mannheim, den 30. April 2021



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (01.01.2020)	Veränderungen des Konsolidierungskreises in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (31.12.2020)
Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.394.527,38	0,00	590.440,16	2.223,78	0,00	7.982.743,76
	7.394.527,38	0,00	590.440,16	2.223,78	0,00	7.982.743,76
Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.099.856.620,37	0,00	56.223.376,91	3.404.013,83	77.064.465,84	1.229.740.449,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	67.897.323,60	0,00	37.361.912,27	0,00	72.071.332,68	177.330.568,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.938.656,84	0,00	0,00	0,00	0,00	2.938.656,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	164.018,43	0,00	52.127,00	852.949,04
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.348.914,09	65.005,25	371.141,48	0,00	0,00	1.785.060,82
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.633.172,96	523.089,65	1.994.179,86	583.760,09	0,00	11.566.682,38
7. Anlagen im Bau	152.975.313,85	0,00	18.613.588,29	0,00	-148.598.529,30	22.990.372,84
8. Bauvorbereitungskosten	5.107.334,74	0,00	13.176.268,82	644.801,35	-950.777,32	16.688.024,89
9. Geleistete Anzahlungen	23.462,59	0,00	16.402,85	0,00	-23.462,59	16.402,85
	1.340.417.602,65	588.094,90	127.920.888,91	4.632.575,27	-384.843,69	1.463.909.167,50
Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	774.700,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	1.174.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	950,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.657.442,73	0,00	0,00	29.512,26	0,00	1.627.930,47
4. Sonstige Ausleihungen	121.194,34	0,00	47.380,00	47.259,91	0,00	121.314,43
5. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	2.554.987,07	3.000,00	447.380,00	76.772,17	0,00	2.928.594,90
Anlagevermögen insgesamt	1.350.367.117,10	591.094,90	128.958.709,07	4.711.571,22	-384.843,69*	1.474.820.506,16

* Umbuchungen von/ins Umlaufvermögen

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2020)	Veränderungen des Konsolidierungs- kreises in €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Abgänge in €	Umbuch- ungen des Geschäfts- jahres (+/-) in €	Abschrei- bungen in € (kumulierte 31.12.2020)	Buchwert (31.12.2020) in €	Buchwert (31.12.2019) in €
6.677.933,93	0,00	466.679,79	2.221,78	0,00	7.142.391,94	840.351,82	716.593,45
6.677.933,93	0,00	466.679,79	2.221,78	0,00	7.142.391,94	840.351,82	716.593,45
490.925.894,24	0,00	22.532.546,81	2.390.384,42	0,00	511.068.056,63	718.672.392,66	608.930.726,13
16.144.855,04	0,00	2.959.235,79	0,00	0,00	19.104.090,83	158.226.477,72	51.752.468,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.938.656,84	2.938.656,84
546.384,48	0,00	36.641,30	0,00	0,00	583.025,78	269.923,26	90.419,13
669.065,91	36.061,99	71.059,05	0,00	0,00	776.186,95	1.008.873,87	679.848,18
5.652.939,25	481.894,45	1.403.436,16	543.542,39	0,00	6.994.727,47	4.571.954,91	3.980.233,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.990.372,84	152.975.313,85
0,00	0,00	644.801,35	644.801,35	0,00	0,00	16.688.024,89	5.107.334,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.402,85	23.462,59
513.939.138,92	517.956,44	27.647.720,46	3.578.728,16	0,00	538.526.087,66	925.383.079,84	826.478.463,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.700,00	774.700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00	950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.627.930,47	1.657.442,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.314,43	121.194,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.928.594,90	2.554.987,07
520.617.072,85	517.956,44	28.114.400,25	3.580.949,94	0,00	545.668.479,60	929.152.026,56	829.750.044,25

ANLAGE 2

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)	2020 in €
Anleihen	85.929.960,46 (85.928.785,70)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	619.642.841,38 (513.274.853,95)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (127.126,81)
Erhaltene Anzahlungen	63.280.273,45 (65.440.378,39)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.459.685,83 (2.591.346,25)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	122.980,64 (93.682,79)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.966.946,07 (23.375.813,20)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	19.082.838,31 (20.327.556,94)
Sonstige Verbindlichkeiten	746.202,17 (734.797,30)
Verbindlichkeiten insgesamt	810.231.728,31 (711.894.341,33)

ANLAGE 3

**KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG**

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gewinnrücklagen		
					Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	Bauerneuerungsrücklage	andere Gewinnrücklagen
Stand 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 31.12.2019 / 1.1.2020	84.411	350	84.061	5.587	20.591	22.112	38.969
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen							3.375
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-1.098
Konzernjahresüberschuss					1.280	2.996	
Stand am 31.12.2020	84.411	350	84.061	5.587	21.871	25.108	41.246

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
429.960,46 (428.785,70)	0,00 (0,00)	85.500.000,00 (85.500.000,00)	0,00 (0,00)	
70.338.010,75 (53.629.739,88)	108.612.678,27 (92.818.599,40)	440.692.152,36 (366.826.514,67)	362.385.328,07 149.506.454,50 (308.713.558,38) (165.649.956,09)	Grundpfandrecht Kommunalverbürgt
0,00 (5.346,41)	0,00 (21.643,00)	0,00 (100.137,40)	0,00 (127.126,81)	Grundpfandrecht
41.774.176,40 (45.947.105,32)	21.506.097,05 (19.493.273,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
2.627.040,83 (2.486.346,25)	122.645,00 (105.000,00)	710.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
122.980,64 (93.682,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
17.805.789,21 (23.215.425,38)	151.581,35 (157.009,42)	9.575,51 (3.378,40)	0,00 (0,00)	
19.082.838,31 (20.327.556,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
746.202,17 (720.755,11)	0,00 (14.042,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
152.926.998,77 (146.854.743,78)	130.393.001,67 (112.609.567,08)	526.911.727,87 (452.430.030,47)	511.891.782,57 (474.490.641,28)	

Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigen- kapital
Rücklagen					Nicht beherrsch- ende Anteile vor Jahres- ergebnis	Auf nicht beherrsch- ende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
Unter- schieds betrag aus der Kapitalkon- solidierung	Summe	Summe	Bilanz- gewinn	Summe				
-273	76.278	81.865	7.789	173.715	1.275	8	1.283	174.998
	0	0	0	0				0
			-6.500	-6.500				-6.500
	1.276	1.276	0	1.276	8	-8	0	1.276
	3.845	3.845	2.415	6.260		15	15	6.275
-273	81.399	86.986	3.704	174.751	1.283	15	1.298	176.049
	3.375	3.375	-3.375	0				0
			-1.500	-1.500				-1.500
	-1.098	-1.098	0	-1.098	15	-15	0	-1.098
	4.276	4.276	9.146	13.422		9	9	13.431
-273	87.952	93.539	7.975	185.575	1.298	9	1.307	186.882

Konzernlagebericht 2020

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG) 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 zudem langfristige Ziele hinsichtlich der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplans 2021 die Sparten Neubau und Hausbewirtschaftung zu der neuen Sparte Bestandsmanagement zusammengefasst. In der Sparte Andere Lieferungen und Leistungen werden die sonstigen Bereiche und Geschäftstätigkeiten der Tochterunternehmen abgebildet, die nicht den Sparten Bestandsmanagement, Verkauf oder Betreuung zugeordnet werden können. Die Geschäftstätigkeit lässt sich folglich in die vier folgenden operativen Geschäftsfelder bzw. Sparten aufgliedern:

- Bestandsmanagement
- Verkauf
- Betreuung
- Andere Lieferungen und Leistungen
 - Servicedienstleistungen
 - Einzelhandel- und Transportdienstleistungen

Das Mutterunternehmen GBG sowie die Tochterunternehmen BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim, (BBS) und MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim, (MWPS) haben im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz im Leoniweg 2, 68167 Mannheim. Die GBG unterhält daneben fünf Kundenservicecenter im Stadtgebiet Mannheim und die MWSP eine weitere Betriebsstätte in der Robert-Furnari-Str. 32, 68309 Mannheim. Das Tochterunternehmen ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, Mannheim, (ServiceHaus) und deren gemeinnütziges Tochterunternehmen CHANCE BÜRGER-SERVICE Mannheim GmbH, gemeinnützige Gesellschaft, Mannheim, (CHANCE) haben ihren Haupt- und Verwaltungssitz in D2, 5–8, 68159 Mannheim. Die Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim, (Markthaus) welche seit 1. April 2020 ebenfalls gemeinnütziges Tochterunternehmen der ServiceHaus ist, hat seinen Haupt- und Verwaltungssitz in der Floßwörthstraße 3–9, 68199 Mannheim.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre ist bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2020 mit +1,0 % geringer als noch im Vorjahr (+1,3 %).

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. In Summe ging auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 um 5,2 % gegenüber 2019 zurück. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen

Lieferketten. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Gegenläufig entwickelte sich der Onlinehandel, der deutlich zunahm, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung (2019 +1,0 %). Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden €.

Auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie ebenfalls deutlich sichtbar. Die privaten Konsumausgaben gingen im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Mit der zum 1. Juli 2020 in Kraft getretenen Senkung der Mehrwertsteuersätze stiegen private Käufe insbesondere bei langlebigen Gebrauchsgütern wieder deutlich an. Auch die Baupreise für Wohngebäude sind im November 2020 aufgrund der Mehrwertsteuersenkung erstmals seit 2002 im Vorjahresvergleich um 0,1 % leicht gesunken.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen entgegen dem Trend bei den Bruttoanlageinvestitionen (-3,5 %) abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich dabei wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden €. Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Baugenehmigungen für Wohnungen um 3,7 % auf insgesamt rund 374.000 Genehmigungen zugenommen haben. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik; während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Im Jahr 2020 ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 2,8 % auf über 300.000 Wohnungen gestiegen. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird.

Der massive Wirtschaftseinbruch aufgrund der Corona-Pandemie hat den stetigen Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren beendet. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Im Jahresdurchschnitt 2020 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen rund 2,7 Millionen. Das waren 429.000 oder 18,9 % mehr als im Vorjahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote stieg dadurch von 5,0 % in 2019 auf 5,9 % im Jahr 2020. In Baden-Württemberg nahm diese im Vergleich zu 2019 von 3,2 % auf 4,1 % zu. In Mannheim erhöhte sich die Arbeitslosenquote überproportional zum Bundes- und Landestrend auf 7,1 % (Vorjahr: 5,3 %).

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 im Jahr 2020 stark gesunkene Nettozuwanderung, Änderungen in der Altersstruktur und gesellschaftliche Veränderungen, beeinflusst den Wohnungsmarkt und damit die Aufgaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich auch im Jahr 2020 weiterhin als überwiegend 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. 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, qualitätsvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen, um 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. Mit unserer Tochtergesellschaft MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH engagieren wir uns aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen und tragen so maßgeblich zur Stadtentwicklung bei. 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.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sind aktuell für den Betrieb der Schulen intensiviertere und angepasste Reinigungs-/Hygienekonzepte erforderlich, die über unsere Tochtergesellschaft BBS umgesetzt werden. Neue Herausforderungen in Bau und Betrieb von Schulen ergeben sich außerdem insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung, dem Ganztageschulausbau, der Inklusion sowie durch die Digitalisierung, wodurch Veränderungen in den jeweiligen Schullandschaften Einzug halten. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, erleichtern Förderprogramme des Bundes die Finanzierung der Weiterentwicklungen im Bildungssektor.

Alle vorgenannten Indikatoren bilden grundsätzlich einen weiterhin positiven Rahmen für das Kerngeschäft des Konzerns, dem Bestandsmanagement sowie den weiteren Geschäftsfeldern in Mannheim, einer großen deutschen Universitätsstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar und einem attraktiven deutschen Wirtschaftsstandort.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. BESTANDSMANAGEMENT

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt über einen ausgeglichenen Markt teilweise hin zu einem Wohnungsmarkt entwickelt, der in bestimmten Segmenten eine sehr hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot aufweist. Dabei existieren dennoch in verschiedenen Marktsegmenten Ausprägungen in die eine oder andere Richtung. In dieser Situation sind wir von unseren Kund*innen, den Mieter*innen und Mietinteressent*innen besonders gefordert, ein attraktives Wohnungsangebot in ausreichender Anzahl, 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. Unsere erwirtschafteten Nettosollmieten beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 87.725 T€ (83.455 T€ in 2019). Der aktuelle und zuletzt veröffentlichte Mietspiegel vom Dezember 2020 hatte noch keine Auswirkung auf den Berichtszeitraum. Im Jahr 2020 hat sich der durchschnittliche Mietspiegelwert von 7,71 €/m² Wohnfläche in 2018 auf 8,37 € je qm Wohnfläche erhöht. Wir vermieten unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich 6,78 € (6,61 € in 2019) monatlich je qm Wohnfläche. Damit vermieten wir 98 % aller Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2020.

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) hat sich im Geschäftsjahr nur leicht erhöht (1,2 % zu 1,0 % in 2019) und bleibt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Wir sehen das als einen Erfolgsfaktor der erwähnten und konsequent durchgeführten Wohnwertverbesserungen der letzten Jahre. Die Fluktuationsrate ist mit 6,8 % im Vergleich zum Vorjahr (6,9 %) fast unverändert konstant geblieben und liegt damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31. Dezember 2020

	19.211	Mietwohnungen, mit 1.212.612 qm Wohnfläche
		preis- und/oder belegungsgebunden (3.208 sozial geförderte und 482 preisgebundene Wohnungen)
davon waren	3.690	
sowie	314	Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten, mit 64.212 qm Nutzfläche

Unsere Vermietung haben wir zentral an unserem Hauptsitz im Leoniweg aufgestellt, so dass unsere Kund*innen Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet erhalten können. Die Verwaltung ist vor Ort bei unseren Kund*innen in fünf Servicecentern präsent. Darüber hinaus haben wir an fünf verschiedenen Standorten Concierge-Büros mit großem Erfolg in Betrieb.

Im Bestand unserer Tochtergesellschaft MWSP befanden sich darüber hinaus in geringem Umfang Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten zur Vermietung bzw. zur Zwischennutzung temporär leerstehender Gebäude auf der Konversionsfläche FRANKLIN. Die Zwischennutzungsvereinbarungen auf FRANKLIN wurden befristet geschlossen mit dem Ziel, das Gebiet zu beleben. Mit zunehmendem Projektfortschritt nehmen die Zwischennutzungen folglich ab.

1.2 NEUBAUTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Zur Erweiterung und sinnvollen Ergänzung unseres Bestands haben wir im Geschäftsjahr 2020 61.501 T€ in Neubautätigkeiten und 10.921 T€ für den Ankauf von Grundstücken und Gebäuden investiert. Im Geschäftsjahr wurden folgende wesentliche Neubauvorhaben fertiggestellt:

Unser größtes Projekt, der Bau des Neuen Technischen Rathauses im Glückstein Quartier, konnten wir im Dezember 2020 fristgerecht fertigstellen und der Stadt Mannheim zur Nutzung überlassen. Hier werden in Zukunft 700 städtische Mitarbeiter*innen auf rund 30.000 qm Brutto-Geschossfläche arbeiten. Die energetisch optimierte Hülle des Gebäudes wurde 2020 noch um eine installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt.

Im April 2020 fanden die ersten Unterrichtsstunden für die Auszubildenden in pflegenden Berufen in der Middle-School auf FRANKLIN statt. Das Gebäude wurde von uns gekauft und umfangreich umgebaut sowie saniert.

Im August 2020 zogen die ersten Mieter in die drei Laubenganghäuser auf FRANKLIN ein. Gebaut wurden drei Gebäude an der Thomas-Jefferson-Straße, bei denen die Wohnungstüren über außenliegende Zugänge zu erreichen sind. In den drei Häusern sind insgesamt 130 Wohneinheiten entstanden, davon 120 geförderte Wohnungen mit ein bis vier Zimmern. Die drei Gebäude sind ein besonderes Projekt, da die GBG zum ersten Mal seit 20 Jahren wieder geförderte Neubauwohnungen errichtet hat. Zwei weitere Laubenganghäuser sind an der George-Washington-Straße, mit weiteren 82 geförderten Wohnungen entstanden.

Außerdem wurden im Jahr 2020 sieben für die Vermietung bestimmte Mehrfamilienhäuser mit 92 Wohnungen und einer zentralen Tiefgarage in der Neckarstadt-Ost, das Mutter-Kind-Heim auf der Schönau zur Vermietung an die AWO Mannheim, der Anbau von zwei Gruppen am Kinderhaus Ulmenweg in der Neckarstadt-Ost, der Bau eines Interims für eine dreigruppige Kinderbetreuungseinrichtung auf der Hochstätt sowie der Umbau eines Gebäudes auf Spinelli zur Nutzung für die BUGA gGmbH fertiggestellt.

1.3 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 Kund*innen fort. Die Wirtschaftlichkeit und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum sind dabei wichtige Aspekte. Zur Erweiterung unseres Bestands kaufen wir Objekte an, welche häufig Instandsetzungsarbeiten bedürfen oder modernisiert werden müssen. Außerdem verfolgen wir weiterhin verstärkt das Ziel der Nachhaltigkeit und führen daher energetische Sanierungen durch.

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen haben wir unsere Strategie auch im Jahre 2020 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2020 bedeutete dies 51.415 T€ (durchschnittlich 42,40 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 22.641 T€ (durchschnittlich 18,67 €/m² 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 2020 durchgeführt und abgeschlossen bzw. werden diese darüber hinaus fortführen:

KSC 1: Schönau Nord-West
SSP Schönau Mitte

KSC 2: Hockenheimer Str. 3 / Karlsruher Str. 43 / Plankstadter Str. 30–44
Relaisstr. 18–22
Rheinau-Mitte Versorgungsschächte:
– Durlacher Str. 92–104
– Relaisstr. 99–103 / Waldseestr. 25
Wilhelm-Peters-Str. 65–79

KSC 3: Am Aubuckel 80
Aubuckelsiedlung (Adolf-Damaschke-Ring / Wingertsbuckel)
Bäckerwegsiedlung
George-Washington-Str. 243–253
Reiherstr. 21–54 / Schwalbenstr. 18–34 + 19, 25
Thomas-Jefferson-Str. 54–70

KSC 4: G 6 3–5
Mittelstr. 117
Untermühlastr. 70–174

KSC 5: Sanierung von Versorgungsschächten:
Am Brunnengarten
Am Schulgarten / Am Weingarten
Am Sonnengarten

1.4 FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management, das in 2006 mit der Bewirtschaftung von acht Objekten begann, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 70 Schulliegenschaften erweitert. Damit werden alle städtischen Schulliegenschaften im Rahmen des Facility Managements betreut. Zwischenzeitlich kam mit dem Interimsgebäude im neuen Stadtteil FRANKLIN ein weiteres Objekt hinzu.

Auch im Jahr 2020 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.

2. VERKAUF

2.1 VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

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 insbesondere die letzten 24 der insgesamt 73 Wohnungen in der Innenstadt (T 4) verkauft und übergeben, welche im Vorjahr fertiggestellt wurden.

2.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Der Bereich Konversionstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen in Mannheim geprägt. Zur punktuellen Unterstützung der Stadt- und Quartiersentwicklung betreiben wir zusätzlich die Lokale Stadterneuerung (LOS).

Die Erschließung der im Jahr 2013 erworbenen Konversionsflächen Turley und Taylor Barracks sowie des im Jahr 2016 erworbenen Gebiets FRANKLIN (bestehend aus Offizierssiedlung, Sullivan, Mitte, Funari und Columbus) ist im Geschäftsjahr 2020 weiter vorangeschritten:

- Nach der Instandsetzung des historischen Eingangsensembles bestehend aus Wachhaus und Torbogen, im letzten Jahr wurde im Jahr 2020 mit der Umgestaltung der Verkehrsinsel des Eingangsbereichs auf Turley begonnen.
- Im Juli 2020 wurde der neu gestaltete Taylor Park aufgrund des innovativen Ansatzes eines biodivers gestalteten Gewerbegebiets, welches gleichzeitig attraktiven Bewegungsraum für die Bevölkerung darstellt, zum Gewinner des Auszeichnungsverfahrens für „Beispielhaftes Bauen Mannheim 2013–2020“ gekürt.
- Im Frühjahr 2020 wurde FRANKLIN offiziell als eigener Stadtteil (Stadtteil-Nr. 124) innerhalb des Stadtbezirks Käfertal erklärt, welcher neben Wäldern und Feldern auch bereits bestehende Siedlungen in der Nachbarschaft umfasst. Weitere städtebauliche Erschließungsmaßnahmen konnten im Jahr 2020 vollendet bzw. angestoßen werden wie die Eröffnung der FRANKLIN-Klinik, die geplante Anbindung des neuen Stadtteils FRANKLIN an das Mannheimer Stadtbahnnetz oder die Fertigstellung des Loop, eines vielfältigen und abwechslungsreichen Rundwegs innerhalb des Stadtteils.

Am 1. April 2020 haben wir gemeinsam mit der Stadt Mannheim den Kaufvertrag für den bundeseigenen Teil des Geländes der früheren Spinelli Barracks mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterzeichnet. Spinelli ist mit rund 82 Hektar die zweitgrößte Entwicklungsfläche für Wohnungsbau in Mannheim und soll in den kommenden Jahren Wohnraum für rund 4.500 Menschen bieten. Im Zentrum des Areals wird auch die Heimat der Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) sein, die bei der Entwicklung der Grünflächen eine elementare Rolle spielt. Nach Beginn der Rückbauarbeiten Anfang des Jahres wurde im Spätsommer 2020 mit den Erschließungsarbeiten begonnen.

Es wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 14 Kaufverträge mit Investoren über Flächen auf den erworbenen Konversionsgeländen FRANKLIN, Spinelli Barracks und Taylor Barracks mit einer Nettobaupfläche von 31.523 qm im Gesamtwert von 16.434 T€ geschlossen. Aus Kaufverträgen, die im Jahr 2020 und den Vorjahren geschlossen wurden, konnten insgesamt 29 Grundstücke mit einer Nettobaupfläche von 82.560 qm im Gesamtwert von 32.167 T€ an die Investoren übergeben und damit auch erfolgswirksam erfasst werden.

Parallel zur qualitativen Entwicklung der Konversionsflächen steuern wir die Entwicklungen im Rahmen der von der Stadt Mannheim 2017 ins Leben gerufenen Interventionsstrategie Lokale Stadterneuerung (LOS) in den Stadtteilen Neckarstadt-West und Jungbusch. LOS hat zum Ziel die Lebenssituation in den genannten Stadtteilen zu verbessern und diese zu stabilisieren. Trotz der zusätzlich entstandenen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie konnten zahlreiche der geplanten Prozesse und Maßnahmen für die Neckarstadt-West auch im Jahr 2020 weiterentwickelt und umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ergab sich 2020 auch die strukturelle Änderung, dass wir vom Mannheimer Quartiersmanagement e.V. beauftragt wurden, das Quartiersmanagement in der Neckarstadt-West durchzuführen.

3. BETREUUNG

Für die Stadt Mannheim verwalten wir 49 Wohnungen und acht gewerbliche Einheiten; für den Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. acht Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

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

Im Jahr 2020 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 2020 wurden insgesamt 26 neue Baubetreuungsverträge geschlossen, darunter zahlreiche Maßnahmen im Rahmen des Digitalpaktes und zusätzlich die bisher größte Baubetreuungsmaßnahme: Neubau einer Grundschule mit Doppeltturnhalle und Außenanlage im neuen Stadtteil FRANKLIN für 33.120 T€. Der Neubau wird perspektivisch das zuvor benannte Interimsgebäude ersetzen. Zudem konnten neun Projekte erfolgreich beendet werden.

4. ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

4.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Unsere Servicedienstleistungen umfassen wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen, die sich vornehmlich an unsere Mieter*innen richten.

Im Bereich Sales & Customer-Services vermarkten wir das Basis-Kabelfernsehsignal und vermitteln weitere Kabelprodukte von Vodafone sowie deren Internettarife. Zum Jahresende 2020 nutzten rund 10.530 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal für die mediale Versorgung im TV-Segment und davon im Jahresmittel über 4.712 Kund*innen Zusatzangebote wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachen-Abonnements. Im Vorjahr nutzten rund 10.700 Mieter*innen den Kabelanschluss und 4.586 Kund*innen die Zusatzangebote.

Im Bereich Gebäude-Services erfolgte im Jahr 2020 die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 18.632 Wohnungen in unserem Bestand und bei Drittkund*innen für die Abrechnungsperiode 2019. Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 560 Liegenschaften, 522 davon in unserem Bestand. Für rund 100.000 Rauchwarnmelder in Mannheim und Heidelberg wurden Funktionskontrolle und Wartung mithilfe unseres Servicepartners durchgeführt. 2020 wurde die Umrüstung unseres Bestands auf digitale Messtechnik weiter vorangetrieben und zusätzlich zu den drei bestehenden zwei weitere Montagepartner engagiert. In Zusammenarbeit mit diesen fünf Montagedienstleistern konnten wir in weiteren 5.016 Wohnungen digitale Messgeräte verbauen (beginnend in 2019 wurden in 5.244 Wohnungen digitale Messgeräte verbaut).

Dies betraf im Einzelnen 11.592 Heizkostenverteiler, 2.538 Wärmemengenzähler, 3.322 Kalt- und 585 Warmwasserzähler. Durch die Umrüstung auf digitale Messtechnik wird sichergestellt, dass wir – unabhängig von der Anwesenheit des Mieters – abrechnungsfähige Messwerte bekommen.

Die wohnbegleitenden Dienstleistungen, die von der gemeinnützigen CHANCE erbracht werden, 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. Dieser bieten wir ein vielfältiges Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen wie z.B. Concierge Service, 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.

4.2 EINZELHANDEL- UND TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN

Über das seit dem 1. April 2020 dem Konzern zugehörige gemeinnützige Markthaus betreiben wir zwei soziale Secondhand-Kaufhäuser und vier Nahversorgungs-Lebensmittelmärkte. Außerdem werden Transportdienstleistungen bei Haushaltsauflösungen, Montage der Möbel, Lieferungen und sonstigen Transporten angeboten.

Der Handel mit Gebrauchsgütern dient der ökologischen Nachhaltigkeit, da hierdurch dem wachsenden Verbrauch von Ressourcen aktiv entgegengewirkt wird. Wichtiger Bestandteil ist der Spendenempfang von gut erhaltenen Gebrauchsgegenständen wie überschüssigen Geschäftswaren, welche dann preisgünstig verkauft werden. Zu den regelmäßigen Kund*innen zählen nicht nur Menschen mit geringen Einkünften, sondern auch Bürger*innen mit ganz bewusst verändertem Konsumverhalten. Die Lebensmittelmärkte sichern die Nahversorgung, insbesondere für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen mit Waren des täglichen Bedarfs und helfen so, Quartiere dauerhaft mit Leben zu füllen.

5. GESAMTAUSSAGE

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

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

1.1 ERTRAGSLAGE AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Das Geschäftsjahr 2020 haben wir mit einem **Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens** von 12.251.488,20 € (Vorjahr: 7.549.359,71 €) abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 216.910 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (195.999 T€) deutlich gestiegen; das Konzernergebnis nach Zinsen und Steuern fällt insbesondere aufgrund dessen mit 12.251 T€ (Vorjahr 7.549 T€) wesentlich höher aus.

Die **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung** haben sich zum Vorjahr um 8.614 T€ auf 159.608 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus höheren Mieterlösen und einem höheren Abrechnungsergebnis aus der Betriebskostenabrechnung.

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich zum Vorjahr um 9.500 T€ auf 44.370 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus gestiegenen Verkäufen auf den Konversionsflächen.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** haben sich mit 1.055 T€ zum Vorjahr um 4.448 T€ vermindert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte abgerechnet wurden und sich viele neu angelaufene Projekte noch in der Umsetzung befinden.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** haben sich zum Vorjahr um 7.246 T€ auf 11.878 T€ erhöht. Wesentlicher Grund hierfür ist die Erstkonsolidierung der Markthaus mit den neu hinzugekommenen Umsatzerlösen im Bereich Einzelhandel- und Transportdienstleistungen sowie die Abrechnung von Sonderleistungen gegenüber unserer Gesellschafterin im Geschäftsjahr 2020 und der Verkauf von Photovoltaikanlagen an die MVV Energie AG, Mannheim.

Die **Bestandsveränderungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 35.614 T€ auf +28.035 T€ erhöht. Dies resultiert einerseits im Wesentlichen aus dem Ankauf der Konversionsfläche Spinelli, andererseits aus verminderten Buchwertabgängen aus dem Verkauf von Wohnungen in der Innenstadt (6.697 T€).

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.100 T€ auf 7.298 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus der steigenden Anzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für den eigenen Bestand und damit verbunden einer steigenden Anzahl von geleisteten Mitarbeiterstunden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich mit 5.592 T€ zum Vorjahr um 2.662 T€ vermindert; dies ist überwiegend durch verringerte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen begründet.

Die **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** (88.213 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (86.119 T€) um 2.094 T€ angestiegen. Dies ist im Wesentlichen das Ergebnis von höheren Betriebskosten insbesondere in den Bereichen Reinigung und Energiekosten beim Facility Management. Die Grundsteuer für unseren Mietbestand ist in dieser Position in Höhe von 3.268 T€ (Vorjahr: 3.186 T€) enthalten.

Die **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** haben sich zum Vorjahr um 36.960 T€ auf 57.260 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus den Fremdkosten für Zugänge in den Beständen des Umlaufvermögens bezüglich der Konversionsflächen.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6.763 T€ auf 14.037 T€ erhöht. Wesentlicher Grund hierfür ist die Erstkonsolidierung der Markthaus mit den neu hinzugekommenen Aufwendungen im Bereich Einzelhandel- und Transportdienstleistungen.

Die **Abschreibungen** haben sich auf Grund erhöhter investiver Maßnahmen gegenüber dem Vorjahr um 3.430 T€ auf 28.114 T€ erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind um 1.417 T€ auf 13.528 T€ angestiegen, was insbesondere auf höhere Verwaltungs-, IT- und Beratungskosten zurückzuführen ist.

1.2 ERTRAGSLAGE NACH SPARTEN

Unsere Ertragslage stellt sich aufgeteilt nach den seit dem Geschäftsjahr 2020 neu definierten Geschäftssparten wie folgt dar. Dabei werden den einzelnen Sparten die durch sie verursachten bzw. generierten Aufwendungen und Erträge entsprechend zugeordnet. Die für alle Geschäftssparten ausgewiesenen Verwaltungskosten beinhalten sowohl persönliche als auch sächliche Verwaltungskosten.

Spartenergebnis (in T€)	2020	2019	Veränderung
Bestandsmanagement	41.989	34.599	7.390
(davon Facility Management)	(3.986)	(4.623)	(-637)
Verkauf	8.018	11.177	-3.159
(davon Konversionstätigkeit)	(4.966)	(4.564)	(402)
Betreuung	2.481	1.787	694
Andere Lieferungen und Leistungen	5.952	5.157	795
(davon Servicedienstleistungen)	(4.424)	(4.536)	(-112)
(davon Einzelhandel- und Transportdienstleistungen)	(1.271)	(0)	(1.271)
(davon Sonstige)	(257)	(621)	(-364)
Zwischensumme	58.440	52.720	5.720
Verwaltungskosten			
- persönliche Verwaltungskosten	-34.180	-34.234	54
- sächliche Verwaltungskosten	-12.009	-10.937	-1.072
Zwischensumme	-46.189	-45.171	-1.018
Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	12.251	7.549	4.702

Das Ergebnis in Höhe von 42,0 Mio. € unserer Kerngeschäftstätigkeit, dem **Bestandsmanagement**, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (+7,4 Mio. €). Im Wesentlichen haben Mietanpassungen sowie neu in 2020 fertiggestellte und vermietete Objekte den Anstieg beeinflusst. Außerdem wurden in der Sparte im Geschäftsjahr 2020 weitere Umsatzerlöse insbesondere aus dem Verkauf von Photovoltaikanlagen an die MVV Energie AG generiert (+1,2 Mio. €). Darüber hinaus sind die dem Bestandsmanagement zuzurechnenden Bestandsveränderungen überwiegend aufgrund der wertmäßig angepassten Bestandserhöhung für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten um 0,7 Mio. € höher ausgefallen. Des Weiteren sind die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € gestiegen. Gegenläufig sind in der Sparte insbesondere die Abschreibungen auf unsere Wohngebäude, Geschäftsbauten, Bauten auf fremden Grundstücken sowie Bauvorbereitungskosten aufgrund hoher Zugänge im Geschäftsjahr (+3,1 Mio. €) angestiegen. Das rückläufige Ergebnis im Bereich Facility Management (-0,6 Mio. €) ist beeinflusst durch gestiegene Energie- und Reinigungskosten.

Das Ergebnis in Höhe von 8,0 Mio. € in der Sparte **Verkauf** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Mio. € reduziert. Dies resultiert sowohl aus dem abgeschlossenen Bauträgergeschäft in T4 als auch durch geringere Verkäufe aus dem Bestand im Geschäftsjahr 2020. Der Bereich Konversionstätigkeit konnte dabei gegenläufig zur Entwicklung der Gesamtparte sein Ergebnis um 0,4 Mio. € leicht steigern.

Bei unserer Sparte **Betreuung** hat sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. € erhöht. Dies ergibt sich einerseits aus Abrechnungen von Betreuungsmaßnahmen in ähnlicher Höhe. Andererseits haben insbesondere Bestandserhöhungen neu angelaufener Projekte bei den Schulliegenschaften den leichten Anstieg des Ergebnisses bewirkt.

Die Sparte **Andere Lieferungen und Leistungen** hat mit 6,0 Mio. € ein um 0,8 Mio. € höheres Ergebnis erzielt. Dies ist insbesondere durch die neu hinzugekommene Geschäftstätigkeit im Bereich Einzelhandel- und Transportdienstleistungen begründet (+1,3 Mio. €). Der Bereich Servicedienstleistungen hat ein um 0,1 Mio. € geringeres Ergebnis erzielt, im Wesentlichen bedingt durch höhere Abschreibungen aus Zugängen im Anlagevermögen betreffend das Umrüstungsprojekt auf digitale Messtechnik. Der Bereich Sonstiges hat ein um 0,4 Mio. € geringeres Ergebnis, was unter anderem auf die Veränderung des Ertrags aus der Bildung latenter Steuern (-0,2 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen ist.

Die **Verwaltungskosten** in Höhe von 46,2 Mio. € fallen gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € höher aus. Während die persönlichen Verwaltungskosten, die neben den Personalaufwendungen insbesondere auch den Zinsaufwand aus der Bewertung der Pensionsrückstellung beinhalten, in nahezu unveränderter Höhe sind (-0,1 Mio. €), haben sich die sächlichen Verwaltungskosten um 1,1 Mio. € erhöht. Dies ergibt sich überwiegend aus gestiegenen laufenden IT- und Beratungskosten sowie sonstigen sächlichen Verwaltungskosten.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von 12.306 T€ (Vorjahr: 30.289 T€) zur Verfügung.

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

	2020 in T€	2019 in T€
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	12.260	7.564
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV) aktivierte Eigenleistungen	28.114	24.685
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-7.298	-6.198
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-969	1.487
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1.219	808
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	10	10
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	5.408	1.486
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des Umlaufvermögens (UV)	0	675
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-19.584	8.591
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	-11.919	-3.476
Saldo zahlungswirksames Zinsergebnis	-7.921	-1.690
Ertragsteuerertrag	10.448	10.921
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.451	44.360
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-590	-327
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.054	17
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-125.461	-155.703
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	72
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-450	-812
Erhaltene Zinsen	60	32
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-125.310	-156.721
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen und Anleihen	140.037	113.641
Planmäßige Tilgungen	-20.781	-28.794
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.353	-24
Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	-30.827	-21.071
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme / Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel	20.165	24.186
Gezahlte Zinsen	-10.508	-10.953
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	4.767	4.191
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus/von Bausparguthaben	-124	-170
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus dem bzw. in den Cash Pool der Gesellschafterin	-1.000	20.328
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-6.500
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	97.876	94.834
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-17.983	-17.527
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	30.289	47.816
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.306	30.289

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

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ist in 2020 insbesondere durch den Anstieg der Grundstücke des Umlaufvermögens im Zusammenhang mit dem Ankauf der Konversionsfläche Spinelli in Höhe von 29.405 T€ geprägt.

Im Übrigen zeigt die Finanzlage ein weiterhin hohes Investitionsniveau mit Fokus auf das Sachanlagevermögen in Verbindung mit einer entsprechend hohen Finanzierungstätigkeit.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 195.272 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2020 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 2020 und 2019 wie folgt zusammen:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
VERMÖGENSWERTE					
Anlagevermögen	929.152	84,4	829.750	84,0	99.402
Umlaufvermögen	168.102	15,3	155.337	15,7	12.765
Rechnungsabgrenzungsposten	635	0,1	598	0,1	37
Aktive latente Steuern	2.039	0,2	1.723	0,2	316
Aktiva	1.099.928	100,0	987.408	100,0	112.520

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
SCHULDEN					
Rückstellungen	99.547	9,0	95.108	9,6	4.439
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	660.996	60,1	574.919	58,2	86.077
übrige Verbindlichkeiten	149.236	13,6	136.975	13,9	12.261
Rechnungsabgrenzungsposten	2.551	0,2	4.357	0,5	-1.806
SUMME SCHULDEN	912.330	82,9	811.359	82,2	100.971
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	716	0,1	0	0,0	716
Eigenkapital	186.882	17,0	176.049	17,8	10.833
Passiva	1.099.928	100,0	987.408	100,0	112.520

Im Wesentlichen hat sich das **Anlagevermögen** aufgrund von Zugängen durch Modernisierungen saldiert durch die Abgänge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sowie Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr um 99,4 Mio. € erhöht. Das zeigt sich auch in der Veränderung der Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 84,0 % auf 84,4 %. Das Finanzanlagevermögen ist insbesondere bedingt durch die Erhöhung der Beteiligung an der METR Building Management Systems GmbH angestiegen (0,4 Mio. €).

Das **Umlaufvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12,8 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch den Anstieg bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten (+28,8 Mio. €), der überwiegend auf den Ankauf der Konversionsfläche Spinelli im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich die Flüssigen Mittel entwickelt (-17,8 Mio. €). Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind geringfügig angestiegen (+1,8 Mio. €).

Die **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf gestiegene Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten hinsichtlich der Konversionsflächen zurückzuführen (+6,2 Mio. €). Gegenläufig wurden die Rückstellungen insbesondere durch die Auflösung der Rückstellung für Altlastenbeseitigung (-2,2 Mio. €) sowie gesunkene Rückstellungen für Pensionen (-1,0 Mio. €) beeinflusst.

Die **Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln** (langfristige Finanzierungsmittel mit Fristigkeit > 1 Jahr), die zur Finanzierung insbesondere von Investitionsmaßnahmen (Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden, erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 86,1 Mio. €. Dies resultiert aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen im Jahr 2020 gegenüber den Tilgungen (53,9 Mio. €) im gleichen Zeitraum. Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf 446 Darlehensverträge mit einem ursprünglichen Nominalwert von 843 Mio. €. Gesichert sind die Darlehen über Grundpfandrechte (nominal 447 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (nominal 237 Mio. €). Daneben gibt es noch endfällige Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen (150 Mio. €). Die Verzinsung erfolgt zu festen Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz im Geschäftsjahr betrug 1,56 % p.a. (Vorjahr: 1,83 % p.a.).

Darüber hinaus bestanden zum 31. Dezember 2020 noch kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme von Rahmenkreditlinien in Höhe von rund 44 Mio. € (Vorjahr rund 20 Mio. €), die im Wesentlichen die Erhöhung der **übrigen Verbindlichkeiten** um 12,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr beeinflusst haben. Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-5,4 Mio. €), die erhaltenen Anzahlungen (-2,2 Mio. €) sowie die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim (-1,2 Mio. €) entwickelt.

Der unter dem Eigenkapital erstmals ausgewiesene **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** in Höhe von 716 T€ ist im Rahmen der Erstkonsolidierung der Markthaus entstanden.

DAS EIGENKAPITAL SETZT SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Stammkapital	84.061	45,0	84.061	47,8	0
Kapitalrücklage	5.587	3,0	5.587	3,2	0
Gewinnrücklagen	87.952	47,1	81.399	46,2	6.553
Bilanzgewinn	7.975	4,2	3.704	2,1	4.271
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.307	0,7	1.298	0,7	9
Gesamt	186.882	100,0	176.049	100,0	10.833

Das bilanzierte **Eigenkapital** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10,8 Mio. € auf 186,9 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war der gestiegene Konzernjahresüberschuss von 12,3 Mio. €, wovon 1,3 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 3,0 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Darüber hinaus wurden aus dem letztjährigen Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2020 3,4 Mio. € den Gewinnrücklagen zugeführt. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 1,5 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. Dezember 2020 in Höhe von 17,0 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (17,8 %) um 0,8 %-Punkte niedriger. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2020 (18,2 %) von -1,2 %-Punkte ist in höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund von höheren Investitionen begründet. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Eigenkapitalquote von 18,3 % prognostiziert.

EIGENKAPITALRENTABILITÄT:

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. Dezember 2020 in Höhe von 6,6 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (4,3 %) um 2,3 %-Punkte höher. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2020 (6,2 %) von +0,4 %-Punkte ist im Wesentlichen auf den höheren Konzernjahresüberschuss zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 5,3 % 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. Dezember 2020 in Höhe von 2,2 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (2,0 %) um 0,2 %-Punkte höher und weicht gegenüber der Prognose für 2020 (2,4 %) nur unwesentlich ab. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,1 % 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. Dezember 2020 in Höhe von 43,4 % liegt bedingt durch den Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel im Vergleich zum Vorjahr (41,6 %) um 1,8 %-Punkte höher. Die Abweichung zur Prognose 2020 (47,0 %) von -3,6 % ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Mieterlöse zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein LTV von 47,6 % 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 Kund*innen, 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, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen. Der direkte Kontakt zu den Kund*innen wurde dabei im Jahr 2020 durch die Corona-Pandemie deutlich beeinträchtigt. Gerade bei den sozialen Dienstleistungen, die oftmals nicht eins zu eins durch digitale Angebote ersetzt werden können, ist es im vergangenen Geschäftsjahr zu Einschränkungen gekommen. Hier wurde durch verschiedene Maßnahmen versucht, den intensiven Kontakt mit den Kund*innen so weit als möglich aufrechtzuerhalten.

Der Erfolg der Gesellschaft beruht maßgeblich auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter*innen. Diese nehmen regelmäßig und in zunehmendem Maße an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hier konnten im Jahr 2020 viele Veranstaltungen schrittweise auf digitale Formate umgestellt werden.

Das gilt auch für den internationalen Gedankenaustausch (EURHONET u.a.). Hier 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*innen. Ergänzend wurde im Jahr 2020 in der GBG – Unternehmensgruppe ein interdisziplinäres Nachhaltigkeitsteam eingerichtet. Unter Leitung der Nachhaltigkeitsbeauftragten entwickelt dieses Team unsere gruppenweite Nachhaltigkeitsstrategie. Orientiert an den 17 UN Zielen für nachhaltige Entwicklung (SustainableDevelopmentGoals) wird die GBG – Unternehmensgruppe Leitplanken ihrer Nachhaltigkeit festlegen und damit auf lokaler Ebene das Erreichen der im European Green Deal formulierten Ziele eines klimaneutralen, nachhaltigen und integrativen Europas unterstützen.

Für den Erfolg unserer Gesellschaft sind uns eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig; hierfür führten wir im Geschäftsjahr Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende

Maßnahmen durch. Auch dieses Feld wurde durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Dabei war es uns aber besonders wichtig, solche Veranstaltungen, die weiterhin stattfinden konnten, zu unterstützen. Außer dem Neujahrsempfang der Stadt Mannheim Anfang 2020 gab es quasi keine Möglichkeit mehr, unser Unternehmen bei einer Veranstaltung oder Messe vor Ort zu präsentieren. Wir sind dabei mit Veranstaltern in Kontakt, um einen verantwortungsvollen Start zu ermöglichen, sobald es pandemiebedingt wieder möglich ist. Zudem wurde der Einsatz digitaler Kanäle (z.B. Youtube-Channel) gestärkt.

Gestartet wurde im Geschäftsjahr 2020 ein umfangreicher Markenneuaufrstellungsprozess in der gesamten Unternehmensgruppe. Dieser Prozess wird im Jahr 2021 mit dem Go-live abgeschlossen. Auf diesem Weg wurden sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch die digitalen Angebote komplett überarbeitet, um sowohl die Position der Marke als auch die Kundenfreundlichkeit zu erhöhen.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

1. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN

1.1 BESTANDSMANAGEMENT

1.1.1 MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND NEUBAUTÄTIGKEIT

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. Ergänzend hierzu haben wir mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in 2020 einen Projektvertrag über nachhaltiges Bauen und CO₂-Einsparungen geschlossen. 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 im Bereich Modernisierungen für den Zeitraum 2021 – 2024 in Höhe von rund 264 Mio. €. Im gleichen Zeitraum planen wir außerdem Investitionen von ca. 114 Mio. € für die Instandhaltung. 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 obenstehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

Wir werden weiterhin in hohem Maße in unseren Bestand investieren und unsere Neubauten erfolgreich vermieten. Einen Teil der konzipierten Neubauprojekte werden wir als Verkaufsmaßnahmen vermarkten. Die laufenden Bauprojekte zur Vermietung in Schönau mit drei Mehrfamilienhäusern (15 Wohnungen), einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohn- und einer Gewerbeeinheit im Jungbusch sowie die zwei Laubenganghäuser (82 Wohnungen) im Stadtteil FRANKLIN werden wir im Jahr 2021 fertig stellen.

Außerhalb der Schaffung von Wohnraum ist für das Jahr 2021 die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen des Kaisergartens in Neckarstadt-West zum Kinder- und Jugendbildungshaus geplant. Ebenfalls in Fertigstellung befindet sich der Umbau eines Bestandsgebäudes auf Spinelli zu einem Azubi-Wohnhaus, welches im Jahr 2021 erstmalig vermietet wird. Zusätzlich planen wir die Errichtung neuer Garagen und Stellplätze im Karolinger Weg und im Kieselgrund im Jahr 2021.

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

Im Jahr 2020 wurden weitere Neubaumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen, deren Fertigstellung und nachfolgende Vermietung bzw. Verkauf nach dem Jahr 2021 geplant ist. So werden wir in Schönau 37 Reihenhäuser fertigstellen, wovon 20 zum Verkauf angeboten werden. Darüber hinaus ist der Bau bzw. die Fertigstellung von elf Mehrfamilienhäusern (147 Wohnungen) in Waldhof, eines Mehrfamilienhauses (32 Wohnungen) in Holzbauweise auf FRANKLIN, von zwei Mehrfamilienhäusern in Hochbauweise (Hochpunkt H sowie Hochpunkt E mit 113 Wohnungen für den Verkauf) auf FRANKLIN, von drei Mehrfamilienhäusern (114 Wohnungen) in Feudenheim sowie acht Mehrfamilienhäusern (294 Wohnungen) in Schönau geplant.

Neuzugänge in unserem Bestand im Bereich der Nichtwohngebäude nach 2021 werden sein:

- ein Kinderhaus in Hochstätt mit sieben Kindergartengruppen
- ein Kinderhaus in Lindenhof mit vier Kindergartengruppen

Für 2021 planen wir 69 Mio. € in den Neubau zu investieren. Auch für die Jahre nach 2021 sind hohe Neubausvolumen eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2022 – 2024 ein Investitionsvolumen von weiteren 151 Mio. € geplant.

1.1.2 FACILITY MANAGEMENT

Im Bereich Facility Management betreuen wir seit dem Jahr 2014 alle 70 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 der Neufassung der Verträge ist eine Vereinheitlichung aller Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2038 erfolgt.

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

1.2 VERKAUF

1.2.1 VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

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 2021 sind in geringem Umfang weitere Verkäufe von Bestandsobjekten in diversen Stadtteilen geplant.

1.2.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Der Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung frei werdender Konversionsflächen stellen das Kerngeschäft der MWSP dar; 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 2022 die letzten Grundstücksteile übergeben werden. Für unser nachfolgendes Konversionsprojekt, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang, sollen ebenfalls im Jahr 2022 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 2021 und die Folgejahre bis 2023 plant man weitere Verkäufe und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes auf FRANKLIN an die jeweiligen Investoren sowie die Fortführung der Erschließungsmaßnahmen. Für die in 2020 erworbene Konversionsfläche Spinelli wird die im Spätsommer 2020 begonnene Erschließung auch in 2021 weiter fortgeführt werden. Es wird für die Jahre 2021 sowie 2022 im Vorfeld der stattfindenden Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) mit Verkäufen und Übergaben von Grundstücken bzw. Teilflächen gerechnet.

Es sind für das neue Jahr Gesamtinvestitionen für die Konversionsgelände Turley und Taylor Barracks, Spinelli Barracks sowie für FRANKLIN einschließlich der Sullivan und Funari Barracks von 44.552 T€ geplant.

1.3 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 in der Baubetreuung für Schulen deutlich erweitert. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte liegt bei 187 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 1. Oktober 2018 neu abgeschlossenen Verträge. Damit haben wir dem gestiegenen Preisniveau für Fremd- und Eigenleistungen Rechnung getragen und die Wirtschaftlichkeit für diesen Geschäftsbereich gewährleistet.

1.4 ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

1.4.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Wir beobachten in jüngerer Vergangenheit eine leicht rückläufige Anzahl der Kabelnutzerverträge, gehen jedoch nicht davon aus, dass die Nutzung von Kabel-TV-Anschlüssen in den Haushalten signifikant rückläufig sein wird. Die Digitalisierung in Form von einem modernen Multimediaangebot soll in Zukunft einen Anstieg der Nutzerzahlen herbeiführen. Strategisch wird Sales & Customer-Services zu einem Kundenservice mit Vertrieb für alle Servicedienstleistungen weiterentwickelt und auf Basis der bereits gesammelten Erfahrungen aus dem Kabelgeschäft sollen neue Produkte aufgebaut werden, wie beispielsweise aktuell die ServiceBox. Seit Herbst 2020 wird in MIA (Mannheims Intelligente Adresse) mit dem Betrieb der ServiceBox eine neue Pilotanwendung getestet, die es den Nutzer*innen in dem Wohnquartier ermöglicht, über die MieterApp Zugang zu dieser Paket-/Übergabebox zu erlangen.

Im kommenden Jahr wird die Umrüstung auf digitale Messtechnik weiter vorangetrieben. Neben dem Einbau von digitalen Messgeräten erfolgt weiterhin der Einbau von Gateways, die es ermöglichen, Ablesewerte ohne Präsenz in den Liegenschaften direkt verarbeiten zu können. Die Investitionen in die digitale Technik inklusive Montagekosten werden im Jahr 2021 etwa 1.380 T€ erreichen. Die Umrüstung der Rauchwarnmelder auf Geräte des Typ C soll im Wesentlichen in 2021 beginnen und bis 2024 abgeschlossen sein.

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

1.4.2 EINZELHANDEL- UND TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN

Für das Geschäftsjahr 2021 ist die Optimierung der Verkaufsfläche des Secondhand-Kaufhauses in Neckarau geplant, um das Einkaufen für die Kund*innen attraktiver zu gestalten und dadurch neue Zielgruppen zu erschließen. Außerdem ist ein neues Marketing-Konzept für den Secondhand-Bereich in Planung sowie Kooperationen mit Modeschule, Textil-Marken und Künstlern angedacht, um die Vielfalt von Markthaus in der Mannheimer Bevölkerung zu bewerben. Darüber hinaus ist im Jahr 2021 eine neue Secondhand-Verkaufsstelle in der Neckarstadt-West geplant, wo ein Popup-Konzept getestet werden soll.

Bereits im Jahr 2020 angestoßene und begonnene Investitionen im Lebensmittel-Bereich dienen sowohl der Sicherheit als auch der Verbesserung des Einkaufserlebnisses und sollen somit künftig zu höherer Nachfrage in den einzelnen Märkten führen.

Der Bereich der Transportdienstleistungen soll ausgebaut werden.

2. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2021 Umsatzerlöse des Konzerns in Höhe von 250 Mio. € geplant, wobei ein Konzernjahresüberschuss von 11 Mio. € erzielt werden soll. Durch die weltweite Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) seit Anfang 2020 erwarten wir weiterhin keine wesentlichen materiellen Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2021.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt.

Bei der Hausbewirtschaftung erwarten wir einen Zuwachs von 9 Mio. € auf insgesamt 169 Mio. €, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete höhere Verkaufsaktivität insbesondere auf den Konversionsflächen um 18 Mio. € höher mit 62 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse aus der Baubetreuung werden insbesondere aufgrund der Abrechnung mehrerer Maßnahmen bei den Schulliegenschaften um 7 Mio. € auf 8 Mio. € ansteigen. Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen rechnen wir gegenüber dem Vorjahr mit konstant bleibenden 12 Mio. €.

Im Jahr 2021 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von etwa 33 Mio. € vorgesehen.

Das Konzernjahresergebnis 2021 wird insbesondere durch die Steigerung der Mieterträge aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und den dynamischen Effekten im Konversionsgeschäft weiterhin auf hohem Niveau erwartet.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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, ebenfalls bei unseren Tochtergesellschaften 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 mittels Neubauten und Modernisierungen sowie der Erschließung bzw. Konversion neuer Flächen.

Der Konzern verfügt über ein umfassendes Compliance-Regelwerk; im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde in zwei unterschiedlichen Fällen eine Compliance-Prüfung von der Geschäftsführung in die Wege geleitet. Nur in einem Fall wurde ein Verstoß gegen die Regeln erkannt, hier wurden organisatorische Maßnahmen ergriffen, um dies künftig zu verhindern. Ein monetärer Schaden ist dem Unternehmen nicht entstanden. Beide Fälle wurden durch intensive interne sowie externe Kommunikation begleitet. Wir konnten dabei feststellen, dass das eingerichtete Compliance Management System funktioniert und sich bewährt hat.

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 und zu einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage beigetragen. Die Geschwindigkeit der Ausbreitung sowie die unverändert hohe Unsicherheit der weiteren Entwicklung machen es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist daher weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Durch die Pandemie und die notwendigen Maßnahmen kann es zur Verzögerung bei Planungs-/ Erschließungs- und Bauprojekten und zu Baukostensteigerungen kommen. Die Kontaktbeschränkungen können außerdem zu einer Reduzierung der Vermietungs- und Verkaufsanfälle sowie zu Verzögerungen geplanter Einnahmen führen. Weiterhin könnten die Mietausfälle ansteigen. Zu nennen sind hier auch Risiken im Bereich der Facility Management Leistungen mit steigenden Anforderungen und Kosten für die Reinigung und Hygiene an Schulen.

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 seit 2021 eingeführte 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. Für die GBG besteht in diesem Zusammenhang zudem das Risiko, dass sowohl die Mehrkosten der neu eingeführten CO₂-Bepreisung als auch die Grundsteuer für die Mietobjekte im Lichte aktueller politischer bzw. gesetzlicher Initiativen in Zukunft gegebenenfalls nicht mehr vollständig an die Mieter*innen weiterverrechnet werden 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.

Im Bereich des Facility Managements bestehen Kostenrisiken bei den Themen Reinigung und Energiekosten. Die anhaltende Corona-Pandemie bzw. die daraus resultierenden Hygienekonzepte erfordern einen hohen Umfang an zusätzlicher Reinigungsleistung. Da diese Leistungen nicht zum definierten Leistungsumfang bestehender Verträge gehören, besteht das Risiko, dass diese Mehraufwendungen nicht vergütet werden. Zusätzlich bedingt die immer intensiver werdende Schullnutzung aufgrund des Ganztagesbetriebs, dass zusätzliche Sanitärreinigungen notwendig werden. Das Thema Energiekosten wird ebenfalls durch aktuelle Entwicklungen beeinflusst: Zur Vermeidung von Infektionen wird häufiges Lüften der Klassenzimmer empfohlen.

Ein weiterer Faktor ist nicht zuletzt die seit 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung mit 25 € pro Jahr je ausgestoßene Tonne CO₂, die langfristig zu einer Preissteigerung über der allgemeinen Preisentwicklung führen kann. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Heizkosten steigen werden. Auch der zunehmende Ganztagesbetrieb kann zur Erhöhung der Aufwendungen für Strom und Heizung führen.

Die Risiken bei 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 für das Jahr 2020 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 weiterhin von höheren Eintrittswahrscheinlichkeiten der benannten Risiken auszugehen.

In Bezug auf die Baubetreuung für die Mannheimer Schulliegenschaften besteht das Risiko, dass noch abzurechnende Alt-Maßnahmen, die in Baubetreuungsverträgen bis 31. Dezember 2018 vereinbart wurden und für die noch der Honorarsatz von 23 % angewendet wird, negativen Einfluss auf das Ergebnis der Baubetreuung haben. Das Risiko sinkt jedoch mit zunehmenden Abrechnungsfortschritt bei diesen 13 Alt-Maßnahmen.

Wie in den letzten Jahren ersichtlich war, haben wir bei unseren wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen einen tendenziellen Rückgang der Nutzervertragsabschlüsse im Bereich Sales & Customer Services. 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. Das Aufgabengebiet im Bereich Gebäude-Services mit der Umrüstung auf funkende Ablesegeräte stellt sich neuen Herausforderungen. Mögliche Risiken resultieren hierbei aus der in 2019 erworbenen und in 2020 nochmals erhöhten Beteiligung an METR Building Managements Systems GmbH, einem Hersteller und Entwickler, insbesondere hinsichtlich der Unternehmensbewertung und den dynamischen Entwicklungen am Dienstleistungsmarkt.

Infolge der Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) seit Anfang 2020 und der deutlichen Einschnitte im Wirtschaftsleben ergibt sich für den Bereich Einzelhandel- und Transportdienstleistungen das Risiko von Ertragsausfällen, wenn aufgrund von verlängerten oder weiteren Lockdowns die Secondhand-Kaufhäuser schließen müssen bzw. die Aufträge zur Durchführung von Umzügen nicht wahrgenommen werden können.

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 Finanzierungskonditionen 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, Partnern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Die Unternehmensgruppe ist bei Käufer*innen, Mieter*innen und Miet- bzw. Kaufinteressent*innen 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.

Wir verfolgen mit dem Facility Management 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 Schulen wurde über die bereits beschriebenen Bereiche, Gebäude, Grau- und Grünflächen auf das technische Inventar der Schulen wie Küchen und die Mensen ausgeweitet.

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.

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 Bauträgersgeschäfts 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 im Jahre 2020 fertiggestellte Neubau des Technischen Rathauses mit nachfolgender Vermietung an die Stadt Mannheim genannt.

Wir erwarten, dass unser Kerngeschäft „Bestandsmanagement“ 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 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, wurde im ersten Halbjahr 2020 durchgeführt. 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 für die Konversionsfläche Spinelli Barracks geplant.

Seit Ausbruch der Pandemie sind im Facility Management der Schulen erhebliche Aufwendungen für Mehrleistungen im Bereich der Reinigung und der Energiekosten angefallen, die aufgrund von pandemiebedingten Hygienekonzepten notwendig geworden sind. Diese zusätzlichen Reinigungsleistungen und Heizungskosten im Zusammenhang mit der Pandemie sind nicht Teil des Leistungsverzeichnisses, weshalb wir davon ausgehen, dass diese Mehraufwendungen von der Auftraggeberin Stadt Mannheim erstattet werden. Durch den gezielten Aufbau einer langfristigen Instandhaltungsplanung für den Gesamtbestand der Schulen mit Hilfe einer Bedarfsanalyse werden wir die notwendigen Maßnahmen 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 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.

Bei unseren wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen kann im Zuge der Digitalisierung und der zeitgemäßen Erweiterung des Multimediaangebots die Kundenbindung und -nachfrage gesichert werden. Die Auslotung der Digitalisierungsmöglichkeiten einhergehend mit der Fokussierung auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Glasfaseranbindung unserer Liegenschaften ist hierbei entscheidend. Außerdem trägt die enge Partnerschaft mit METR dazu bei, dass wir durch die kontinuierliche gemeinsame Entwicklung die erforderliche Wissensbasis besitzen und bei der Pilotierung in unserem Bestand das notwendige Knowhow erlangen, um die Umrüstung von analoger auf digitale Messtechnik entscheidend voranzutreiben.

Bei den Einzelhandel- und Transportdienstleistungen sind die betriebenen Lebensmittelmärkte als Geschäfte des täglichen Bedarfs von den pandemiebedingten Einschnitten nicht betroffen, sondern profitieren sogar von der generell höheren Kundennachfrage in dieser Branche seit Beginn 2020.

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 hinzukommen, 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. Darüber hinaus hat die GBG von der internationalen Rating-Gesellschaft Standard & Poor's mit A+ das bisher beste Rating für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Deutschland erhalten. 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 2021 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.

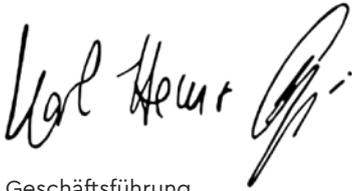
Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen 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 26. März 2021 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2020 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 30. April 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl Heinz Frings'.

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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 bedeutende 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, 17. Juni 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
G. Becker
Wirtschaftsprüfer

gez.
Tunn
Wirtschaftsprüferin

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 4 Aufsichtsratssitzungen statt und es wurde eine Informations-Vorlage an die Aufsichtsräte übermittelt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellungen des Konzern-/Jahresabschlusses und des Konzerngeschäftsberichts 2019, der Beschluss des Wirtschaftsplanes 2021, des Compliance-Berichts 2019, weitere Neubau-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde außerdem auf Basis eines Umlaufbeschlusses des Aufsichtsrates vom 16. Dezember 2019 der Erwerb der gemeinnützigen Markthaus Mannheim gGmbH durch die GBG-Tochtergesellschaft ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben vollzogen. Die Markthaus Mannheim gGmbH wurde seitdem in die GBG-Unternehmensgruppe eingegliedert und zum 31. Dezember 2020 erstmalig in den Konzernabschluss der GBG einbezogen.

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

befasst. Gemäß der seit 2019 beschlossenen Unternehmensstrategie wird der eingeschlagene Pfad eines sukzessiven Bestandsaufbaus fortgeführt, der mit einer notwendigen Bestandverjüngung einhergeht. Darüber hinaus kann die GBG Möglichkeiten der Erweiterung ihrer Geschäftsfelder mit immobilienwirtschaftlichem Bezug nutzen. Schwerpunkte sind in diesem Zusammenhang die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum- und Dienstleistungsangeboten für Bürger*innen, auch in der späten Lebensphase sowie Maßnahmen der Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz.

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 2020 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 Geschäftsjahr 2020 konnte ein Vertragsabschluss mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) vollzogen werden. Die EIB ist überzeugt von den beiden Aspekten Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung, für die die GBG steht. Mit dem 150-Millionen-Euro-Kredit der europäischen Förderbank kann die GBG zu besonders günstigen Konditionen Neubauprojekte vorantreiben. Im Zusammenhang mit dem Abschluss der EIB-Finanzierung hat sich die GBG als einzige, nicht als AG organisierte deutsche Wohnungsbaugesellschaft einem Rating bei der Ratingagentur Standard & Poor's unterzogen und das beste Standard & Poor's-Rating eines Wohnungsbauunternehmens in Deutschland erhalten, welches die gute Bonität und den stabilen Ausblick der GBG auszeichnet und neue Möglichkeiten hinsichtlich einfacherer und günstigerer Finanzierungen zukünftiger Bauvorhaben bzw. Modernisierungsprojekte eröffnet.

Im neuen Stadtquartier FRANKLIN konnten im Geschäftsjahr 2020 weitere wichtige Weichenstellungen gelegt werden. So wurde durch den Aufsichtsrat der Erwerb von zwei Gebäuden auf Sullivan genehmigt. In diesen Gebäuden soll mit der Errichtung 27 preiswerter Wohnungen geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Darüber hinaus wurde der Verkauf des auf FRANKLIN fertiggestellten Schulungszentrums für Pflegekräfte an das UMM beschlossen. Auch die Planungen für das Nahversorgungszentrum auf FRANKLIN, der sogenannte „Grüne Hügel“ wurden im Aufsichtsrat intensiv diskutiert und behandelt. Er soll das Quartierszentrum werden und zudem die Nahversorgung sicherstellen. Die Umsetzung ist seitens der GBG zusammen mit dem initialen Entwickler 3iPro als Joint Venture geplant. Außerdem wurden auf FRANKLIN die Planungen zum Bau des stadtbildprägenden Hochpunktes H vorangetrieben. Dieses

weithin sichtbare architektonische Zeichen bietet im Quartier einen Orientierungspunkt und fügt sich – aus der Ferne betrachtet – in den FRANKLIN prägenden Schriftzug HOME ein.

Im Stadtteil Hochstätt konnte die GBG mit Genehmigung des Aufsichtsrates den Ankauf des Grundstücks Wasengrund 21–23 vornehmen. Auf dem ehemaligen Grundstück der katholischen Kirche soll als Ersatz für den katholischen Kindergarten Heilig Kreuz das Kinderhaus Hochstätt mit 110 Betreuungsplätzen und voraussichtlich drei Krippen- und vier Kindergartenganztagessgruppen entstehen. Als Interimslösung wurde auf einem Grundstück der GBG im Karolinger Weg ein Kindergarten mit Container eingerichtet.

In Mannheim-Schönau wurde vom Aufsichtsrat der Neubau von 37 Reihenhäusern in der Königsberger Allee auf den Weg gebracht. Zudem wurde In Mannheim-Schönau mehreren Modernisierungsmaßnahmen in der Rastenburg Straße im Rahmen des Großprojekt 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.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen im GBG-Bestand in den Stadtteilen Käfertal (Reiherstraße/Schwalbenstraße), Neckarstadt-West (Spatenstraße) und Rheinau (Relaisstraße) wurden durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 beraten und auf den Weg gebracht. In Mannheim-Feudenheim wurde im Adolf-Damaschke-Ring dem geplanten Neubau dreier Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau mit teilweise gefördertem Wohnraum zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen intensiv die Ergebnisse der Compliance-Untersuchungen zur Vermietung von Drehscheibenwohnungen an einen Externen sowie zur Vermietung einer Wohnung an einen Mitarbeiter der GBG beraten. Im Falle der Drehscheibenwohnungen wurden Regelverstöße bei der Vergabe durch Mitarbeiter der GBG festgestellt. Organmitglieder der GBG hatten bei dem Vermietungsvorgang keinen direkten Kontakt mit Mitarbeitern der GBG. Als Konsequenz aus dem Vorgang wurde der GBG-Verhaltenskodex unter II. 4 (Vertreter staatlicher Stellen) ergänzt. Die Compliance-Untersuchung der Vermietung einer Wohnung an einen Mitarbeiter kam zu dem Ergebnis, dass hier keine Compliance-relevanten Regelverstöße und keine Vorteilsgewährung vorlagen.

Die Wirtschaftsprüfer der Ernst & Young GmbH, Mannheim, haben in der Zeit vom 22. März bis 17. Juni 2021 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2021 über den Bericht der Ernst & Young GmbH, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2020, 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. Dezember 2020 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 Wolfgang Taubert sowie Arbeitnehmervertreter Herr Josef Merklinger. Ab September 2020 wurden Herr Holger Schmid sowie Arbeitnehmervertreterin Frau Katja Bley neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 26. März 2020 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2020 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 2021

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	486.985,33	288.891,41
	486.985,33	288.891,41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	718.672.392,66	608.930.726,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	155.304.353,81	48.674.341,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.465.917,92	5.465.917,92
4. Bauten auf fremden Grundstücken	269.923,26	90.419,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	984.055,20	679.848,18
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.624.328,24	2.610.831,34
7. Anlagen im Bau	21.829.717,93	152.214.764,84
8. Bauvorbereitungskosten	15.339.471,43	4.484.736,37
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	23.462,59
	920.490.160,45	823.175.047,89
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.170.000,00	770.000,00
3. Beteiligungen	4.700,00	4.700,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Ausleihungen an Gesellschafter	1.627.930,47	1.657.442,73
6. Sonstige Ausleihungen	116.314,43	121.194,34
7. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	5.015.804,44	4.650.196,61
	925.992.950,22	828.114.135,91
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.358.065,26	1.973.221,57
2. Bauvorbereitungskosten	4.803.434,44	3.311.196,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	706.902,87	8.359.744,86
4. Unfertige Leistungen	36.323.500,00	35.113.500,00
5. Geleistete Anzahlungen	2.605.730,72	2.042.855,86
	46.797.633,29	50.800.518,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.740.207,61	973.602,39
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.680.761,03	1.828.750,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	802.319,84	802.079,82
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.765.255,66	14.310,22
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.295.552,79	2.331.148,03
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	737.232,64	0
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.883.339,17	1.592.056,40
	17.904.668,74	7.541.946,89
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.711.403,39	19.981.955,05
2. Bausparguthaben	1.678.754,46	1.554.815,21
	10.390.157,85	21.536.770,26
	75.092.459,88	79.879.235,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	162.731,71	172.353,96
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	451.307,33	416.354,49
	614.039,04	588.708,45
Bilanzsumme	1.001.699.449,14	908.582.079,80

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
	<u>84.061.100,00</u>	<u>84.061.100,00</u>
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	5.586.600,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	21.871.037,27	20.591.428,48
2. Bauerneuerungsrücklage	25.108.466,32	22.111.987,22
3. Andere Gewinnrücklagen	45.067.906,47	41.692.906,47
	<u>92.047.410,06</u>	<u>84.396.322,17</u>
IV. Bilanzgewinn	8.520.000,00	4.875.000,00
	<u>190.215.110,06</u>	<u>178.919.022,17</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	28.132.327,00	29.100.869,00
2. Sonstige Rückstellungen	7.880.484,98	10.644.636,52
	<u>36.012.811,98</u>	<u>39.745.505,52</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,46	85.928.785,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	618.315.389,06	511.849.367,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	127.126,81
4. Erhaltene Anzahlungen	36.719.107,85	35.206.960,48
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.532.975,83	2.486.346,25
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	122.980,64	93.682,79
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.660.480,30	15.218.401,87
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	107.403,06	16.618.697,96
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	19.082.838,31	20.327.556,94
10. Sonstige Verbindlichkeiten	540.117,91	585.431,31
(davon aus Steuern)	(285.046,92)	(285.825,84)
	<u>773.011.253,42</u>	<u>688.442.357,21</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.460.273,68</u>	<u>1.475.194,90</u>
Bilanzsumme	<u>1.001.699.449,14</u>	<u>908.582.079,80</u>

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	130.698.521,03	123.212.172,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.202.989,00	21.903.073,09
c) aus Betreuungstätigkeit	289.545,45	285.320,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.394.141,00	3.599.986,14
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(3.079.990,65)	(2.444.469,53)
	148.585.196,48	149.000.552,62
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-4.565.759,86	-11.094.060,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.275.200,00	6.192.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.532.126,12	2.686.905,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	67.043.480,25	67.175.663,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.374.894,92	4.175.507,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.344.106,86	223.943,31
	71.762.482,03	71.575.114,70
6. Rohergebnis	83.064.280,71	75.211.182,89
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.101.223,66	17.864.116,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	5.161.381,53 (1.729.930,35)	7.209.833,43 (3.983.961,60)
	23.262.605,19	25.073.949,57
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26.299.868,81	23.024.940,21
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.403.123,58	9.313.512,78
10. Ertrag aus Gewinnabführung	1.925.444,22	3.374.888,10
11. Erträge aus Beteiligungen	0,00	28,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen (davon aus verbundenen Unternehmen)	21.051,39 (20.721,85)	9.617,65 (9.022,71)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.537,45	-8.761,45
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	907.212,10	513.377,06
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.379.921,46	11.917.794,71
16. Ergebnis nach Steuern	12.824.582,63	8.743.380,86
17. Sonstige Steuern	28.494,74	22.805,37
18. Jahresüberschuss	12.796.087,89	8.720.575,49
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.279.608,79	872.057,55
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.996.479,10	2.973.517,94
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn/-verlust	8.520.000,00	4.875.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES**GESCHÄFTSFÜHRUNG:**

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	ab 26.03.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	bis 31.12.2020	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmervertreterin	ab 17.09.2020	Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadträtin	ab 04.03.2021	Isabel Cademartori	Doktorandin
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Arbeitnehmervertreter	bis 17.09.2020	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat	ab 07.09.2020	Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Stadtrat	bis 07.09.2020	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat	bis 04.03.2021	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dennis Ulas	Verkehrsplaner
Stadträtin		Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin

Mannheim, den 31. März 2021



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE 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	239.512,43	278.221,78
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	320.915,69	352.088,55
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.150,00	150,00
	565.578,12	630.460,33
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	17.879.533,40	11.501.368,48
	17.879.533,40	11.501.368,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	888.408,26	5.033.472,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.130.172,54	1.001.833,10
3. Forderungen gegen Gesellschafter	21.488,84	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	419.072,41	217.987,63
	3.459.142,05	6.253.293,24
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	673.324,38	5.990.194,58
	22.011.999,83	23.744.856,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.328,09	8.680,20
Bilanzsumme	22.587.906,04	24.383.996,83
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.252.980,38	2.210.163,75
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	6,17
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.988.737,68	11.975.913,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.185.222,64	6.131.803,79
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0,00	1.105.204,47
5. Sonstige Verbindlichkeiten	110.866,33	93.309,81
(davon aus Steuern)	(52.543,68)	(54.053,66)
	20.284.826,65	19.306.237,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten	99,01	2.817.595,14
Bilanzsumme	22.587.906,04	24.383.996,83

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	29.055.225,48	27.740.094,27
b) aus der Betreuungstätigkeit	765.490,57	5.218.035,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	617.881,40	654.532,77
	30.438.597,45	33.612.662,46
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.378.164,92	288.787,22
3. Sonstige betriebliche Erträge	401.834,98	454.974,08
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30.856.030,10	27.776.617,75
5. Rohergebnis	6.362.567,25	6.579.806,01
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.580.980,24	3.451.145,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	679.895,61 (12.611,13)	645.955,53 (20.975,00)
	4.260.875,85	4.097.100,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	267.821,00	271.205,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.705.805,34	2.723.224,66
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	0,00 (0,00)	-1.006,95 (0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	-871.934,94	-512.731,30
11. Sonstige Steuern	715,33	645,76
12. Erträge aus der Verlustübernahme	872.650,27	513.377,06
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES**GESCHÄFTSFÜHRUNG:**

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer	ab 01.11.2020	Peter Doberass	Dipl. Ing. (FH) Architekt

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	ab 08.03.2021	Dirk Grunert	Bürgermeister
Vorsitzender	bis 31.12.2020	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadträtin, Stellvertretende Vorsitzende	ab 13.01.2021 ab 22.03.2021	Prof. Dr. Heidrun Kämper	Sprachwissenschaftlerin
Stellvertretende Vorsitzende	bis 31.12.2020	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
Mitglied, Vorsitzender	ab 01.01.2021 01.01. – 07.03.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadträtin		Katharina Funck	Konferenzmanagerin
Stadträtin		Stefanie Heß	Pers. Referentin
Stadtrat	ab 05.03.2021	Stefan Höß	Betriebsrat
Stadträtin	ab 08.09.2020	Prof. Kathrin Kölbl	Wirtschaftsprofessorin
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat	ab 05.03.2021	Christopher Probst	Geschäftsführer
Stadtrat	ab 05.03.2021	Chris Rihm	Rettungsassistent
Stadtrat	bis 08.09.2020	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer

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	17.568,91	24.137,78
	17.568,91	24.137,78
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	5.191.510,91	6.294.574,17
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.855,51	330.461,54
3. Anlagen im Bau	1.306.434,28	819.022,33
4. Bauvorbereitungskosten	1.356.926,46	622.598,37
	8.133.727,16	8.066.656,41
Summe Anlagevermögen	8.151.296,07	8.090.794,19
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	355.633,07
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	625.430,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.824.689,41	48.046.098,20
4. Unfertige Leistungen	808.708,54	458.807,14
	75.633.397,95	49.485.968,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.904,15	34.305,13
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	287.140,44	343.190,42
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	16.560.587,43
4. Sonstige Vermögensgegenstände	15.426,96	22.026,82
	352.471,55	16.960.109,80
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.578.254,59	2.943.057,28
Summe Umlaufvermögen	77.564.124,09	69.389.135,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.556,82	0,00
Bilanzsumme	85.720.976,98	77.479.929,69

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	60.119.700,00	53.732.122,21
	60.119.700,00	53.732.122,21
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.327.049,62	1.425.353,09
2. Erhaltene Anzahlungen	12.392.073,02	18.075.125,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	926.710,00	105.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.833.514,33	1.790.936,18
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.736.210,40	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	26.357,93	17.019,46
(davon aus Steuern)	(26.357,93)	(17.019,46)
Summe Verbindlichkeiten	23.241.915,30	21.413.434,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten	56.009,00	31.020,77
Bilanzsumme	85.720.976,98	77.479.929,69

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	798.408,41	943.419,34
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	32.166.736,00	16.767.010,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.388.475,53	150.489,23
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
	35.353.619,94	17.860.918,57
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	26.265.310,18	1.829.662,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	956.460,81	5.084.749,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	304.050,61	240.794,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.186.156,08	17.104.543,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.676.984,64	260.578,10
	56.167.191,33	17.605.916,70
5. Rohergebnis	6.408.199,60	7.169.413,91
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.246.583,43	1.038.884,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	256.976,77	214.541,20
(davon für Altersversorgung)	(6.052,16)	(6.000,00)
	1.503.560,20	1.253.425,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.207.406,25	1.208.674,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.755.102,98	1.775.755,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94.548,00	111.077,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	110.841,95	186.524,29
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
11. Ergebnis nach Steuern	1.925.836,22	2.856.111,48
12. Sonstige Steuern	392,00	392,00
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	1.925.444,22	2.855.719,48
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES**GESCHÄFTSFÜHRUNG:**

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer		Achim Judt	Architekt

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender		Raymond Fojkar	Facharzt
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dr. Bernhard Boll	Sozialwissenschaftler
Mitglied	ab 04.03.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadtrat	ab 04.03.2021	Jörg Finkler	Polizeibeamter
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	ab 04.03.2021	Holger Schmid	Verleger
Stadtrat		Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat	bis 04.03.2021	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dennis Ulas	Verkehrsplaner

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	72.701,15	100.143,48
	72.701,15	100.143,48
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.200.301,74	584.333,00
	1.200.301,74	584.333,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
2. Beteiligungen	1.170.000,00	770.000,00
	1.186.700,00	786.700,00
Summe Anlagevermögen	2.459.702,89	1.471.176,48
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	276.023,00	251.750,87
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon gegen Gesellschafter)	60.654,27 (0,00)	674.815,92 (536.718,13)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	632,25	106.025,97
	337.309,52	1.032.592,76
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	843.358,34	1.051.514,74
Summe Umlaufvermögen	1.180.667,86	2.084.107,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	0,00	323,52
Bilanzsumme	3.640.370,75	3.555.607,50

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	118.900,00	221.700,00
	118.900,00	221.700,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	402,70	127,59
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	209.504,89	219.619,73
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.731.334,61	2.534.515,41
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(2.683.427,64)	(2.532.661,69)
4. sonstige Verbindlichkeiten	10.945,53	10.361,75
(davon aus Steuern)	(10.945,53)	(10.361,75)
Summe Verbindlichkeiten	2.952.187,73	2.764.624,48
Bilanzsumme	3.640.370,75	3.555.607,50

JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Sales & Customer Services	1.999.120,98	2.008.264,00
b) aus Gebäude-Services	2.310.904,71	2.337.780,62
c) aus Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.691.411,48	1.710.170,13
d) aus Software- und Daten-Services	257.218,98	0,00
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.950,17	0,00
	6.279.606,32	6.056.214,75
2. Sonstige betriebliche Erträge	22.930,79	98.937,48
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Sales & Customer Services	1.442.918,40	1.449.127,16
b) Aufwendungen für Gebäude-Services	1.035.417,25	1.030.634,00
c) Aufwendungen für Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.206.000,00	1.218.046,24
d) Aufwendungen für Software- und Daten-Services	40.762,82	0,00
	3.725.098,47	3.697.807,40
4. Rohergebnis	2.577.438,64	2.457.344,83
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	883.057,15	931.194,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	166.816,18 (649,55)	142.627,98 (613,55)
	1.049.873,33	1.073.822,75
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	252.034,07	141.017,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.284.288,46	714.127,34
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	190,54	259,55
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(190,54)	(255,47)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.375,13	9.137,52
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(24.305,76)	(9.129,65)
10. Ergebnis nach Steuern	-32.941,81	519.499,62
11. Sonstige Steuern	1.620,02	331,00
12. Erträge aus Verlustübernahme	34.561,83	0,00
13. Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	519.168,62
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**GESELLSCHAFTERIN:**

 GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	Markus Abegg	Leitender Angestellter
Geschäftsführer	Herbert Mrosk	Dipl.-Soziologe
Geschäftsführer	Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

Ausblick 2021/22

NEUE FREIRÄUME

DIE MWSP NIMMT SICH VERSCHIEDENE FREIRÄUME VOR. IM FOKUS STEHEN DIE 50HA UMFASSENDEN FRANKLIN GREEN FIELDS UND FREIZEIT- UND ERHOLUNGS- FLÄCHEN DER NECKARSTADT-WEST.

FRANKLIN- und SPINELLI-Schule

Ein Jahr, zwei Schulen: Im Jahr 2021 wird mit dem Bau der beiden neuen Grundschulen auf FRANKLIN und SPINELLI begonnen. Auf FRANKLIN rollen die Bagger seit März, auf SPINELLI wird es im Herbst losgehen. In den Jahren 2023 und 2024 werden die neuen Schulen in Betrieb gehen.



Baufortschritt E, Baustart H

Anfang 2021 startete der Bau des Hochpunktes E auf FRANKLIN, er wächst seitdem der endgültigen Höhe von rund 50 Metern entgegen. Im Laufe des Jahres 2022 soll dann auch der Bau des Hochpunktes H beginnen – damit stellt die GBG zwei der vier Hochpunkte bis zum Jahr 2024 fertig, die dann zusammen das Wort HOME ergeben sollen.

Baufortschritt Freier Weg

Elf Mehrfamilienhäuser als Punkthäuser mit insgesamt 147 Wohneinheiten von einem bis vier Zimmer entstehen bis 2023 im Freien Weg. Die Substanz der alten Bauten war nicht mehr zu erhalten, eine Sanierung wäre nicht nach den neusten Vorschriften umsetzbar gewesen. Deshalb werden die Neubauten errichtet und sozial gefördert. Die Mieten bleiben somit dauerhaft deutlich unter dem Mannheimer Mietspiegel.

FERTIGSTELLUNG KAISERGARTEN

DIE GBG SANIERT DEN MEHR ALS 100 JAHRE ALTEN KAISERGARTEN UND SCHAFFT SO EINE DRINGEND BENÖTIGTE ANLAUFSTELLE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE IN DER NECKARSTADT-WEST. DIE ARBEITEN LAUFEN SEIT ANFANG 2021, ANFANG 2022 SOLL DIE NEUE ANLAUFSTELLE FÜR DEN CAMPUS NECKARSTADT-WEST BEZUGSFERTIG SEIN.

Nächster Schritt

Schönau-Nordwest/Bauverlauf Reihenhäuser

Auf der Schönau kann man sehen, was es heißt, wenn von Quartiersbezug die Rede ist: Hier geht es nicht nur um die Sanierungen von einzelnen Häusern, sondern um die Aufwertung eines ganzen Quartiers. Bis Ende 2021 werden 480 Wohneinheiten fertiggestellt.

