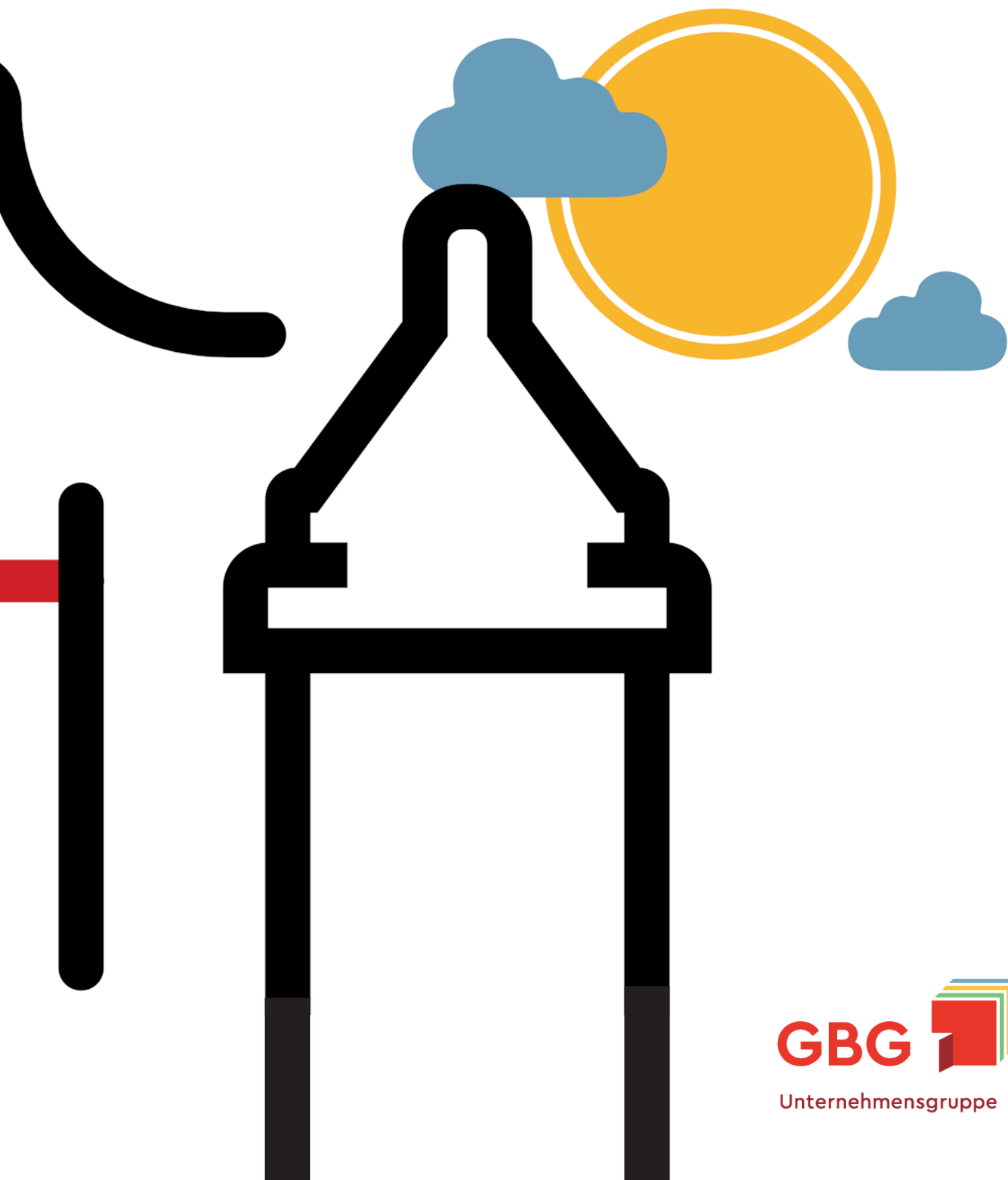


Konzernabschluss 2023





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unsere Arbeit als GBG-Gruppe hat im Jahr 2023 Wirkung gezeigt. Sie hat einen positiven Effekt für unsere Mieterinnen und Mieter, für unsere Kundinnen und Kunden, für Mannheim. Darum setzen wir unseren Geschäftsbericht 2023 auch unter die Überschrift Effekt.

Ein zentrales Anliegen unserer Arbeit ist es, guten, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neuen zu schaffen. In den Erhalt unseres Bestandes haben wir im vergangenen Geschäftsjahr rund 67 Millionen Euro investiert. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen konnten wir 2023 auch neuen, bezahlbaren Wohnraum erstellen: Im Freien Weg im Stadtteil Waldhof haben wir zum Beispiel 147 geförderte Wohnungen fertiggestellt, alle sind inzwischen vermietet. Zu Ende 2023 konnte die GBG ihren Bestand auf 19.522 Wohnungen erweitern. Wir erfüllen unseren Anspruch, guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, weiter.

Um diese Arbeit als vielseitiger Stadtgestalter auch in Zukunft fortführen zu können, sind wir im Herbst 2023 einen wichtigen Schritt gegangen und haben unsere Organisation verändert. In unserer neuen Struktur gibt es mit der GBG Unternehmensgruppe GmbH eine Holdinggesellschaft, in der die zentralen Aufgaben und die strategische Steuerung der Gruppe gebündelt sind.

Insgesamt besteht unsere Gruppe inzwischen aus 13 Unternehmen und beschäftigt rund 1400 Menschen. Im Jahr 2023 haben wir eine Bilanzsumme von 1,4 Mrd. Euro erreicht bei einem Konzernbilanzgewinn von 13,5 Millionen Euro.

Auf einer stabilen wirtschaftlichen Basis arbeiten wir gemeinsam daran, in Mannheim Raum für Zukunft zu schaffen.

Mannheim, im Juli 2024
Die Geschäftsführung


Karl-Heinz Frings

**Konzernabschluss und Konzernlagebericht
sowie Jahresabschlüsse der Konzern-
gesellschaften für das Geschäftsjahr 2023**

06	BILANZ GBG-KONZERN
08	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG GBG-KONZERN
09	ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES
22	KONZERNLAGEBERICHT 2023
60	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
64	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
66	JAHRESABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH
70	JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH
72	JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH
74	JAHRESABSCHLUSS GBG SONDERIMMOBILIEN GMBH
76	JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH
80	JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
84	JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS GMBH
88	JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH
90	JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH
92	JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM GGMBH
94	JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM GGMBH
98	JAHRESABSCHLUSS ALTENPFLEGEHEIME MANNHEIM GMBH

KONZERNABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	947.239,28	1.025.077,12
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	825.599.780,40	773.901.058,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	228.314.455,10	183.007.710,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.518.541,24	6.248.634,07
4. Bauten auf fremden Grundstücken	408.890,98	611.787,74
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.345.528,93	1.055.682,78
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.793.824,04	8.444.181,59
7. Anlagen im Bau	88.262.741,11	91.912.494,44
8. Bauvorbereitungskosten	10.104.987,18	14.628.370,91
9. Geleistete Anzahlungen	377.001,36	396.966,08
	1.172.725.750,34	1.080.206.886,75
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.825.356,41	3.174.659,25
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	1.566.259,41
4. Sonstige Ausleihungen	2.121.201,69	237.453,56
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	5.951.208,10	4.983.022,22
Summe Anlagevermögen	1.179.624.197,72	1.086.214.986,09
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.427.230,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	71.283.212,69	121.466.159,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	47.723.977,16	45.917,27
4. Unfertige Leistungen	67.670.941,14	64.274.161,79
5. Andere Vorräte	499.484,30	441.549,61
6. Geleistete Anzahlungen	2.294.870,82	2.274.940,74
	189.472.486,11	189.929.959,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.326.576,94	1.718.319,50
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	797.101,79	709.584,25
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.494.505,80	1.705.691,03
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.128.490,21	4.527.540,60
5. Forderungen gegen Gesellschafter	774.443,31	46.467,74
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.688.471,52	4.536.766,84
	23.209.589,57	13.244.369,96
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	7.885,94	7.814,22
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15.921.812,80	24.265.932,26
Summe Umlaufvermögen	228.611.774,42	227.448.075,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.263.580,13	143.487,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	655.526,33	835.001,26
	1.919.106,46	978.488,48
D. Aktive latente Steuern	1.905.185,77	2.015.830,00
Bilanzsumme	1.412.060.264,37	1.316.657.380,41

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	24.801.820,05	23.349.611,22
2. Bauerneuerungsrücklage	33.005.511,35	30.005.631,89
3. Andere Gewinnrücklagen	53.453.486,18	51.992.802,71
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	110.988.093,74	105.075.321,98
IV. Konzernbilanzgewinn	13.469.468,89	3.872.413,81
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.703.269,05	1.856.178,58
Summe Eigenkapital	215.808.531,68	200.451.614,37
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	13.750.452,97	15.566.783,79
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	29.219.896,00	30.119.675,00
2. Sonstige Rückstellungen	79.771.149,99	83.788.572,73
	108.991.045,99	113.908.247,73
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	157.783.491,16	85.929.960,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	763.730.886,14	801.747.064,76
3. Erhaltene Anzahlungen	79.888.226,37	70.031.170,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.774.568,54	5.608.274,61
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	58.076,00	75.803,62
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.548.646,97	18.026.926,87
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	40.668.891,68	20.415,67
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.797.134,16	1.801.316,00
(davon aus Steuern)	(907.566,70)	(922.487,53)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(290.881,93)	(911,87)
	1.070.249.921,02	983.240.932,25
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.260.312,71	3.489.802,27
Bilanzsumme	1.412.060.264,37	1.316.657.380,41

KONZERNABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	191.331.408,91	182.618.839,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	23.722.087,35	19.143.962,09
c) aus Betreuungstätigkeit	6.396.526,68	2.850.743,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.658.294,11	46.475.096,74
	<u>263.108.317,05</u>	<u>251.088.641,70</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	167.930,00	32.564.839,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.827.724,14	7.560.949,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	18.322.031,74	5.411.182,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	93.087.986,35	93.402.804,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.728.454,06	46.545.655,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.365.659,30	24.807.338,07
	<u>132.182.099,71</u>	<u>164.755.798,16</u>
6. Rohergebnis	156.243.903,22	131.869.815,33
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	52.474.341,73	46.873.173,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	15.020.885,47 (4.581.575,82)	13.177.161,45 (3.794.652,25)
	<u>67.495.227,20</u>	<u>60.050.334,78</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	37.037.572,13	34.475.715,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.035.179,44	19.398.004,90
10. Erträge aus Beteiligungen	21,00	14,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	46.391,28	30,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	324.938,61	87.508,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.747.215,14	11.723.791,08
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	110.645,89 (110.644,23)	+232.927,96 (+232.936,00)
15. Ergebnis nach Steuern	16.189.414,31	6.542.449,62
16. Sonstige Steuern	77.378,98	443.593,55
17. Konzernjahresüberschuss	16.112.035,33	6.098.856,07
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	152.909,53	16.150,73
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	16.264.944,86	6.115.006,80
20. Gewinnvortrag	1.656.612,32	203.340,86
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.452.208,83	544.593,38
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.999.879,46	1.901.340,47
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
22. Konzernbilanzgewinn	13.469.468,89	3.872.413,81

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die GBG Unternehmensgruppe GmbH (vormals GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH), Mannheim (im Folgenden kurz: „Mutterunternehmen“ oder „GBG“) erstellt für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Unternehmensgruppe GmbH hat ihren Sitz in Mannheim und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 92 eingetragen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, auf die die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausübt.

Auf die Einbeziehung der rückwirkend zum 1. Juli 2023 durch die Tochtergesellschaft FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH zu 100,00 % Kapitalanteil erworbenen Gesellschaft FnF – Mannheimer Gesellschaft zur Förderung von Arbeitsplätzen GmbH, Mannheim, wurde nach § 296 Absatz 2 HGB verzichtet, da diese für die Vermittlung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

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

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	Kapitalanteil %
Altenpflegeheime Mannheim GmbH, Mannheim	100,0
BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim	100,0
Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH, Mannheim	66,8
FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH, Mannheim	100,0
FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, Mannheim	75,1
GBG Sonderimmobilien GmbH, Mannheim	100,0
GBG Vermarktung GmbH, Mannheim	100,0
GBG Wohnen GmbH, Mannheim	100,0
Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim	100,0
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim	52,2
ServiceHaus GmbH, Mannheim	100,0

Die ServiceHaus GmbH hält 66,8 % der Anteile an der Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH sowie 100,0 % der Anteile an der Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim.

Die GBG hält zum 31. Dezember 2023 100,0 % der Anteile an der mit umwandlungsrechtlicher Wirkung zum 1. Januar 2023 neu gegründeten GBG Sonderimmobilien GmbH. Die GBG Sonderimmobilien GmbH ist in der Folge 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 Unternehmensgruppe GmbH zum 31. Dezember 2023 aufgestellt.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften BBS Bau- und Betriebsservice GmbH (kurz: BBS), der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (kurz: MWSP) und der ServiceHaus GmbH (kurz: SH) sowie der Enkeltochtergesellschaft Chance Bürgerservice Mannheim 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 Tochtergesellschaften FRANKLIN Grüne Mitte GmbH (kurz: FGM), FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH (kurz: FMD), Altenpflegeheime Mannheim GmbH (kurz: APH), GBG Vermarktung GmbH (kurz: GBG-VM), GBG Wohnen GmbH (kurz: GBG-WO), GBG Sonderimmobilien GmbH (kurz: GBG-SI) sowie 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 die Unternehmen Tochterunternehmen geworden sind.

DIE ERSTKONSOLIDIERUNG

- der BBS und der MWSP erfolgte zum 01.01.2007,
 - der SH zum 31.12.2008,
 - der CHANCE zum 01.01.2010,
 - der Markthaus zum 31.12.2020,
 - der FGM und der FMD zum 31.12.2021,
 - der APH zum 01.01.2022,
 - der GBG-VM und GBG-WO zum 31.12.2022, sowie
 - der GBG-SI zum 01.01.2023
- 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 zum 31. Dezember 2023 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der Markthaus i.H.v. 336 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.

Der sich zum 31. Dezember 2023 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der APH i.H.v. 13.415 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die APH im Rahmen eines sogenannten günstigen Gelegenheitskaufs erworben wurde und zu einem wesentlichen Teil aus abnutzbaren Vermögensgegenständen besteht, wird der Unter-

schiedsbetrag dem Eigenkapitalcharakter entsprechend planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände in Höhe von rund 24 Jahren ergebniswirksam aufgelöst. Zum 31. Dezember 2023 belief sich die Auflösung des Unterschiedsbetrags auf 1.585 T€.

Aus der Erstkonsolidierung der GBG-SI zum 01.01.2023 ergibt sich kein aktivischer oder passivischer Unterschiedsbetrag, da die Gründung im Zuge einer Sacheinlage zu Verkehrs- bzw. Zeitwerten erfolgte. In der Folge entsprach der Zeitwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft dem bilanzierten Buchwert.

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. Abweichende 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 % bzw. 33,33 % 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 in Containerbauweise erstellte Bauten mit 20 %.
- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear mit 1,03 % bis 16,67 % abgeschrieben.
- Die unter der Position **Bauten auf fremden Grundstücken** geführte Spielanlage wurde mit 10 % abgeschrieben. Der in 2022 fertiggestellte Interimssupermarkt auf FRANKLIN wird mit 33,33 % abgeschrieben.
- Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** wurden insbesondere Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese werden mit 5 % abgeschrieben. Im Übrigen werden die sonstigen Technischen Anlagen und Maschinen wie Betriebsvorrichtungen linear mit 5,00 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte die Abschreibung linear mit 4,00 % bis 66,67 %. 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 bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Niedrigverzinsliche Ausleihungen werden mit dem Barwert bzw. die übrigen **Ausleihungen** mit dem Nominalwert bilanziert.

Im **Umlaufvermögen** sind 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. Bei den **Forderungen aus Vermietung**, den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** 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 vorausgezählte Aufwendungen.

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten 10-Jahres-Zinssatz von 1,82 % p.a. (Vorjahr: 1,78 %) und den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurden ein Gehaltstrend von 3,00 % (Vorjahr: 3,00 %) sowie ein Rententrend von 2,50 % (Vorjahr: 1,75 %) und unverändert ein Fluktuationstrend von 0,00 % 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 Jubiläumswendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %) und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,0 % (Vorjahr: 3,00 %) 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. Dezember 2023 darstellen.

Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB 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 BILANZPOSTEN

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

Der Ausweis **Sonstige Ausleihungen** 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 39.508 T€ (Vorjahr: 39.338 T€) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** sind innerhalb eines Jahres fällig. Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** bestehen 136.671,19 € (Vorjahr: 122.842,48 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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 €	31.12.2023	Vorjahr
Stadt Mannheim	84.061.100,00	84.061.100,00
Nennbetrag eigene Anteile	350.300,00	350.300,00

gehalten.

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

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 277 T€.

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

in T€	31.12.2023	Vorjahr
für noch anfallende Baukosten	61.843	66.236
für noch ausstehende Rechnungen	5.229	5.676
für Jubiläumswendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	5.579	4.643
für Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung	3.415	3.095
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.820	1.600

Der Ausweis von **Anleihen** betrifft Schuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr 2018 bis 2023 mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen wurden. Die Laufzeiten variieren zwischen 11 und 30 Jahren.

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

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

Folgende Bilanzpositionen beinhalten nicht gesondert ausgewiesene Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim:

in €	31.12.2023 (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	1.011.414,22 (50.387,20)	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	7.442.660,22 (1.653.614,11)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	2.535.410,69 (1.939.185,72)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	768.764,58 (0,00)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten von	24.613.062,60 (19.574.720,97)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	1.283.948,68 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	48.181,47 (68.692,68)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	40.056,15 (0,00)	Sonstige Verbindlichkeiten

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

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

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus erhaltenen Zuschüssen von 2.679 T€ (Vorjahr: 2.193 T€) sowie periodenfremde Erträge von 5.026 T€ enthalten (Vorjahr: 1.517 T€); davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 4.106 T€ (Vorjahr: 1.142 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.096 T€ (Vorjahr: 2.738 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen von 221 T€ (Vorjahr: 197 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 314 T€ (Vorjahr: 38 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 612 T€ (Vorjahr: 625 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellung sowie sonstiger Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN**PERSONAL**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Summe
Kaufmännische Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	393 (365)
Technische bzw. Gewerbliche Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	804 (687)
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	105 (178)
Summe (Vorjahr)	1.302 (1.230)

Außerdem wurden durchschnittlich 66 (Vorjahr: 26) 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€	31.12.2023
Geschäftsführungsorgan	
- feste Bezüge	206
- variable Bezüge	32
- sonstige Bezüge	62
Aufsichtsrat	58
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	221
Summe	579

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.669 T€.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

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

in T€	31.12.2023
aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäfts entstehen, sofern Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	13.708
Summe	13.708

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€	31.12.2023
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	206.010
aus Leasing-, Miet-, Dienstleistungs- und sonstigen Verträgen	40.087
Summe	246.097

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 1.682 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 zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von 8.288 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 2023 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen und andere Bestätigungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen nach § 285 Nr. 17 HGB beträgt insgesamt 239 T€. Das auf Abschlussprüfungsleistungen entfallende Honorar beträgt 213 T€, das auf andere Bestätigungsleistungen entfallende Honorar 26 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 14.522 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.452 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2010 wurden 3.000 T€ in die Bauernierungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 10.070 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die beigefügte Konzern-Kapitalflussrechnung ist gemäß dem über DRÄS 13 im Geschäftsjahr 2023 geänderten DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs Standard) gegliedert (die Vorjahresangaben wurden entsprechend der neuen Gliederung nach DRS 21 angepasst). Das Mindestgliederungsschema nach DRS 21 wurde erweitert. Der in der Konzern-Kapitalflussrechnung angegebene Finanzmittelfonds am Ende der Periode besteht ausschließlich aus kurzfristig verfügbaren Bankguthaben und Kassenbeständen.

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

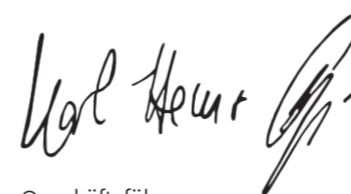
GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	bis 3. August 2023	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Vorsitzender	ab 4. August 2023	Christian Specht	Oberbürgermeister
Arbeitnehmersvertreterin, Stv. Vors.		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Arbeitnehmersvertreter		Jörg Bachmann	Bürokaufmann
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter		Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmersvertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmersvertreter		Markus Herrmann	Dipl.-Betriebswirt
Arbeitnehmersvertreter		Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmersvertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 17. Juni 2024



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/Herstellungskosten in € (01.01.2023)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten in € (31.12.2023)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.596.494,79	518.915,78	6.253,31	0,00	10.109.157,26
	9.596.494,79	518.915,78	6.253,31	0,00	10.109.157,26
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.333.984.639,45	49.836.316,20	21.798.615,63	46.032.133,32	1.408.054.473,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	227.885.763,00	147.599.968,43	122.974.045,03	15.844.069,07	268.355.755,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.248.634,07	5.231.373,00	2.950.592,79	-10.873,04 ³	8.518.541,24
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.310.533,15	51.895,19	0,00	0,00	1.362.428,34
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.930.723,54 ¹	392.913,63	346.456,56	324.809,09	3.301.989,70
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.566.234,02 ²	4.045.314,24	1.666.400,27	2.398,73	23.947.546,72
7. Anlagen im Bau	91.912.494,44	55.368.720,52	5.759.465,40	-53.259.008,45 ³	88.262.741,11
8. Bauvorbereitungskosten	14.659.798,95	7.043.176,55	2.977.477,51	-8.620.510,81	10.104.987,18
9. Geleistete Anzahlungen	396.966,08	307.243,10	0,00	-327.207,82	377.001,36
	1.700.895.786,70	269.876.920,86	158.473.053,19	-14.189,91	1.812.285.464,46
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	3.174.659,25	650.697,16	0,00	0,00	3.825.356,41
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.566.259,41	0,00	1.566.259,41	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	237.453,56	2.006.003,41	122.255,28	0,00	2.121.201,69
5. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	4.983.022,22	2.656.700,57	1.688.514,69	0,00	5.951.208,10
Anlagevermögen insgesamt	1.715.475.303,71	273.052.537,21	160.167.821,19	-14.189,91³	1.828.345.829,82

¹ Korrektur der Vortragswerte Anschaffungs-/Herstellungskosten und Abschreibungen zum 01.01.2023 jeweils um 7.711,06 €

² Korrektur der Vortragswerte Anschaffungs-/Herstellungskosten und Abschreibungen zum 01.01.2023 jeweils um 27.172,88 €

³ Umbuchung von 14.189,91 € vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2023)	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.2023)	Buchwert (31.12.2023) in €	Buchwert (31.12.2022) in €
8.571.417,67	596.753,62	6.253,31	0,00	9.161.917,98	947.239,28	1.025.077,12
8.571.417,67	596.753,62	6.253,31	0,00	9.161.917,98	947.239,28	1.025.077,12
560.083.581,08	26.291.861,56	3.920.749,70	0,00	582.454.692,94	825.599.780,40	773.901.058,37
44.878.052,23	6.780.046,71	11.616.798,57	0,00	40.041.300,37	228.314.455,10	183.007.710,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.518.541,24	6.248.634,07
698.745,41	254.791,95	0,00	0,00	953.537,36	408.890,98	611.787,74
1.875.040,76 ¹	130.385,46	48.965,45	0,00	1.956.460,77	1.345.528,93	1.055.682,78
13.122.052,43 ²	2.579.761,10	1.548.090,85	0,00	14.153.722,68	9.793.824,04	8.444.181,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.262.741,11	91.912.494,44
31.428,04	403.971,73	435.399,77	0,00	0,00	10.104.987,18	14.628.370,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377.001,36	396.966,08
620.688.899,95	36.440.818,51	17.570.004,34	0,00	639.559.714,12	1.172.725.750,34	1.080.206.886,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.825.356,41	3.174.659,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00	3.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.566.259,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.121.201,69	237.453,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.951.208,10	4.983.022,22
629.260.317,62	37.037.572,13	17.576.257,65	0,00	648.721.632,10	1.179.624.197,72	1.086.214.986,09

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)	2023 in €
Anleihen	157.783.491,16 (85.929.960,46)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	763.730.886,14 (801.747.064,76)
Erhaltene Anzahlungen	79.888.226,37 (70.031.170,26)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.774.568,54 (5.608.274,61)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	58.076,00 (75.803,62)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.548.646,97 (18.026.926,87)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	40.668.891,68 (20.415,67)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.797.134,16 (1.801.316,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	1.070.249.921,02 (983.240.932,25)

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
2.283.491,16 (429.960,46)	0,00 (0,00)	155.500.000,00 (85.500.000,00)	0,00 (0,00)	-
97.527.925,56 (118.336.776,45)	150.472.403,32 (146.513.859,55)	515.730.557,26 (536.896.428,76)	400.835.178,25 98.883.323,07 (398.473.921,34) (112.292.916,87)	Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft
49.163.907,20 (43.584.363,11)	30.724.319,17 (26.446.807,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
4.888.018,53 (4.629.974,61)	886.550,01 (148.300,00)	0,00 (830.000,00)	0,00 (0,00)	-
58.076,00 (75.803,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
20.013.184,88 (17.363.268,29)	513.803,69 (642.000,18)	21.658,40 (21.658,40)	0,00 (0,00)	-
40.668.891,68 (20.415,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
1.797.134,16 (1.801.316,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
216.400.629,17 (186.241.878,21)	182.597.076,19 (173.750.966,88)	671.252.215,66 (623.248.087,16)	499.718.501,32 (510.766.838,21)	

KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Gewinnrücklagen			
				Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	Bauerneuerungsrücklage	andere Gewinnrücklagen
Stand 1.1.2022	84.411	350	84.061	5.587	22.805	28.104	49.730
Einstellungen in/ Entnahmen aus Rücklagen							3.910
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-1.647
Konzernjahresüberschuss					545	1.901	
Stand 31.12.2022/01.01.2023	84.411	350	84.061	5.587	23.350	30.005	51.993
Einstellungen in/ Entnahmen aus Rücklagen							715
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							746
Konzernjahresüberschuss					1.452	3.000	
Stand am 31.12.2023	84.411	350	84.061	5.587	24.802	33.005	53.454

Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Rücklagen					Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
Gewinnrücklagen								
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	Summe	Summe	Bilanzgewinn	Summe				
-273	100.366	105.953	3.980	193.994	1.857	15	1.872	195.866
	3.910	3.910	-3.910	0				0
			-1.500	-1.500				-1.500
	-1.647	-1.647	1.633	-14	15	-15	0	-14
	2.446	2.446	3.669	6.115		-16	-16	6.099
-273	105.075	110.662	3.872	198.595	1.872	-16	1.856	200.451
	715	715	-715	0				0
			-1.500	-1.500				-1.500
	746	746	0	746	-16	0	-16	730
	4.452	4.452	11.812	16.264		-153	-153	16.111
-273	110.988	116.575	13.469	214.105	1.856	-153	1.703	215.808

Konzernlagebericht 2023

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die GBG Unternehmensgruppe GmbH (vormals GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH), Mannheim (im Folgenden kurz: „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 über 19.500 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. Die Geschäftstätigkeit lässt sich in die drei folgenden operativen Geschäftsfelder bzw. Sparten aufgliedern. In der Sparte Andere Lieferungen und Leistungen werden die sonstigen Bereiche und Geschäftstätigkeiten der Tochterunternehmen abgebildet, die nicht den Sparten Bestandsmanagement oder Vermarktung zugeordnet werden können.

- Bestandsmanagement
- Vermarktung (vormals Sparten Verkauf und Betreuung)
- Andere Lieferungen und Leistungen
 - Servicedienstleistungen
 - Einzelhandelsdienstleistungen
 - Altenpflegedienstleistungen
 - Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen

Das Mutterunternehmen GBG sowie die Tochterunternehmen

- BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „BBS“),
- MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „MWSP“),
- FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „FGM“),
- FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz „FMD“),
- GBG Sonderimmobilien GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-SI“),
- GBG Vermarktung GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-VM“), und
- GBG Wohnen GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-WO“)

haben im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz im Leoniweg 2, 68167 Mannheim. Die GBG unterhält daneben fünf Kundenservicecenter (KSC) im Stadtgebiet Mannheim und die MWSP eine weitere Betriebsstätte in der Robert-Funari-Str. 32, 68309 Mannheim.

Das Tochterunternehmen ServiceHaus GmbH, Mannheim, (im Folgenden kurz: „ServiceHaus“) hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in Haus Watt, c/o Turbinenstraße, Aurelis Tor 8, 68309 Mannheim. Deren gemeinnütziges Tochterunternehmen Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH (im Folgenden kurz: „CHANCE“) hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in der Johann-Weiß-Straße 3, 68167 Mannheim. Die Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim, (im Folgenden kurz: „Markthaus“) welche ebenfalls gemeinnütziges Tochterunternehmen der ServiceHaus ist, hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in der Floßwörthstraße 3-9, 68199 Mannheim. Die gemeinnützige GBG-Tochtergesellschaft Altenpflegeheime Mannheim GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „APH“), hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz am Meeräckerplatz 4, 68163 Mannheim und unterhält darüber hinaus drei weitere Pflegeheime im Stadtgebiet Mannheim. Das rückwirkend zum 1. Juli 2023 erworbene gemeinnützige FMD-Tochterunternehmen FnF – Mannheimer Gesellschaft zur Förderung von Arbeitsplätzen GmbH, Mannheim, hat seinen Haupt- und Verwaltungssitz im Rathaus E 5, 68159 Mannheim.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über relevante gesamtwirtschaftliche Indikatoren im Vergleich zum Vorjahr:

Kategorie	Indikator	2023	2022	
Gesamtwirtschaftliche Indikatoren	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in %	-0,3 %	+1,8 %
	Bruttowertschöpfung nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Sonstige Dienstleister	+1,8 %	+6,3 %
		Handel, Verkehr, Gastgewerbe	-1,0 %	+4,0 %
		Information und Kommunikation	+2,6 %	+3,6 %
		Unternehmensdienstleister	+0,3 %	+2,6 %
		Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	-2,0 %	0,0 %
	Verwendung des BIP (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Private Konsumausgaben	-0,8 %	+4,6 %
		Konsumausgaben des Staates	-1,7 %	+1,1 %
	Inflation	Inflationsrate/Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr	+5,9 %	+7,9 %
	Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	45,9 Mio.	45,6 Mio.
Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %		+0,7 %	+1,3 %	
Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %		5,7 %	5,3 %	
Durchschnittliche Arbeitslosenquote Baden-Württemberg in %		3,9 %	3,5 %	
Durchschnittliche Arbeitslosenquote Mannheim in %		7,2 %	7,0 %	

Eigene Darstellung, Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GdW

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Auf der Nachfrageseite sind die privaten Konsumausgaben im Inland im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr gesunken und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau. Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden. Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Jahresmittel eine Rate von 5,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank, aber deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historische hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand. Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. In Baden-Württemberg stieg diese im Vergleich zu 2022 von 3,5 % auf 3,9 %. In Mannheim erhöhte sich die Arbeitslosenquote gleichlaufend zum Bundes- und Landestrend leicht auf jahresdurchschnittlich 7,2 % (Vorjahr: 7,0 %).

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen des Jahres 2023 hatten ebenfalls wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Immobilien- und Bauwirtschaft, welche in nachfolgender Tabelle skizziert werden:

Kategorie	Indikator	2023	2022
Bruttowertschöpfung nach immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftsbereichen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Grundstücks- und Wohnungswesen	+1,0 %	+1,0 %
	Baugewerbe	+0,2 %	-2,3 %
Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft in %	Grundstücks- und Wohnungswesen	10,0 %	10,0 %
	Baugewerbe	6,2 %	6,0 %
Verwendung des BIP für Bauinvestitionen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	-2,1 %	-1,6 %
	Investitionen in Wohnbauten	-2,8 %	-2,0 %
	Investitionen in Nicht-Wohnbauten	-1,1 %	-1,1 %
Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	260.000	350.000
	Veränderung Anzahl Baugenehmigungen zum Vorjahr in %	-26,6 %	-8,1 %
Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	255.000	280.000
	Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen zum Vorjahr in %	-14 %	-4,6 %
Baupreise	Veränderung der Baupreise für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr in %	+8,5 %	+16,4 %

Eigene Darstellung, Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR (+1,0 %). Im Baugewerbe (Bruttowertschöpfungsanteil 2023 von 6,2 %) machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten (-2,8 %). Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Bei den Investitionen in Nicht-Wohnbauten fiel der Rückgang weniger stark aus als im Wohnungsbau (-1,1 %).

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden rund 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau dramatisch verstärkt fort. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern

als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %).

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus – jedoch in unterschiedlicher Ausprägung – nieder.

Die demographische Entwicklung beeinflusst den Wohnungsmarkt und damit die Aufgaben einer kommunalen Wohnungsgesellschaft. Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassung, Aufwertung und gegebenenfalls Ergänzung des Wohnungsbestandes sowie der sozialen und gewerblichen Infrastruktur getätigt werden. Hierbei unterstützt der GBG-Konzern die Zielsetzung der Gesellschafterin Stadt Mannheim durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitativvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegen zu wirken. Hierbei unterstützt auch das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das seit geraumer Zeit in den Entwicklungsplanungen des GBG-Konzerns berücksichtigt ist; der GBG-Konzern ist insbesondere über die MWSP aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen engagiert und trägt 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.

Alle vorgenannten Indikatoren bilden grundsätzlich einen herausfordernden 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. Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich auch in 2023 weiterhin als ausgeglichener Markt dar, der es ermöglicht, Wohnungen in zeitgemäßem Zustand zeitnah am Markt zu vermieten, während Wohnungen in unterdurchschnittlicher Ausstattung oder in schwierigen Lagen vor Vermietung hergerichtet werden müssen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2023 war in besonderer Weise von gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen und neuen Aufgabenverteilungen innerhalb des GBG-Konzerns geprägt. Die GBG hat sich dabei hin zu einer Holding entwickelt, die alle zentralen Unternehmensfunktionen für die Konzerngesellschaften übernimmt, welche sich dadurch stärker auf die operative Geschäftstätigkeit fokussieren und Kompetenzen sinnvoll bündeln können.

Im Kern gab es folgende Veränderungen:

- a) Im Rahmen eines Asset Deals zum 1. November 2023 wurde neben entsprechend übergegangener Betriebs- und Geschäftsausstattung ein personeller Teilbetriebsübergang der ursprünglichen GBG-Bereiche Immobilienmanagement, Technisches Bestandsmanagement und Baumanagement sowie der GBG-Abteilungen Einnahmenmanagement und Vermietung auf die letztjährig gegründete und erworbene GBG-WO durchgeführt. Hierbei sind 201 Mitarbeiter*innen der GBG auf die GBG-WO übergegangen. Die GBG-WO ist seitdem im Namen und Auftrag der GBG und anderer Gesellschaften des GBG-Konzerns mit dem kaufmännischen und technischen Facility Management der Bestandsliegenschaften, der Mietverwaltung sowie der Baubetreuung aktiv.
- b) Im Rahmen eines Asset Deals zum 1. November 2023 wurde neben entsprechend übergegangener Betriebs- und Geschäftsausstattung ein personeller Teilbetriebsübergang der ursprünglichen GBG-Abteilungen WEG und Verkauf auf die letztjährig gegründete und erworbene GBG-VM durchgeführt. Hierbei sind 12 Mitarbeiter*innen der GBG auf die GBG-VM übergegangen. Die GBG-VM ist seitdem im Namen und Auftrag der GBG im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung (WEG- und Fremdverwaltungen) aktiv und übernimmt alle immobilienbezogenen Ankaufs- sowie Verkaufsaktivitäten im GBG-Konzern.
- c) Mit Ausgliederungsvertrag vom 21. August 2023 wurde die GBG-SI als neues Mitglied des GBG-Konzerns und 100 %-ige Tochtergesellschaft der GBG geschaffen, welche den Bau und die Bewirtschaftung von Sonderimmobilien zur Aufgabe hat. Im Zuge Ihrer Gründung hat die Gesellschaft mit umwandlungsrechtlicher Rückwirkung zum 1. Januar 2023 im Wesentlichen 22 bebaute Grundstücke mit entsprechender Nutzung als Sonderimmobilien – darunter insbesondere das Neue Technische Rathaus im Glücksteinquartier – sowie ein unbebautes Grundstück mit einem laufenden Sonderimmobilien-Bauprojekt und alle einhergehenden Verträge, Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Verpflichtungen von der GBG übernommen. Die übergehenden Vermögenswerte wurden dabei zu Verkehrswerten übertragen.
- d) Mit Ausgliederungsvertrag vom 21. August 2023 hat die Tochtergesellschaft BBS im Einklang mit der strategischen Erweiterung ihrer Tätigkeit im Bereich Bau, Betreuung und Bewirtschaftung von frühkindlichen Bildungseinrichtungen den Geschäftsbereich Kindertagesstätten (Kitas) von der GBG übertragen bekommen. In Form einer Ausgliederung zur Aufnahme hat sie rückwirkend zum 1. Januar 2023 sechs bebaute Grundstücke mit entsprechender Nutzung als Kitas sowie ein Grundstück mit einem laufenden Kita-Bauprojekt und alle einhergehenden Verträge, Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Verpflichtungen von der GBG übernommen. Die übergehenden Vermögenswerte wurden dabei zu Verkehrswerten übertragen.

1. BESTANDSMANAGEMENT

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Das Kerngeschäft des GBG-Konzerns, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt über einen ausgeglichenen Markt 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 ist die GBG von ihren Kund*innen, den Mieter*innen und Mietinteressent*innen, besonders gefordert, ein attraktives Wohnungsangebot in ausreichender Anzahl, Ausstattung und Preis anzubieten. Dies erfordert erhebliche Modernisierungsanstrengungen. Seit dem 1. November 2023 ist die GBG-WO im Auftrag der GBG vollumfänglich für die Vermietung und Verwaltung der GBG-Bestände tätig.

Trotz des klaren Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz, wurden nur in moderatem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Die konzernweit erwirtschafteten Nettosollmieten beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt auf 113.475 T€ (Vorjahr 106.945 T€), davon 96.994 T€ entfallend auf Nettosollmieten für vermietete Wohnungen (92.794 T€ in 2022). Dies ist insbesondere auf die gestiegene Anzahl an Neuvermietungen zurückzuführen. Im Februar 2023 ist der neue Mannheimer Mietpiegel erschienen und führte im Berichtszeitraum zu einer Anpassung der Sollmieten. Der aktuelle Mietpiegel weist einen Durchschnittsmietpreis von 8,48 €/m² Wohnfläche monatlich aus. Die GBG vermietet ihre Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich 7,29 €/m² (Vorjahr: 7,04 €/m²). Die

frei finanzierten Wohnungen vermietet die GBG dabei für durchschnittlich 7,36 €/m² (Vorjahr: 7,12 €/m²). Die durchschnittliche Nettomonatsmiete der öffentlich geförderten Wohnungen betrug in 2023 6,96 €/m² (Vorjahr: 6,66 €/m²). Damit werden über 95 % der Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2023 vermietet.

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) hat sich im Geschäftsjahr reduziert (0,7 % zu 0,8 % in 2022) und bleibt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dies ist ein Erfolgsfaktor der erwähnten und konsequent durchgeführten Wohnwertverbesserungen der letzten Jahre. Die Fluktuationsrate ist ebenfalls mit 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr (6,7 %) gesunken und liegt damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

Im Wohnungsbestand der GBG befanden sich am 31. Dezember 2023

	19.522	Mietwohnungen, mit 1.234.376 m ² Wohnfläche
davon waren	4.098	preis- und/oder belegungsgebunden (3.378 geförderte und 720 preisgebundene Wohnungen)
sowie	242	Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten, mit 37.359 m ² Nutzfläche

Die Vermietung hat die GBG zentral am Hauptsitz im Leoniweg aufgestellt, so dass die Kund*innen Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet erhalten können. Die Verwaltung ist vor Ort bei den Kund*innen in fünf Servicecentern präsent. Darüber hinaus hat die GBG an fünf verschiedenen Standorten Concierge-Büros mit großem Erfolg in Betrieb.

Im konzernweiten Bestand befanden sich darüber hinaus zusätzlich auch Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten (insbesondere Sonderimmobilien bei GBG-SI bzw. MWSP und Kindertageseinrichtungen bei BBS) zur Vermietung bzw. temporär leerstehende Gebäude oder Flächen der MWSP zur Zwischennutzung auf den Konversionsflächen FRANKLIN und Spinelli Barracks. Die Zwischennutzungsvereinbarungen wurden befristet geschlossen mit dem Ziel, das Gebiet zu beleben. Mit zunehmendem Projektfortschritt nehmen die Zwischennutzungen folglich ab.

1.2 NEUBAU- UND ANKAUFSTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Zur Erweiterung und sinnvollen Ergänzung ihres Bestands hat die GBG im Geschäftsjahr 2023 44.477 T€ (Vorjahr 30.728 T€) in Neubau-/Umbau-/Konzeptprojekte und -tätigkeiten sowie 12.482 T€ (Vorjahr 8.965 T€) für den Ankauf von Grundstücken, Gebäuden oder grundstücksgleichen Rechten investiert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden in Schönau 37 Reihenhäuser fertiggestellt, wovon 20 zum Verkauf angeboten wurden. Darüber hinaus ist der Bau von elf Mehrfamilienhäusern (147 Wohnungen) in Waldhof und eines Mehrfamilienhauses (32 Wohnungen) in Holzbauweise auf FRANKLIN abgeschlossen worden.

Die GBG prüft sorgfältig die Chancen auf Ankäufe von Immobilien in verschiedenen Stadtteilen Mannheims. Nicht nur Problemimmobilien stehen im Fokus, sondern auch ein städteräumlicher Ansatz als Antrieb für eine sinnvolle Stadtentwicklung. Daher ist die GBG in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf aktiv, wie im Jungbusch, der Neckarstadt-West und der Innenstadt. Ziel der Erwerbe sind dabei nicht nur prekäre Wohnverhältnisse und Armutsunterkünfte zu verhindern, sondern auch, um so einen Beitrag zur Entwicklung der Stadtteile zu leisten. Im Geschäftsjahr 2023 wurden diverse Ankäufe in den Stadtteilen Neckarstadt bzw. Neckarstadt-West, Käfertal, Schönau und Innenstadt getätigt. Die Ankäufe werden im Auftrag der GBG seit dem 1. November 2023 von der GBG-VM koordiniert und begleitet.

Ein zentrales Neubauvorhaben des GBG-Konzerns ist außerdem der Bau der Grünen Mitte FRANKLINS, der über die FGM zusammen mit dem externen Projektentwickler 3iPro GmbH realisiert wird. Das Bauvorhaben ist das zentrale Symbol dieses wiederbelebten Viertels. Auf dem Baufeld C1.3, welches sich im Zentrum von FRANKLIN-Mitte befindet, ist die Erstellung eines Nahversorgungszentrums mit Wohnbebauung und angeschlossener Tiefgarage sowie grüner Außenanlage geplant. Hier soll das neue Zentrum des Quartiers

und ein Ort der Begegnung entstehen. Die Fläche beträgt 7.792 m². Gestaltprägend für die Nachbarschaft ist eine 4- bis 5-geschossige Zeilenstruktur in Anlehnung an die ursprüngliche Kasernenbebauung.

Das Projekt besteht aus mehreren Teilen:

- dem begrünten Hügel samt Aussichtsplattform,
- Gewerbeflächen,
- einem Wohnhaus inkl. Photovoltaik-Fassade sowie
- einer eingeschossigen Tiefgarage.

Der künstliche Hügel ist eine der herausragenden Besonderheiten des Projektes. Für den Individualverkehr befinden sich im Untergeschoss 156 Stellplätze, die über eine Rampe von der Thomas-Jefferson-Straße erreichbar sind. Vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss werden diverse Gewerbe verortet sein, die die Nahversorgung im Gebiet zukünftig sicherstellen sollen. Dazu zählt ein Supermarkt, eine Drogerie, eine Apotheke, Gastronomie, Arztpraxen und mehr. Die Gesamtfläche wird rund 5.500 m² umfassen. Über das 1. bis hin zum 4. Obergeschoss werden sich insgesamt 34 Wohnungen verteilen. Die Gesamtwohnfläche wird rund 3.000 m² betragen. Der Wohnungs-Mix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist ausgewogen und spricht diverse Zielgruppen an. Die Fertigstellung des Objektes ist für das 1. Quartal 2026 und die Inbetriebnahme der Gewerbeflächen und die Vermietung der Wohnungen sind für Mitte 2026 eingeplant. Am 11. Dezember 2023 erfolgte nach den bisherigen umfangreichen Bauvorbereitungen und -planungen der offizielle Spatenstich und Baubeginn des Projekts mit den Erdarbeiten für die Herstellung der Tiefgarage.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG FÜR BESTAND

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 70er und 80er Jahren setzt die GBG die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes entsprechend der Nachfrage der Kund*innen fort. Die Wirtschaftlichkeit und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum sind dabei wichtige Aspekte. Durch Erneuerung der Ausstattung sowie Verbesserung der Ausstattungsstandards wird dem weiteren Auseinanderdriften nachgefragter Standards zum GBG-Angebot entgegengewirkt. Zur Erweiterung des Bestands kauft die GBG Objekte an, welche häufig Instandsetzungsarbeiten bedürfen oder modernisiert werden müssen. Außerdem verfolgt die GBG weiterhin verstärkt das Ziel der Nachhaltigkeit und führt daher energetische Sanierungen durch.

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen hat die GBG ihre Strategie auch im Jahre 2023 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2023 bedeutete dies 44.987 T€ (durchschnittlich 36,45 €/m² Wohnfläche, Vorjahr 45.430 T€) für Modernisierungsmaßnahmen und 21.713 T€ (durchschnittlich 17,59 €/m² Wohnfläche, Vorjahr 22.087 T€) 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 der Kunden Service Center (KSC), wurden im Geschäftsjahr 2023 durchgeführt und abgeschlossen bzw. begonnen und werden diese darüber hinaus fortführen:

KSC 1: Schönau Nord-West
SSP Schönau Mitte

KSC 2: Heiligenbergstr. 13+15
Mutterstadter Platz 2+3
Neckarauer Str. 101-137
Rheinvillenstraße 16-18
Wilhelm-Peters-Str. 65-79

KSC 3: Am Aubuckel 80
 Am Schelmenbuckel 30–32
 Auf dem Sand 51–73/Habichtplatz 1–4
 Bäckerwegsiedlung
 Reiherstr. 21–54/Schwalbenstr. 18–34 + 19, 25
 Vogelstang Wohnungen und Versorgungsschächte:
 – Saalfelder Weg 8, 10
 – Weimarer Str. 1
 – Wittenberger Weg 7
 – Brandenburger Str. 44

KSC 4: Beilstr. 15
 F 7, 22–23
 G6 3–5
 Geibelstr. 25/Murgstr. 17
 Lutherstr. 11
 Mittelstr. 88/Gärtnerstr. 26a
 Mittelstr. 117

KSC 5: Sanierung von Heizungen/Versorgungsschächten:
 – Am Brunnengarten
 – Am Schulgarten/Am Weingarten
 – Am Sonnengarten
 Mainstr. 40

1.4 FACILITY MANAGEMENT SCHULEN

Das Facility Management (Gebäudebewirtschaftung) der Schulen, das im Jahr 2006 mit der Bewirtschaftung von acht Objekten begann, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 72 Schulliegenschaften erweitert. Damit werden von der BBS alle städtischen Schulliegenschaften im Rahmen des Facility Managements betreut.

Das Facility Management Schulen unterteilt sich in die Teilbereiche Instandhaltung, Technik sowie infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement.

Das Team der Instandhaltung kontrolliert in regelmäßigen Zyklen sämtliche Bauteile auf allen Schulliegenschaften, um die Funktionalität und die Verkehrssicherheit der Gebäude zu gewährleisten. Der ganzheitliche Ansatz geht über die klassische Bauunterhaltung hinaus, denn er ermöglicht die Entwicklung eines homogenen Gebäudebestands und sichert die Bausubstanz von Mannheims Schulen nachhaltig. Die Mitarbeiter*innen aus der Technik konzipieren, programmieren und überwachen sämtliche automatisierten Vorgänge an den betreuten Schulen. Sinn und Zweck hinter der Gebäudeautomation ist, die technischen Anlagen besonders sicher, energie- und kosteneffizient zu betreiben. Der Verantwortungsbereich des infrastrukturellen Gebäudemanagements (IGM) umfasst die vielfältigen Tätigkeiten der Hausmeister*innen, die Reinigung der Schulgebäude sowie die Pflege der Grünanlagen und Kontrolle der Spielgeräte. Die Pflege und Instandhaltung der Grün- und Außenanlagen fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des IGM. Komplementiert wird dies durch das kaufmännische Gebäudemanagement, das alle betriebswirtschaftlichen Themen wie Rechnungs- und Finanzwesen, Berichtswesen und Controlling abdeckt.

Im Jahr 2023 konnte das Facility Management der Schulen weiterhin erfolgreich und kundenorientiert umgesetzt werden. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten wurde ein positives Ergebnis in diesem Bereich erwirtschaftet. Des Weiteren werden die Maßnahmen der Instandhaltungsplanung systematisch abgearbeitet, dabei kommt es jedoch regelmäßig zu Volumenverschiebungen, die auf Lieferengpässen oder zeitlichen Verzögerungen beruhen.

2. VERMARKTUNG

2.1 VERKAUF

2.1.1 VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen ist seit einigen Jahren eine zunehmende Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser wahrnehmbar. Zur Verbesserung der Eigentumsquote in Mannheim veräußert die GBG vereinzelt Restanten aus ihrem Bestand, ansonsten nahezu ausschließlich Immobilien aus ihren Neubauprojekten. Damit bietet die GBG Kaufinteressent*innen die Chance auf einen Zuzug nach Mannheim und verhindert Abwanderung von Bürger*innen aus Mannheim. Käufer*innen, die eine Mietwohnung hinterlassen, entlasten indirekt den Mietermarkt. Durch den Nachfrageüberhang sind Potenziale in der Sparte Vermarktung vorhanden. Die Verkäufe werden im Auftrag der GBG seit dem 1. November 2023 von der GBG-VM koordiniert und begleitet.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken sind gegenüber dem Vorjahr um 14.210 T€ auf 14.233 T€ gestiegen, da im Geschäftsjahr 2023 33 Einheiten des Verkaufsprojekts Hochpunkt E auf Franklin bzw. der zum Verkauf bestimmten Reihenhäuser in der Königsberger Allee veräußert wurden. Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 auch drei Bestandsobjekte übergeben.

2.1.2 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 wird zusätzlich die Lokale Stadterneuerung (LOS) betrieben. Darüber hinaus wurde auch die Trägerschaft für das Quartiersmanagement in der Neckarstadt-West übernommen.

Es werden derzeit vier Konversionsflächen von der MWSP entwickelt. Bei der Erschließung und Vermarktung profitiert der GBG-Konzern von den über die letzten Jahre gesammelten Erfahrungen. Nachfolgend werden die aktuellen Entwicklungen der einzelnen Areale erläutert.

Mit dem Ankauf der **Turley Barracks** im Jahre 2012 startete der stadtumgestaltende Konversionsprozess in Mannheim. Auf Turley entstehen die unterschiedlichsten Wohnformen: klassische Eigentums- und Mietwohnungen oder moderne Townhouses bieten Platz für Singles, Paare und Familien; gemeinschaftliche Wohnmodelle, betreutes und inklusives Wohnen schaffen Raum für jeden Lebensentwurf und jede Lebensphase. Im Zuge der Bebauung der Baufelder 4 und 5 wurde im Geschäftsjahr 2023 die Heinrich-Wittkamp-Straße fertiggestellt und eine wichtige direkte Verbindung zur Friedrich-Ebert-Straße (B38) hergestellt. Dies hat das Erscheinungsbild von Turley erheblich verändert. Wo einst ein umzäuntes Kasernenareal stand, befindet sich heute ein lebendiges urbanes Wohnviertel, das nahtlos in das bestehende Stadtbild von Mannheim integriert ist.

Das **Taylor Barracks**-Areal befindet sich seit Oktober 2013 im Bestand. Es ist das grünste Gewerbegebiet Mannheims – hier verbinden sich innovative Arbeitsmöglichkeiten mit einer eigenen Parkfläche. Darüber hinaus sprechen weitere Fakten für den Unternehmensstandort: Mit seiner direkten Anbindung an die B38 und von dort auf die Autobahn A6 ist das Taylor Gewerbegebiet geradezu prädestiniert – Geschäftspartner oder Waren erreichen die hier angesiedelten Firmen ohne Umwege. Umfangreiche Flächen bieten genug Platz, um Gewerbe aller Branchen und Größen anzusiedeln. Mit der offiziellen Eröffnung des Kinderneses Schneeberg zum 1. August 2023 wurde ein neuer Meilenstein in der Entwicklung von Taylor erreicht. Auf dem 1.200 m² großen Grundstück direkt neben dem Taylor Park wurden 60 neue Betreuungsplätze in Form von zwei Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen geschaffen. Das Land Baden-Württemberg und die Stadt Mannheim haben das Projekt mit einem Zuschuss von insgesamt 1,3 Millionen Euro gefördert.

FRANKLIN umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Mio. m² und ist somit in etwa so groß wie die Mannheimer Quadrate. Damit ist die Baustelle eine der größten des Landes. Nach abgeschlossener Entwicklung wird dort alles möglich sein: Wohnen, Leben, Arbeiten, Entspannen. Der notarielle Kaufvertrag für FRANKLIN, der im Oktober 2015 beurkundet wurde, beinhaltet einen schrittweisen Übergang des Areals in Teilflächen: Im

Sommer 2022 wurde mit Columbus der letzte Abschnitt übergeben. Folgende wesentliche Entwicklungen fanden auf FRANKLIN im Geschäftsjahr 2023 statt:

- Die Integration von FRANKLIN in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs schreitet mit großen Schritten voran: Nach etwa achtmonatiger Bauzeit wurde der Haltepunkt Bensheimer Straße am 20. März 2023 wieder für den regulären, zweigleisigen Betrieb der Linie 5 freigegeben. Nach Abschluss der Stadtbahnerweiterung nach FRANKLIN wird zunächst ein Pendelverkehr zwischen der neuen Haltestelle Sullivan und der Haltestelle Bensheimer Straße eingerichtet. Hier wird eine bequeme Umsteigemöglichkeit zur Linie 5 in die Mannheimer Innenstadt geboten.
- Darüber hinaus wurde zum Schuljahresbeginn 2023/2024 der Neubau der Franklinschule, der von der BBS gebaut wurde, von Oberbürgermeister Christian Specht offiziell eingeweiht. Als verbindliche, vierzügige Ganztagsgrundschule spielt die Franklinschule eine zentrale Rolle in der Entwicklung des neuen Quartiers und ist ein Schulbauprojekt mit Strahlkraft über die Region hinaus. Die neue Schule schafft für rund 450 Kindern ein wohnortnahes Schulangebot und einen zentralen Anlaufpunkt im neuen Stadtviertel.
- Einer der Pioniere auf FRANKLIN ist der Wald- und Natur-Kindergarten Little Franklin, der als erster Kindergarten 2016 in den neuen Stadtteil zog – bislang im Rahmen einer Zwischennutzung der Außenanlage hinter dem HOUSE OF MEMORIES. Im Oktober 2023 konnten die Kinder mit einer kleinen Feier in ihr endgültiges Domizil am George-Sullivan-Ring 91 umziehen, welches durch die BBS vermietet wird.
- Ein weiteres Projekt des GBG-Konzerns ist das so genannte „E“. Der Hochpunkt stellt einen der Buchstaben der Hochpunkt-Silhouette HOME dar und wurde ebenfalls im Oktober 2023 fertiggestellt. Geplant wurde das E vom renommierten Architekturbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH in Frankfurt. Die Mannheimer DIRINGER & SCHEIDEL Bauunternehmung war als Generalunternehmerin für die Umsetzung zuständig. Auf 14 Stockwerken sind 113 Wohnungen in Größen zwischen 38 und 150 Quadratmetern entstanden – darunter auch insgesamt 15 barrierefreie Wohnungen.
- Ein Großteil der grünen Freiräume ist bereits fertiggestellt und der Endausbau der Straßen schreitet sichtbar voran. Mit der Fertigstellung der rund 500 Meter langen Robert-Funari-Straße wurde eine wichtige neue Verbindung eröffnet. Diese reguliert nicht nur den Verkehrsfluss innerhalb von FRANKLIN, sondern auch den übergeordneten Verkehr, der zuvor über die Bensheimer Straße angebunden war. Die MWSP hat die Straße in 16 Monaten fertig ausgebaut. Entlang der Straße wurden vier Fußgängerüberwege eingerichtet, die alle mit Ampelanlagen ausgestattet sind. Insgesamt wurden entlang der Straße 40 Bäume gepflanzt; begrünte Versickerungsbeete unterstreichen den hohen Anspruch an den öffentlichen Raum in FRANKLIN.

Am 1. April 2020 hat die MWSP gemeinsam mit der Stadt Mannheim und der GBG 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 ist auch die Heimat der Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23), die bei der Entwicklung der Grünflächen eine elementare Rolle spielte. Erstmals verantworten mit der GBG, der Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH, Mannheim, sowie der MWSP drei städtische Gesellschaften die Entwicklung einer Mannheimer Konversionsfläche sowie die Planung und Realisierung der jeweiligen Flächenanteile. Taktgeber für den Zeitplan der Erschließung und Bebauung war die Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23), die ihr Kerngelände auf Spinelli hatte. Nach dem Großereignis wird Spinelli nun zur öffentlichen und frei zugänglichen Parklandschaft werden. Die Erschließung der Parklandschaft öffnet zudem den Übergang zum Neckar bei Feudenheim und bedeutet damit einen weiteren Schritt zur grünen Stadt an zwei Flüssen. Folgende wesentliche Entwicklungen fanden auf Spinelli Barracks im Geschäftsjahr 2023 statt:

- Von April bis Oktober beheimateten Spinelli und der Luisenpark die Bundesgartenschau 2023 (BUGA23). Mit insgesamt über 2,2 Millionen Besucher*innen war die BUGA ein voller Erfolg und bescherte der Fläche Aufmerksamkeit bis weit über die Grenzen der Region hinaus.
- Spinelli erweitert die bestehende Wohnbebauung in Käfertal-Süd und bietet auch für die eingesessenen Bürger*innen einen echten Mehrwert. Ein Quartierzentrum mit Nahversorger entsteht in der fußläufig erreichbaren Mitte, der künftige Quartiersplatz lädt zum Verweilen und Vernetzen ein. Grüne Gemeinschaftshöfe zwischen den Bauprojekten, drei davon bereits realisiert, sorgen für eine gute Durchlüftung des Quartiers.

- Am 19. Juni fand das erste Spinelli-Fest statt. Die neuen Bewohner*innen, die Nachbarschaft und die MWSP feierten den nahezu fertiggestellten ersten Bauabschnitt und die wachsende Gemeinschaft rund um den Chisinauer Platz. Das Fest selbst erstreckte sich über verschiedene Orte im neuen Quartier, sodass die über 1.000 Besucher*innen zwischen der Saarbrücker Straße und der Alice-Droller-Straße bei einem gemütlichen Spaziergang die Aktionsstände der verschiedenen Investoren besuchen, sich am Angebot des nachbarschaftlichen Kuchenbuffets erfreuen und die Vorführungen der verschiedenen Akteure bestaunen konnten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Kaufvertrag über eine Fläche von in Summe 2.488 m² auf den erworbenen Konversionsflächen geschlossen:

IN 2023 ABGESCHLOSSENE KAUFVERTRÄGE	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	0
FRANKLIN	498
Spinelli Barracks	0
Summe	498

Im Geschäftsjahr 2023 gab es insgesamt drei Übergaben von Flächen mit in Summe 33.257 m² auf den erworbenen Konversionsflächen an Investoren, die damit erfolgswirksam erfasst werden konnten; gegenläufig wurden drei Kaufverträge bereits veräußerter Flächen mit in Summe 4.913 m² im Geschäftsjahr 2023 rückabgewickelt:

IN 2023 ÜBERGEBENE/RÜCKABGEWICKELTE GRUNDSTÜCKE	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	-392
FRANKLIN	11.181
Spinelli Barracks	0
Summe	10.789

Parallel zur qualitativen Entwicklung der Konversionsflächen leitet die MWSP seit rund fünf Jahren außerdem die Steuerungsgruppe der Lokalen Stadterneuerung (LOS), gemeinsam mit dem Dezernat des Mannheimer Oberbürgermeisters. Durch kleine, zielgerichtete Maßnahmen werden größere Veränderungen besonders in den Vierteln angestoßen, die als typische Großstadtquartiere von enormer Heterogenität geprägt sind. LOS hat zum Ziel, die Lebenssituation in den Stadtteilen zu verbessern und diese zu stabilisieren. Im Rahmen des Quartiermanagements werden die Bewohner*innen der Neckarstadt-West bei den Veränderungen ihres Wohnumfelds begleitet, die von der MWSP initiiert werden. In diesem Kontext fungiert die Gesellschaft auch als Träger für das Quartiermanagement Neckarstadt-West. Zahlreiche Entwicklungen haben das Jahr 2023 begleitet:

- Zukünftig werden neben der Neckarstadt-West die Stadtteile Rheinau-Mitte und Vogelstang im Rahmen von LOS² in ihrer Entwicklung begleitet. Die raumorientierte Stadtentwicklung weist dabei drei Themencluster aus: Klimaraum, Sozialraum und Stadtraum. Diese stellen die zentralen Handlungsfelder dar, die nach Anforderungen des Stadtteils ausgestaltet werden. Die MWSP verantwortet in allen drei Stadtteilen das Handlungsfeld Stadtraum.
- Die Umgestaltung des Neumarkts wurde im letzten Jahr abgeschlossen: Zu den letzten Feinschliff-Arbeiten gehörten die Möblierung des Platzbereichs vor dem Bürgerhaus, die Beschattung des Kleinkindspielbereichs durch eine Holzpergola sowie der neue Bücherschrank, der zusammen mit der Möblierung im Schattenhain ein harmonisches Angebot unter den Bäumen schafft.
- Das Quartiermanagement hat sich in den frisch sanierten GBG-Räumen am neuen Standort in der Mittelstraße 88 zwischenzeitlich gut eingerichtet. Das Büro ist nun sichtbar und für die Bewohner*innen leicht zugänglich zentral im Stadtteil platziert.

- Das als Aufwindhaus bekannte Gebäude in der Lutherstraße wird zum dritten Standort des erfolgreichen Campus-Projekts. Neben dem Mittagessenangebot, der Hausaufgaben- und Nachmittagsbetreuung sollen dort auch gesundheitsbezogene Angebote etabliert werden. Danijela Albrecht, die seit Juli 2023 die Leitung des Campus Neckarstadt-West übernommen hat, wird die zukünftigen Angebote im Aufwindhaus gezielt und bedarfsgerecht gestalten.

2.2 BETREUUNG

2.2.1 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Im Bereich der verwaltungsmässigen Betreuung werden die Leistungen im Rahmen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften, der Fremdverwaltung und der Baubetreuung zusammengefasst. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit bestehen im Wesentlichen aus den Erlösen aus Verwaltungsbetreuung von Eigentümergemeinschaften sowie Fremdverwaltung. Die Fremdverwaltung für Dritte u. a. auch für die Stadt Mannheim wird weiterhin durchgeführt. Der Anteil der Fremdverwaltung zum GBG-Bestand ist vergleichsweise gering. Seit dem 1. November 2023 übernimmt im Konzern die GBG-VM im Auftrag der GBG die verwaltungsmässige Betreuung und wird künftig sukzessive direkt durch die Wohneigentümergemeinschaften als Verwalter beauftragt werden.

Für die Stadt Mannheim verwaltete die GBG im Geschäftsjahr 2023 48 Wohnungen, acht gewerbliche/sonstige Einheiten sowie sieben Stellplätze; für den Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. acht Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben hatte die GBG 2023 im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 997 Wohneinheiten, 1.023 Garagen und Stellplätze, zwölf gewerbliche Einheiten sowie 20 sonstige Einheiten in der Verwaltung.

2.2.2 BAUBETREUUNG

Mannheims Schullandschaft verändert sich. Seit 2005 wurden durch die BBS viele Schulen neu gebaut, umfangreich saniert oder modernisiert; dies ist die Aufgabe der Baubetreuung Schulen. Der entsprechende Rahmenvertrag Baubetreuung mit der Stadt Mannheim ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Mitarbeiter*innen der Baubetreuung leiten die Projekte von den ersten Planungsschritten bis zur Übergabe an die Schulgemeinschaft: Neben Neu-, Ersatz und Erweiterungsbauten sind das große General-sanierungen, die historischen Schulgebäuden eine neue Qualität verleihen, oder punktuelle Modernisierungsmaßnahmen, wenn beispielsweise Fachräume erneuert werden. Nicht zu vergessen sind auch die Erweiterungen um Mensen und weitere Räume, die für die Einführung des Ganztagsbetriebs an vielen Schulen notwendig sind.

Im Jahr 2023 wurde erneut das Portfolio an Schulbaumaßnahmen im Bereich Baubetreuungen erweitert. Zusätzlich wurden in einem erheblichen Umfang Aufträge zu Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen umgesetzt. Diese Voruntersuchungen sind Grundlage für nachfolgende Beauftragungen zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 18 neue Baubetreuungsverträge geschlossen, darunter zahlreiche Maßnahmen im Rahmen des Digitalpaktes und zusätzlich die Baubetreuungsmaßnahme Neubau einer Ganztagesgrundschule am Standort Humboldtschule für 55.400 T€. Zudem konnten 13 Projekte erfolgreich beendet werden.

3. ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

3.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Die Servicedienstleistungen umfassen wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen, die sich vornehmlich an die Mieter*innen richten und von der ServiceHaus sowie der CHANCE angeboten werden.

Im Teilbereich Sales & Customer-Services wird das Basis-Kabelfernsehsignal und weitere Kabelprodukte von Vodafone sowie deren Internettarife vermarktet bzw. vermittelt. Zum Jahresende 2023 nutzten 9.201

Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal für die mediale Versorgung im TV-Segment und davon im Jahresmittel über 4.377 Kunden Zusatzangebote wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachen-Abonnements. Im Vorjahr nutzten 9.469 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal und davon über 4.521 Kunden Zusatzangebote.

Im Jahr 2023 erfolgte im Teilbereich Gebäude-Services die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 18.986 Wohnungen/Einheiten in Mannheim und Umgebung für die Abrechnungsperiode 2022. Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 591 Liegenschaften, 555 davon im Bestand des GBG-Konzerns. Die größte Herausforderung für die Abrechnung 2022 war der erstmalige Umgang mit der Umlage der Kosten für die unterjährigen Verbrauchsinformationen, die Umlage der Dezember-Soforthilfe sowie die erstmalige Anwendung der seit 1. Januar 2023 vorgeschriebenen „Informationen in der Abrechnung“, die die Mieter noch detaillierter als bisher mit Informationen rund um die Abrechnung versorgt.

Die in 2022 im Drittkundengeschäft abgerechneten Kunden wurden auch in 2023 weiter unterstützt. ServiceHaus hat sich seit 2021 auf die Unterstützung von mit dem GBG-Konzern vergleichbaren Wohnungsbau-gesellschaften bei der Erstellung von deren Heiz- und Wasserkostenabrechnungen spezialisiert. In Zusammenarbeit mit Unternehmensberater Dr. Rixen, der seit 2019 ununterbrochen für ServiceHaus tätig ist, konnten folgende Projekte realisiert werden:

- bauverein Darmstadt/Systemtec GmbH: Nach der ersten Unterstützung in 2021 wurden in 2023, wie bereits in 2022, Abrechnungen für 11.615 Wohnungen im Raum Darmstadt und Umgebung erstellt. Durch den erfolgreichen kundenseitigen Personalaufbau in Kombination mit dem erfolgreichen, ServiceHaus-seitigen Aufbau der Liegenschaften ist für die Abrechnungsperiode 2023 mit Unterstützungsleistungen in vermindertem Umfang auszugehen.
- FLÜWO: 2023 wurden für FLÜWO – wie bereits 2022 – Abrechnungen für ca. 9.400 Einheiten, überwiegend im Raum Stuttgart/Baden-Württemberg, erstellt. Durch die Beibehaltung der hohen Abrechnungsqualität konnte ein ursprünglich nicht geplanter Folgeauftrag für die Abrechnungsperiode 2023 über 6.000 Einheiten generiert werden.
- GEG/GEWOBA: Im Oktober 2022 wurde mit dem städtischen Wohnungsbauunternehmen GEG (Bremen) ein 3-Jahres-Vertrag über Abrechnungsunterstützung für jährlich mindestens 10.000 Einheiten abgeschlossen. Die Abrechnungsperiode für diesen Kunden ist abweichend vom sonst üblichen Kalenderjahr 1. Juli bis 30. Juni. In 2023 wurden – summiert für die Abrechnungsperiode 07.2021 bis 06.2022 und 07.2022 bis 06.2023 – insgesamt 38.619 Einheiten, teilweise in Zusammenarbeit mit Dr. Rixen, abgerechnet. Für rund 100.000 Rauchwarnmelder (RWM) in Mannheim und Heidelberg wurden Funktionskontrollen und Wartung durchgeführt. Im GBG-Konzern-Bestand wurde der Rollout der Funk-RWM fortgesetzt, sodass inzwischen rund 50 % der Wohnungen komplett auf Funktechnik umgerüstet sind (Messgeräte und RWM), die somit nicht mehr durch Mitarbeiter*innen der ServiceHaus betreten werden müssen. Herausforderung 2023 war dabei die Kombination aus der digitalen Prüfung bereits umgerüsteter RWM und die Vor-Ort-Prüfung der noch analogen RWM, die erst 2024 umgerüstet werden. Aktuelles Ziel ist, bis Ende 2024 den kompletten GBG-Konzern-Bestand sowohl für Messgeräte als auch für RWM auf Funktechnik umgerüstet zu haben.

2023 wurde die Umrüstung des GBG-Konzern-Bestands auf digitale Messtechnik abgeschlossen. Die Zusammenarbeit mit den Montagepartnern wurde weiter gefestigt. In Zusammenarbeit mit diesen Montage-dienstleistern konnten 2023 in weiteren ca. 3.100 Wohnungen digitale Messgeräte verbaut werden. Dies betraf 2023 4.500 Heizkostenverteiler, 570 Wärmemengenzähler, 830 Kalt- und 390 Warmwasserzähler. Durch die Umrüstung auf digitale Messtechnik wird sichergestellt, dass die ServiceHaus – unabhängig von der Anwesenheit des Mieters – abrechnungsfähige Messwerte bekommen.

Im Teilbereich Energie-Services werden mittels Photovoltaik-Anlagen Mieterstrommodelle in Wohnquartieren angeboten. Seit dem Jahr 2023 plant der GBG-Konzern die Durchführung von Mieterstromprojekten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, Neubau und auch bei Bestandsobjekten (ohne Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen). Im Geschäftsjahr 2023 wurden PV-Anlagen bei vier Gebäudekomplexen des GBG-Konzerns installiert und in Betrieb genommen. Darüber hinaus wurde im Auftrag der Stadt Mannheim die Installation und Inbetriebnahme der PV-Anlage auf dem Stadtarchiv Marchivum feder-

führend begleitet. Weitere acht PV-Anlagen befanden sich zum 31. Dezember 2023 noch in der Planungs-/ Installationsphase und werden 2024 in Betrieb gehen.

Die wohnbegleitenden Dienstleistungen werden im Rahmen des gemeinnützigen Beschäftigungsförderungsbetriebs der CHANCE wahrgenommen. Das Angebot richtet sich insbesondere an die Mieterschaft des GBG-Konzerns, die aufgrund Alter, Krankheit und Behinderung vorübergehend oder dauerhaft nicht bzw. nicht vollumfänglich in der Lage ist, ihren Haushalt selbstständig zu führen. Dieser wird ein vielfältiges Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen wie z. B. Concierge Service, Wohnungs- und Treppenhausreinigung, Auf- und Abbau von Möbeln, Einkaufsservice, Wohnungsrenovierungsarbeiten und vieles andere angeboten. Im Geschäftsjahr wurde das Angebot, wie schon in den Vorjahren, konstant gut angenommen und der Teilbereich war gut ausgelastet.

3.2 EINZELHANDELSDIENSTLEISTUNGEN

Im Rahmen des gemeinnützigen Betriebs der Markthaus werden drei Secondhand-Kaufhäuser und drei Nahversorgungs-Lebensmittelmärkte betrieben. Außerdem wurden Transportdienstleistungen angeboten. Allerdings wurde der Transportbereich mangels ausreichendem Fachpersonal zum 31. Dezember 2023 aufgelöst.

Der Handel mit Gebrauchsgütern dient der ökologischen Nachhaltigkeit, da hierdurch dem wachsenden Verbrauch von Ressourcen aktiv entgegengewirkt wird. Elementarer Bestandteil ist der Spendenempfang von gut erhaltenen Gebrauchsgegenständen von Privatpersonen und überschüssigen Waren des Einzelhandels. Dies ermöglicht günstige Preise in allen drei Secondhand-Kaufhäusern. Dadurch wird ein zukunftsorientierter Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit geleistet. Sowohl den Nachhaltigkeitsaspekt als auch die Preisersparnis im Vergleich zur Neuware schätzen die Kund*innen besonders.

Durch die drei Lebensmittelmärkte wird den Anwohner*innen ermöglicht in einer familiären Atmosphäre bequem zu Fuß oder per Fahrrad ihre Einkäufe zu erledigen. 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.

3.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Nach den mehrjährigen Einschränkungen durch die Coronapandemie hat sich 2023 die Lebensqualität der Bewohner*innen der vier Altenpflegeheim der APH wieder erhöht. Es konnten deutlich mehr Veranstaltungen in den Einrichtungen der APH durchgeführt werden. Die Verpflichtung zu regelmäßigen PoC-Antigen-Testungen der Mitarbeiter*innen und die Maskenpflicht wurden am 1. März 2023 aufgehoben, wodurch sich die Arbeitsbedingungen deutlich verbessert haben. Im Dezember 2023 wurde das Zertifikat zum audit berufundfamilie für die strategische Gestaltung der familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik erteilt. Das Ziel ist es sicherzustellen, dass alle Mitarbeiter*innen in jeder Lebenslage die nötige Unterstützung erhalten, um Familie, Beruf und Privatleben optimal miteinander vereinbaren zu können.

In der vollstationären Pflege ist die Belegung gegenüber Vorjahr insgesamt erneut angestiegen. Die geringere Belegung im Richard-Böttger-Heim auf Grund der Sanierungsarbeiten konnte durch eine deutliche Steigerung der Belegung in den drei anderen stationären Einrichtungen, insbesondere dem Seniorenzentrum Waldhof, kompensiert werden.

Die Belegung der Tagespflegeeinrichtungen erholte sich auch im Jahr 2023 nicht. Die Tagespflege im Richard-Böttger-Heim musste ab März 2023 vollständig geschlossen werden, da der Platz durch die umfassenden Sanierungsarbeiten für die vollstationäre Einrichtung benötigt wurde. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten soll die Tagespflege im Richard-Böttger-Heim im Lauf des Jahres 2024 wieder geöffnet werden.

Besonders herausfordernd war die Situation im ambulanten Dienst. Nach Weggang von Mitarbeiter*innen konnten die frei gewordenen Stellen nur sukzessive wieder besetzt werden. Demzufolge wurde das verfolgte Ziel, die Leistung auszubauen nicht erreicht.

Das APH Bildungszentrum erhält finanzielle Mittel gem. § 17 Abs. 1 Privatschulgesetz (PschG) aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg zur Finanzierung der Altenpflegehilfeausbildung. Die Bemessung ergibt sich aus einem Durchschnittsfördersatz pro Altenpflegeschüler. Die Ausbildung zur/zum Pflegefachfrau/ Pflegefachmann wird über den Ausbildungsfonds (AFBW) je Schüler finanziert.

3.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Die Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen werden durch die FMD erbracht.

Im Bereich der Gebäudereinigungsdienstleistungen bietet die FMD Reinigungsdienstleistungen, die auch den besonderen Hygieneanforderungen der Pflegeheime der APH entsprechen, sowie zusätzliche Dienstleistungen wie Glasreinigung und Sonderreinigung an. Im Sommer 2022 ist die Übernahme der Unterhalts- und Grundreinigung der ersten sechs Schulen im Auftrag der BBS erfolgt und im Herbst 2023 sorgt die FMD schon für die Verbesserung der Reinigungsqualität in insgesamt 19 Schulen und einem Kindergarten. So hat die FMD im schulischen Bereich im Jahr 2023 ca. 6.200.000 m² mehr als im Vorjahr gereinigt. Weiterhin hat die FMD auch die Aufträge zur Reinigung der Büroflächen von zwei weiteren Unternehmen im GBG-Konzern fortgesetzt.

Ältere pflegebedürftige Menschen sind auf ausgewogene gesunde Ernährung angewiesen, die gleichzeitig den körperlichen Veränderungen und bestimmten Krankheiten gerecht wird. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten werden im Bereich Speisenversorgungsdienstleistungen entsprechende Verpflegungsdienstleistungen für die Bewohner*innen der vier Pflegeheime der APH angeboten. Im Jahr 2023 hat dieser Bereich eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse auf Grund diverser Sonderaufträge wie u. a. die Speisenversorgung in zwei Flüchtlingsunterkünften im Auftrag der Stadt Mannheim sowie die Speisenversorgung der Behinderteneinrichtungen der Gemeindediakonie Mannheim verzeichnet.

4. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der GBG 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 2023 wurde mit einem **Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens** von 16.265 T€ (Vorjahr: 6.115 T€) abgeschlossen. Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 263.108 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (251.089 T€) deutlich gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung** haben sich zum Vorjahr um 8.713 T€ auf 191.331 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus höheren Mieterlösen.

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich zum Vorjahr um 4.578 T€ auf 23.722 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus den Verkäufen betreffend das Neubauprojekt Hochpunkt E auf FRANKLIN; gegenläufig haben Verkäufe von Grundstücken auf den Konversionsflächen auf geringem Niveau die Umsatzerlösentwicklung negativ beeinflusst.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** haben sich mit 6.397 T€ zum Vorjahr um 3.546 T€ erhöht. Während die verwaltungsmäßige Betreuung konstante Umsätze generiert hat, gab es in der Baubetreuung der Schulen volumenmäßig mehr abgeschlossene und abgerechnete Maßnahmen, was zu einem Steigen der Umsatzerlöse geführt hat.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen** und Leistungen haben sich zum Vorjahr um 4.817 T€ auf 41.658 T€ reduziert. Ein höherer Anteil an konzerninternem Leistungsaustausch sowie geminderte Umsätze im Einzelhandels- und Transportdienstleistungs-Bereich sind hier maßgebliche Treiber der Entwicklung.

Die **Bestandsveränderungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um – 32.397 T€ auf + 168 T€ verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus deutlich niedrigeren Bestandserhöhungen für aktivierte Fremdkosten bzw. Eigenleistungen für zum Verkauf vorgesehene Objekte sowie die deutlich höheren Bestandsminderungen aus den Grundstücksverkäufen des Geschäftsjahres.

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 733 T€ auf 6.828 T€ reduziert, sind aber vor dem Hintergrund der hohen Anzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für den eigenen Bestand und damit verbunden einer entsprechenden Anzahl von geleisteten Mitarbeiterstunden auf weiterhin hohem Niveau.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich mit 18.322 T€ zum Vorjahr um 12.911 T€ gesteigert; dies ist überwiegend durch die konzerninternen Ausgliederungen von Kita- und Sonderimmobilien-Objekten zu Verkehrswerten begründet. Die ebenfalls für den Konzernabschluss maßgebliche Bewertung dieser Objekte zu Verkehrs- bzw. Zeitwerten hat sich im Rahmen der Konsolidierung mit 8.787 T€ ausgewirkt. Außerdem wurden höhere Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen verzeichnet.

Die **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** (93.088 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (93.403 T€) nur geringfügig um 315 T€ gesunken. Die Grundsteuer für den Mietbestand ist in dieser Position in Höhe von 3.303 T€ (Vorjahr: 3.397 T€) enthalten.

Die **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** haben sich zum Vorjahr um 26.817 T€ auf 19.728 T€ reduziert. Dies ist einerseits auf deutlich geringere angefallene Fremdkosten für Verkaufsprojekte zurückzuführen, die sich korrespondierend in den Bestandsveränderungen auswirken.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5.442 T€ auf 19.366 T€ reduziert, was korrespondierend bzw. im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen zu sehen ist.

Der **Personalaufwand** ist im Wesentlichen bedingt durch die wachsende Belegschaft, aber auch einhergehend mit tariflichen Entwicklungen, um 7.445 T€ auf 67.495 T€ angestiegen.

Die **Abschreibungen** haben sich auf Grund der investiven Maßnahmen auf hohem Niveau gegenüber dem Vorjahr um 2.562 T€ auf 37.038 T€ weiter erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind aufgrund höherer Beratungs-, Raum- und IT-Kosten um 637 T€ auf 20.035 T€ gestiegen.

Im Zusammenhang mit der sonstigen Ausleihung an die Stadt Mannheim für das Archivum, wurden 46 T€ **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen** erzielt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sind durch Abzinsungseffekte bei den Rückstellungen um 237 T€ auf 325 T€ angestiegen.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** fallen mit 15.747 T€ um 4.023 T€ höher aus aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens und der allgemeinen Zinsentwicklung.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** fallen bedingt durch die Veränderung der aktiven latenten Steuern mit einem Aufwand von 111 T€ um 344 T€ höher aus (Vorjahr Ertrag von 233 T€).

Die **sonstigen Steuern** von 77 T€ (Vorjahr 444 T€) sind maßgeblich durch Grundsteueraufwendungen für eigengenutzte Gebäude beeinflusst.

1.2 Ertragslage nach Sparten

Die Ertragslage stellt sich aufgeteilt nach 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.

in T€	Bestandsmanagement	Vermarktung	Andere Lieferungen & Leistungen	Verwaltungskosten	Summe
Umsatzerlöse	191.331	30.119	41.658	0	263.108
Bestandsveränderungen	170	-2	0	0	168
Andere aktivierte Eigenleistungen	6.828	0	0	0	6.828
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	18.322	18.322
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	93.088	26.032	13.062	0	132.182
Personalaufwand	0	0	0	67.495	67.495
Abschreibungen	33.961	0	0	3.077	37.038
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0	20.035	20.035
Erträge aus Ausleihungen	0	0	0	46	46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	325	325
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.436	0	0	3.311	15.747
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	111	111
Sonstige Steuern	71	0	0	6	77
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	0	0	0	153	153
Spartenergebnis/Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	58.773	4.085	28.596	-75.189	16.265
Vorjahr Spartenergebnis/Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens*	54.636	976	25.836	-75.333	6.115
Veränderung	4.137	3.109	2.760	-144	10.150

Das Ergebnis in Höhe von 58,8 Mio. € der Kerngeschäftstätigkeit des Konzerns, dem **Bestandsmanagement**, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (+ 4,1 Mio. €). Im Wesentlichen haben Mietanpassungen und Neuvermietungen den Anstieg der Umsatzerlöse auf 191,3 Mio. € beeinflusst. Darüber hinaus sind die dem Bestandsmanagement zuordenbaren Bestandsveränderungen von 0,2 Mio. € überwiegend aufgrund der wertmäßig angepassten Bestandserhöhung für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr etwas höher ausgefallen. Des Weiteren sind die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € auf 6,8 Mio. € gesunken. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (93,1 Mio. €) sind relativ konstant geblieben. Ebenfalls sind in der Sparte insbesondere die Abschreibungen auf Wohngebäude, Geschäftsbauten, Bauten auf fremden Grundstücken

sowie Bauvorbereitungskosten aufgrund hoher Zugänge im Geschäftsjahr und den Vorjahren deutlich angestiegen auf 34,0 Mio. €.

Zinsaufwendungen von 12,4 Mio. € bestehen im Wesentlichen aus den Kapitalkosten für die aufgenommenen Darlehen und begebenen Anleihen im Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen in den Bestand.

Das Ergebnis in Höhe von 4,1 Mio. € in der Sparte **Vermarktung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. € deutlich verbessert. Dies resultiert maßgeblich aus dem höheren Verkaufsvolumen sowohl aus den Verkaufsprojekten als auch aus dem Bestand. Durch größere Abrechnungsvolumina in der Baubetreuung der Schulen wurden ebenfalls positive Ergebniseffekte bewirkt. Die Geschäftstätigkeit in der verwaltungsmäßigen Betreuung ist dabei konstant geblieben. Es wurden Umsatzerlöse von 30,1 Mio. € und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 26,0 Mio. € verzeichnet.

Die Sparte **Andere Lieferungen und Leistungen** hat mit 28,6 Mio. € ein um 2,8 Mio. € höheres Ergebnis erzielt. Es entfällt ein Großteil der Umsatzerlöse von 41,7 Mio. € sowie der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (13,1 Mio. €) auf die Altenpflegedienstleistungen, in geringerem Umfang auf Einzelhandelsdienstleistungen, Servicedienstleistungen sowie Gebäudereinigungs- und Speisenservicedienstleistungen.

Die **Verwaltungskosten** in Höhe von – 75,2 Mio. € fallen gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € besser aus und sind damit in Summe konstant geblieben. Einerseits sind die Personalaufwendungen (67,5 Mio. €) durch den Personalaufbau und Gehaltsentwicklungen über alle Bereiche hinweg deutlich gestiegen. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (20,0 Mio. €) sind wesentlich höher ausgefallen. Die sächlichen Verwaltungskosten enthalten insbesondere IT-/Beratungs-/Raum- und Unternehmenswerbungskosten sowie sonstige Verwaltungskosten des Betriebs. Gegenläufig sind die sonstigen betrieblichen Erträge (18,3 Mio. €) bedingt durch die Neubewertung der Ausgliederungsobjekte im Rahmen der Kapitalkonsolidierung bzw. Erstkonsolidierung und die Auflösung der passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung ebenfalls stark gestiegen.

2. Finanzlage

Zum Bilanzstichtag standen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von 15.922 T€ (Vorjahr: 24.266 T€) zur Verfügung.

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende, gemäß dem über DRÄS 13 im Geschäftsjahr 2023 geänderten DRS 21 erstellte Kapitalflussrechnung Aufschluss (die Vorjahreszahlen wurden entsprechend der neuen Gliederung nach DRS 21 angepasst):

	2023 in T€	2022 in T€
1. Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	16.112	6.099
2. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)		
a) Abschreibungen auf Gegenstände des AV	37.038	34.476
b) aktivierte Eigenleistungen für Gegenstände des AV	-6.828	-7.561
3. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen		
a) Zunahme (+)/Abnahme (-) der Pensionsrückstellungen	-900	-814
b) Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen	-4.017	5.355
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-8.333	-598
5. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		
a) Zunahme (-)/Abnahme (+) der fertigen und unfertigen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte des Umlaufvermögens (UV)	3.932	-27.162
b) Abschreibungen (+) auf Geldbeschaffungskosten	82	10
c) Abschreibungen (+) auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.096	2.737
d) Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-17.675	830
6. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.126	13.627
7. Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	1	-32
8. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Ertrags- und Aufwandszuschüssen der öffentlichen Hand	2.159	2.193
9. Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	15.376	11.637
10. Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	111	-233
11. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.280	40.564
12. Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle AV	-519	-589
13. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.249	158
14. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-123.116	-137.186
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.689	66
16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.656	-2.164
17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand	8.316	9.099
18. Erhaltene Zinsen (+)	57	50
19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-114.980	-130.566
20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	95.702	115.161
21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten		
a) Planmäßige Tilgungen	-31.194	-28.786
b) Außerplanmäßige Tilgungen	-3.089	-4.615
c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	-5.356	-16.893
22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel	-22.154	53.360
23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim	40.000	-12.000
24. Gezahlte Zinsen (-)	-15.053	-11.089
25. Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
26. Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	57.356	93.638
27. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-8.344	3.636
28. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.266	20.630
29. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15.922	24.266

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

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 49,3 Mio. € ist im Jahr 2023 im Wesentlichen bedingt durch die gestiegenen Verkäufe von Grundstücken des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr (40,6 Mio. €) gestiegen. Auch höhere Abschreibungen und Zinsaufwendungen haben diese Entwicklung beeinflusst.

Im Übrigen zeigt die Finanzlage ein weiterhin hohes Investitionsniveau (Cash Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 115,0 Mio. € gegenüber 130,6 Mio. € im Vorjahr) mit Fokus auf das Sachanlagevermögen, bei dem die Investitionen im Wesentlichen geringer ausfielen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ist mit 57,4 Mio. € deutlich geringer (93,6 Mio. € im Vorjahr). Dies ist maßgeblich beeinflusst durch eine im Vergleich zum Vorjahr geringere Mittelaufnahme aufgrund der Entwicklung der Investitionstätigkeit sowie höhere gezahlte Zinsen.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 206.010 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 und 2022 wie folgt zusammen:

VERMÖGENSWERTE	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Anlagevermögen	1.179.624	83,6	1.086.215	82,5	93.409
Umlaufvermögen	228.612	16,2	227.448	17,3	1.164
Rechnungsabgrenzungsposten	1.919	0,1	978	0,1	941
Aktive latente Steuern	1.905	0,1	2.016	0,1	-111
Aktiva	1.412.060	100,0	1.316.657	100,0	95.403

SCHULDEN	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Rückstellungen	108.991	7,7	113.908	8,6	-4.917
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	854.536	60,5	800.828	60,8	53.708
übrige Verbindlichkeiten	215.714	15,3	182.413	13,9	33.301
Rechnungsabgrenzungsposten	3.260	0,2	3.490	0,3	-230
SUMME SCHULDEN	1.182.501	83,7	1.100.639	83,6	81.862
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	13.750	1,0	15.567	1,2	-1.817
Eigenkapital	215.809	15,3	200.451	15,2	15.358
Passiva	1.412.060	100,0	1.316.657	100,0	95.403

Im Wesentlichen hat sich das **Anlagevermögen** aufgrund von Zugängen durch Modernisierungen, Neubaulprojekten und Ankäufen gegenüber dem Vorjahr um 93,4 Mio. € erhöht. Das zeigt sich auch in der unverändert hohen Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 83,6 % (Vorjahr: 82,5 %).

Das **Umlaufvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen sind die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gestiegen (+ 10,0 Mio. €); gegenläufig ist der Bestand an flüssigen Mitteln in fast annähernder Höhe gesunken (- 8,3 Mio. €). Insbesondere die Verkäufe der Einheiten des Hochpunkts E haben zu einem leichten Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beigetragen (- 0,5 Mio. €).

Die **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,9 Mio. € reduziert. Die Rückstellungen für Pensionen sind dabei insbesondere aufgrund geringerer Zuweisungen um 0,9 Mio. € gesunken. Im Übrigen haben sich die Rückstellungen für noch anfallende Baukosten aufgrund der kontinuierlich fortschreitenden Erschließung auf den Konversionsflächen deutlich reduziert.

Die **Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln** (langfristige Finanzierungsmittel mit Fristigkeit > 1 Jahr), die zur Finanzierung insbesondere von Investitionsmaßnahmen (Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden, erhöhen sich aufgrund des hohen Investitionsniveaus mit entsprechendem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr konzernweit um 54 Mio. €. Dies resultiert aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen im Jahr 2023 (93,9 Mio. €) gegenüber den Tilgungen (39,6 Mio. €) im gleichen Zeitraum. Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf Ebene der GBG auf 447 Darlehensverträge mit einem Restwert von 847 Mio. €. Gesichert sind die Darlehen über Grundpfandrechte (400,8 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (91,4 Mio. €). Daneben gibt es noch ungesicherte endfällige Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen und ein EIB-Darlehen (354,8 Mio. €). Die Verzinsung erfolgt zu festen Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz aus Dauerfinanzierung betrug im Geschäftsjahr 2023 1,48 % p.a. (Vorjahr: 1,31 % p.a.). Darüber hinaus bestanden Darlehensverträge auf Ebene der APH, MWSP und CHANCE in vergleichsweise geringfügiger Höhe.

Außerdem bestanden zum 31. Dezember 2023 noch rückläufige kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme von Rahmenkreditlinien, Zinsabgrenzungen u.ä. in Höhe von rund 67,0 Mio. € (Vorjahr: 86,8 Mio. €). Dem gegenüber haben gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim (+ 40,6 Mio. €) den Anstieg der übrigen Verbindlichkeiten um 33,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr beeinflusst.

Der nach dem Eigenkapital ausgewiesene **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** in Höhe von 13.750 T€ ist auf die Kapitalkonsolidierung der Markthaus und APH zurückzuführen.

DAS EIGENKAPITAL SETZT SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Stammkapital	84.061	39,0	84.061	42,0	0
Kapitalrücklage	5.587	2,6	5.587	2,8	0
Gewinnrücklagen	110.988	51,4	105.075	52,4	5.913
Bilanzgewinn	13.470	6,2	3.872	1,9	9.598
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.703	0,8	1.856	0,9	-153
Gesamt	215.809	100,0	200.451	100,0	15.358

Das bilanzierte **Eigenkapital** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15,4 Mio. € auf 215,8 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war der Konzernjahresüberschuss von 16,1 Mio. €, wovon 1,5 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 3,0 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Darüber hinaus wurden aus dem letztjährigen Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2023 1,5 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

Dem Konzern dienen insbesondere folgende finanziellen Leistungsindikatoren zur Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Konzerns:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur des Konzerns; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 15,3 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (15,2 %) um 0,1 %-Punkte höher. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2023 (15,8 %) von – 0,5 %-Punkte ist insbesondere durch einen höheren Bestand an Verbindlichkeiten und sonstige Passiva begründet. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine konstant bleibende Eigenkapitalquote von 15,3 % prognostiziert.

Eigenkapitalrentabilität:

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

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 7,5 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (3,0 %) um 4,5 %-Punkte höher. Durch den hohen Konzernjahresüberschuss, der nahezu wie prognostiziert eingetreten ist, ist der Prognosewert 2023 von 7,5 % erfüllt. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 1,1 % 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 2023 in Höhe von 2,3 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (1,4 %) um 0,9 %-Punkte höher und weicht ergebnisbedingt gegenüber der Prognose für 2023 (2,1 %) um + 0,2 %-Punkte ab. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 1,5 % prognostiziert.

Loan to Value (LTV):

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

Der LTV zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 47,1 % ist bedingt durch den geringeren Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel im Vergleich zum Vorjahr (46,8 %) um 0,3 %-Punkte gestiegen. Die Abweichung zur Prognose 2023 (51,9 %) von – 4,8 % ist im Wesentlichen auf einen tatsächlich geringeren Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein LTV von 51,7 % prognostiziert.

4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

In der Bestandserhaltung legt die GBG großen Wert auf die Ermöglichung von barrierearmen Zugängen, wo dies baulich möglich ist, und zudem auf die Umweltverträglichkeit der Maßnahmen; die GBG orientiert sich dabei an den regelkonformen Baustandards und übertrifft diese an vielen Stellen. Als Beispiel kann hier der erfolgte Ausbau von Mieterstrommodellen bei Modernisierungen und im Neubaubereich genannt werden, bei denen Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern direkt zur Versorgung der Mieter*innen zur Verfügung stehen.

Die umfassende Betreuung der Kund*innen weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements der GBG. Hier unterscheidet die GBG sich von anderen Wohnungsbauunternehmen dahingehend, dass sie auch nicht umlegbare Leistungen erbringt. Darunter wird neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen des Sozialen Managements, wie eigene Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften und eine mobile Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen verstanden. Der direkte Kontakt zu den Kund*innen durch die Kunden- und Objektbetreuer und die fünf Kunden-Service-Center im ganzen Stadtgebiet war dabei im Jahr 2023 ein zentraler Bestandteil des GBG-Angebots, neben dem sich inzwischen auch der digitale Austausch über eine Mieter-App etabliert hat. Zudem bieten wird eine eigene Schuldnerberatung für die Mieter*innen angeboten.

Der Erfolg des GBG-Konzerns beruht maßgeblich auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter*innen. Diese nehmen darum regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hier setzt sich das Angebot inzwischen, wie in vielen anderen Bereichen der Arbeitswelt, aus digitalen und Vor-Ort-Veranstaltungen zusammen, beides wurde von den Mitarbeiter*innen in Anspruch genommen.

Innerhalb des GBG-Konzerns hat sich je nach Betätigungsfeld die hybride Arbeitsweise, die die Arbeit im Büro genauso vorsieht wie das mobile Arbeiten, weiterhin etabliert. Der Umgang mit digitalen Formaten, das Interagieren in diesen und das Führen auf Distanz wurde erneut in Weiterbildungsangeboten geschult. Vergleichsweise neue Angebote wie z. B. Desk-Sharing wurden an verschiedenen Stellen erfolgreich erprobt.

Von Bedeutung ist für den GBG-Konzern auch der nationale und internationale Gedankenaustausch (AGW, KoWo, EURHONET u. a.). Hier setzt sich die Gruppe unter anderem 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.

Der GBG-Konzern implementiert Nachhaltigkeit entsprechend seiner im Jahr 2022 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie Zug um Zug in seine Geschäftsprozesse. Die Umsetzung liegt in der Verantwortung des Managements und erfolgt themenorientiert in eigens dafür eingesetzten, gruppenübergreifend und vernetzt agierenden Arbeitsgruppen. Begleitet wird dieser Prozess durch eine interne und externe Nachhaltigkeitskommunikation sowie perspektivisch ein spezifisch zugeschnittenes Monitoring.

Die 13 wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen, die soziale, ökonomische und ökologische Aspekte in Balance halten, zeigen die Bandbreite des Wirkens der GBG als gewichtiger Akteur der Stadtgestaltung in Mannheim. Acht der insgesamt 17 SDGs (Sustainable Development Goals) werden von der GBG direkt unterstützt. Mit ihren Tochtergesellschaften ist die GBG Unternehmensgruppe damit ein Garant für den Local Green Deal in Mannheim und hat mit der Stadt Mannheim zwischenzeitlich 17 Deals abgeschlossen.

In Vorbereitung auf die Nachhaltigkeitsberichtsspflicht ab 2025 werden aufbauend auf der DNK-Entsprechenserklärung seit 2023 die Grundlagen für das ESG Reporting für den GBG-Konzern erarbeitet. In Ergänzung dazu trägt der GBG-Konzern mit seiner ebenfalls 2022 verabschiedeten Klimastrategie zur Erreichung der im Klimaschutzaktionsplan 2030 der Stadt Mannheim definierten Maßnahmen bei.

Für den Erfolg des GBG-Konzerns ist eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig. Hierfür wurden im Geschäftsjahr Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durchgeführt. In diesem Zusammenhang nutzte der GBG-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr die Bundesgartenschau in Mannheim, um auf sich aufmerksam zu machen. Hierfür wurde in einer Halle am Buga-Gelände die Ausstellung „Heimat ist hier. Die Ausstellung der GBG Unternehmensgruppe“ gezeigt, in der alle Unternehmen der Gruppe sich und ihre Aufgaben für das Zusammenleben in Mannheim präsentierten.

Gleichzeitig wurde die Ausstellungshalle auch für Veranstaltungen genutzt, so lud die GBG verschiedene Facharbeitskreise ein, die BBS veranstaltete hier ihre erste Bildungsbaukonferenz, viele Unternehmen der Gruppe haben externe Gäste und auch Mitarbeiter*innen durch die Ausstellung geführt. Um gleichzeitig ein Publikum anzusprechen, das keinen direkten Bezug zu den Leistungen des GBG-Konzern hat, wurde Veranstaltungsformate wie ein After-Work-Programm („Spinelli Sounds“) angeboten. Dies trug auch zu einem verstärkten Austausch innerhalb des GBG-Konzerns bei und förderte das Betriebsklima. Ebenfalls zur Bundesgartenschau präsentierte die MWSP in einer Open-Air-Ausstellung ihre benachbarte Wohnquartier SPINELLI.

Als Sponsor hat die GBG 2023 zudem zahlreiche Veranstaltungen und Initiativen unterstützt. Schwerpunkt war dabei weiterhin die Förderung von Kindern und Jugendlichen in sozialen, sportlichen und gesellschaftlichen Bereichen und die Unterstützung des Vereinslebens in Mannheim. In diesem Zug stieß auch der GBG Förderpreis, bei dem Projekte von Mannheimer Vereinen und Initiativen unterstützt werden, auf eine große Resonanz.

Nach dem umfangreichen Markenneuaufstellungsprozess im Jahr 2021 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die neue Konzernstruktur auch in die Markenarchitektur der Gruppe übertragen. Die Unternehmen GBG Wohnen, GBG Vermarktung und GBG Sonderimmobilien wurden mit neuen Logos und der nötigen Geschäftsausstattung im Corporate Design versorgt. Parallel dazu wurde die Erarbeitung einer neuen Webseitstruktur eingeleitet, deren Ergebnisse im ersten Halbjahr 2024 umgesetzt werden. Dies steht in Zusammenhang mit der Kommunikations- und Marketingstrategie, in der digitale Kanäle weiter an Bedeutung gewinnen. Auch der Geschäftsbericht 2023, der nun erstmals in digitaler Form veröffentlicht wurde, ist ein Produkt dieser Strategie.

Diese Maßnahmen dienen dazu, dass die Gruppe in einem klar definierten, einheitlichen Bild auftritt und die einzelnen Unternehmen wiederum ihre Marktposition vertreten können. Die Digitalisierung hilft dabei, Inhalte deutlich weiter zu verbreiten als das bisher der Fall und somit breite Zielgruppen zu erreichen.

Von großer Bedeutung ist das gerade für das Employer Branding und die Gewinnung von Fachkräften. Das zentrale Karriereportal für den GBG-Konzern ist für diesen Zweck um die neuen Unternehmen erweitert worden, Teil dieses Employer Brandings sind auch zielgerichtete Kampagnen, um die Position der Gruppe und der einzelnen Unternehmen als moderne, attraktive Arbeitgeber zu stärken.

Zu diesem Zweck hat der GBG-Konzern auch viele nach innen gerichtete Maßnahmen ergriffen, um die Verbundenheit der Mitarbeiter*innen zu stärken, dazu zählen ein Hoffest, zahlreiche Verlosungsaktionen und 2023 ein kostenloser Besuch auf der Buga23. Wesentlich ist für den GBG-Konzern zudem eine nachvollziehbare und aktuelle interne Kommunikation, um die Mitarbeiter*innen gerade in Veränderungsprozessen mitzunehmen.

Seit 2023 ist die GBG durch die berufundfamilie Service GmbH zertifiziert und belegt damit, dass sie mit ihren familienfreundlichen Maßnahmen für eine offene und fürsorgliche Unternehmenskultur steht.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet, welche die Prognosen für das Jahr 2024 und Folgejahre unsicherer machen:

Kategorie	Indikator	Prognose
		2024
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % lt. Jahreswirtschaftsbericht 2023 der Bundesregierung	+0,2 %
	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % als Durchschnittsangabe der Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute	+0,4 %
Verwendung des BIP für Bauinvestitionen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Private Konsumausgaben	+1,0 %
	Konsumausgaben des Staates	+0,5 %
	Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	-2,4 %
	Investitionen in Wohnbauten	-3,6 %
Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	236.000
	Veränderung Anzahl Baugenehmigungen zum Vorjahr in %	-9,2 %
Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	208.000
	Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen zum Vorjahr in %	-18,4 %
	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	46,0 Mio.
	Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	+0,2 %
Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %	5,9 %

Eigene Darstellung, Quelle: GdW, Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. So wird mit leicht steigenden Investitionen bei privaten Konsumausgaben (+1,0 %) und Konsumausgaben des Staates (+0,5 %) gerechnet. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer voraussichtlich steigenden Gesamtbeschäftigung in 2023 (+0,2 % auf 46,0 Mio. Erwerbstätige) bei einer leicht steigenden Arbeitslosigkeit (5,9 %).

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2024 erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2024 nur eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts preisbereinigt um 0,2 %. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte hiernach im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten um 3,6 % einbrechen (-2,4 % übergreifend bei Bauinvestitionen). Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preis-erwartungen der Bauunternehmen hin. Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten (- 9,2 % auf 236.000). Die Fertigstellungen dürften dann um weitere ca. 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sind insbesondere staatliche Maßnahmen seitens der Bundesregierung notwendig, um unter anderem den bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu stützen bzw. zu stabilisieren.

2. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN

2.1 BESTANDSMANAGEMENT

2.1.1 MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND NEUBAU-/ANKAUF-TÄTIGKEIT

Die GBG wird weiterhin in hohem Maße in ihren Bestand investieren und ihre Neubauten erfolgreich vermieten. Einen Teil der konzipierten Neubauprojekte werden als Verkaufsmaßnahmen vermarktet. Außerdem werden weiterhin in allen Stadtgebieten Ankäufe durchgeführt, die das Portfolio positiv ergänzen.

Im Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, werden auch weiterhin fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Bestandserhaltung der Wohnungen investiert. Die Bestandserhaltung von Wohngebäuden wird somit auch in den kommenden Jahren Mittelpunkt der Tätigkeit

sein. Es werden dazu aktiv angebotene Fördermöglichkeiten genauso wie die Zinssubventionen der KfW genutzt. Ergänzend hierzu hat die GBG 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. Das ausgeprägte Engagement in der Bestandserhaltung zeigt sich auch in dem geplanten Investitionsvolumen im Bereich Modernisierungen für den Zeitraum 2024 – 2027 in Höhe von rund 153 Mio. €. Im gleichen Zeitraum sind außerdem Investitionen von ca. 79 Mio. € für die Instandhaltung geplant. Die nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung der Kernprozesse stellen die Basis des weiteren Geschäftserfolges dar. Der grundsätzlich positiven Mietpreisentwicklung stehen gestiegene und auch weiterhin ansteigende Kosten (bei Bau, Darlehen, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die obenstehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

In den Folgejahren wird das Engagement der GBG 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 2023 wurden weitere Neubaumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen oder laufende Neubauprojekte fortgesetzt, deren Fertigstellung und nachfolgende Vermietung bzw. Verkauf ab dem Jahr 2024 geplant ist.

Folgende Neubaumaßnahmen dienen künftig neuem Wohnraum:

- Hochpunkt „H“ auf FRANKLIN, mit Kindergarten und Kleingewerbe
- drei Mehrfamilienhäuser in Feudenheim (Aubuckelsiedlung)
- sieben Mehrfamilienhäuser in Schönau Nord-West (Bereich Königsberger Alle)
- neun Mehrfamilienhäuser auf Konversionsfläche Spinelli Barracks (Bereich Talstraße/Wingertsbuckel), davon ein Mehrfamilienhaus „Riegel R2“ zum Verkauf

Für 2024 sind GBG-seitig rund 52 Mio. € Investitionen für den Neubau/Umbau von Bestandsobjekten geplant. Auch für die Jahre nach 2024 sind hohe Neubau-/Umbauvolumen sowohl für den Bestand als auch für Verkaufsprojekte eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Für den Zeitraum 2025 – 2027 ist ein Neubau-/Umbau-Investitionsvolumen von weiteren 125 Mio. € vorgesehen.

Im Bereich der Nichtwohnobjekte werden unter anderem die laufenden Baumaßnahmen an den Kitas Hochstätt und Lindenhof auch im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt. Das Investitionsvolumen für die bei der BBS angesiedelte Thematik Neu-/Umbau von Kinderhäusern beträgt für den Zeitraum 2024 bis 2027 rund 12 Mio. €. Die GBG-SI plant in den kommenden Jahren insbesondere die Realisierung des Grünen Betriebshofs auf der Konversionsfläche Spinelli. Insgesamt sind im Zeitraum 2024 bis 2027 für Sonderimmobilien-Baumaßnahmen ca. 66 Mio. € an Investitionen geplant. Die Gesamtkosten des durch die FGM betreuten Projektes Grüne Mitte auf FRANKLIN belaufen sich gemäß aktueller Wirtschaftsplanung 2024 auf rund 72,2 Mio. €. Es sind hierbei geplante Zuschüsse in Höhe von 2,5 Mio. € enthalten, die sich baukostenmindernd auswirken.

2.1.2 FACILITY MANAGEMENT SCHULEN

Im Facility Management Schulen werden seit dem Jahr 2014 alle mittlerweile 72 Schulliegenschaften im Stadtgebiet Mannheim betreut. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand für die Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Nach der Neufassung der Verträge ist eine Vereinheitlichung aller Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2038 erfolgt.

Perspektivisch wird sich das Schulliegenschaftenportfolio um den Neubau auf der Konversionsfläche Spinelli sowie weitere Ergänzungsbauten bei Bestandsschulen erweitern.

Durch die Instandhaltungsprognose werden über die nächsten Jahre Investitionsbedarfe in der Zukunft identifiziert. Die Daten wurden im Jahr 2021 erstmalig erhoben und werden nach inhaltlicher Prüfung über die nächsten Jahre konsolidiert. Die daraus entwickelten Instandhaltungsmaßnahmen fließen in die

10-Jahres-Planung ein. Die systematische, datenbasierte Auswertung wird Auswirkungen auf die zukünftige Bedarfsplanung haben. Auch für die strategische Entwicklung der städtischen Schullandschaft sind die systematischen Beobachtungen, die der Bereich Instandhaltung leistet, ein wichtiges Instrument. Die Einschätzung der Restnutzungsdauer einzelner Bauteile fließt in die Lebenszyklusbetrachtung der Schulgebäude ein. Diese Darstellung wiederum hilft dem Fachbereich Bildung der Stadt Mannheim, notwendige Investitionen in den Erhalt der Schulgebäude frühzeitig planen zu können – und diese Planung umfassend anzugehen. Die analytischen Instrumente zeigen anschaulich, in welcher Form die einzelnen Schulgebäude Instand gehalten werden müssen, um den rechtssicheren Betrieb zu erhalten.

Im folgenden Geschäftsjahr werden leicht rückläufige Umsatzerlöse im Bereich Facility Management Schulen erwartet, da für das Planjahr 2024 eine Reduzierung des Indizes für Material und Energie unterstellt wird.

2.2 VERMARKTUNG

2.2.1 VERKAUF

VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

Im Bereich des Verkaufs bietet die GBG-VM im Auftrag der GBG Wohneinheiten aus dem Bauträgergeschäft und in geringem Umfang aus dem GBG-Bestand an. Damit wird die aktuell hohe Nachfrage nach Eigentumsobjekten befriedigt und der Umzug von Kaufinteressenten ins nahe Umland verhindert bzw. Menschen von außerhalb zu einem Umzug nach Mannheim bewegt.

Für 2024 erwartet die GBG im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Übergabe von Wohnungen des Hochpunkts E auf FRANKLIN.

VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Der Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung freierwerdender Konversionsflächen stellen in diesem Bereich das Kerngeschäft dar; über 500 Hektar ehemals militärisch genutzter Fläche gilt es langfristig umzuwandeln.

Beim ersten Konversionsprojekt, den Turley Barracks in der Neckarstadt-Ost, sollen in den Jahren 2024 und 2025 die letzten Grundstücksteile übergeben werden.

Für das nachfolgende Konversionsprojekt, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang, sollen in den Folgejahren bis 2026 die letzten Übergaben abgewickelt werden.

Im Jahr 2024 werden auf FRANKLIN schwerpunktmäßig Übergaben auf den Teilflächen Columbus und Franklin Mitte stattfinden. Auch mit weiteren Rückabwicklungen bereits veräußerter Flächen wird gerechnet. In den Folgejahren wird der Fokus nahezu ausschließlich auf Columbus und Sullivan liegen.

Für die im Jahr 2020 erworbene Konversionsfläche Spinelli Barracks wird für das Jahr 2024 wieder mit ersten Verkäufen nach der abgeschlossenen Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) gerechnet; ab dem Jahr 2025 wird wieder ein deutlich höheres Verkaufsvolumen erwartet.

Es sind für das neue Jahr Gesamtinvestitionen für die Konversionsgelände Turley Barracks und Taylor Barracks, Spinelli Barracks sowie für FRANKLIN einschließlich der Sullivan und Funari Barracks im Umlaufvermögen von 46.945 T€ geplant.

2.2.2 BETREUUNG

VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

In Bereich der Betreuung werden insbesondere diverse Eigentümergemeinschaften und städtische Wohnungen betreut. Die Verwaltung im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) nimmt zu, wenn aufgrund der zunehmenden Verkäufe aus dem Bestand der GBG Eigentümer-gemeinschaften entstehen, für die auf Nachfrage die Verwaltungsbetreuung übernommen wird. Die GBG-VM wird im Geschäftsjahr 2024 nun schrittweise die Fremd-/WEG-verwaltungen direkt und vollständig übernehmen.

BAUBETREUUNG

Seit dem ersten Baubetreuungsprojekt in Mannheims Stadtteil Schönau, die den Umbau von mehreren Schulen betraf, haben sich die Aufträge im Bereich der Baubetreuung deutlich erweitert. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte liegt bei 253 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreicheren Projekten, die gewohnt professionell durchgeführt werden. Im Zuge von Planungsaufträgen wurden seit dem Jahr 2013 zahlreiche Maßnahmen vorbereitet und hierzu Planungen an die Auftraggeberin zurückgegeben, sodass davon auszugehen ist, auch mittelfristig zusätzliche Baubetreuungsmaßnahmen umsetzen zu können. Hinzu kommen Anforderungen, die sich aus der Verpflichtung zur Bereitstellung von Ganztagesplätzen an Schulen, sowie steigender Einwohner*innenzahlen ergeben. Nach Rückmeldung der Stadt Mannheim entstehen damit nicht nur Bedarfe von Schulerweiterungen, sondern auch für weitere Schulneubauten.

Nach der Neufassung der Verträge mit der Stadt Mannheim erfolgte eine Anpassung des Vergütungssatzes für alle ab dem 1. Oktober 2018 neu abgeschlossenen Verträge. Damit wurde dem gestiegenen Preisniveau für Fremd- und Eigenleistungen Rechnung getragen und die Wirtschaftlichkeit für diesen Geschäftsbereich gewährleistet.

Aufgrund der Abrechnungen von Projekten im Rahmen des Digitalpaktes Schulen im Geschäftsjahr 2024 werden deutlich steigende Umsatzerlöse aus Baubetreuung erwartet. Korrespondierend steigen die damit verbundenen Bestandsverminderungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

2.3 ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

2.3.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Es werden aktuell die Möglichkeiten der Digitalisierung im Teilbereich Sales & Customer-Services ausgelotet, mit dem Ziel, den Mieter*innen des GBG-Konzerns ein zeitgemäßes und kundenfreundliches Multimediaangebot unterbreiten zu können. Die Digitalisierung auch in dieser Sparte in Form eines modernen Angebots soll einen Anstieg der Nutzerzahlen herbeiführen. Strategisch wird Sales & Customer-Services zu einem Kundenservice mit Vertrieb weiterentwickelt, und auf Basis der bereits gesammelten Erfahrungen aus dem Kabelgeschäft sollen neue Produkte aufgebaut werden. Das etablierte Kabelprodukt wird überarbeitet und kann durch das Angebot von Glasfaserprodukten ergänzt werden.

Die Abrechnung der erfassten Verbräuche und Kosten wird im Teilbereich Gebäude-Services durch eigenes Personal und Softwaresysteme vorgenommen. Die Umrüstung der RWM ist im Jahr 2022 gestartet und wird auch im Jahr 2024 fortgesetzt. Der Beginn des Einbaus der neuen Geräte (Typ C) war ursprünglich für das Jahr 2024 geplant. Der Grund für den früher begonnenen Einbau liegt im Vorteil des teilweise gleichzeitigen Einbaus der RWM mit der Umrüstung auf fernauslesbare Messgeräte. Der einmalige Zugang zu den Wohnungen bringt sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht als auch aus dem Aspekt der Kundenzufriedenheit heraus klare Vorteile. Daher ist geplant den Verbau der RWM bis 2024 durchzuführen. So ist gewährleistet, dass mit Ende des Jahres 2024 alle RWM des GBG-Konzern-Bestandes ausgetauscht sind. Durch das Gateway und den Datenanschluss im Gebäude in Verbindung mit neu entwickelter Sensorik ergeben sich ganz neue Anwendungsfälle, die darüber abgewickelt werden können. Diese können durch Nutzungsgebühren für das Gateway eine Möglichkeit darstellen, dessen Kosten zu refinanzieren. Diverse Nutzungsmöglichkeiten werden regelmäßig überprüft und bei vorhandener Eignung in Form von Pilotprojekten getestet. Künftig könnte das Gateway beispielsweise eine Grundlage bieten, um den Mieter*innen durch innovative Technik oder Assistenzsysteme möglichst lange ein umgebungsunterstütztes und selbstbestimmtes Leben in ihrer Wohnung zu ermöglichen (Ambient Assisted Living).

Für das Jahr 2024 plant der GBG-Konzern im Teilbereich Energie-Services die Durchführung weiterer Mieterstromprojekte im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen. Bis zum Ende des Jahres 2024 werden insgesamt 30 betreute Photovoltaik-Anlagen erwartet.

Im Bereich der wohnbegleitenden Dienstleistungen wird auch weiterhin mit einem konstanten Geschäftsverlauf gerechnet.

2.3.2 EINZELHANDELSDIENSTLEISTUNGEN

Das Secondhand-Stammkaufhaus wird im Juni 2024 innerhalb Neckarlaus seinen Standort verändern und Räumlichkeiten im Morchhof 33–35 neben dem Recyclinghof des Stadtraumservices der Stadt Mannheim beziehen. Zudem wird es eine Kooperation mit dem Stadtraumservice bzgl. der Abfallvermeidung und Wiederverwendung von Gegenständen geben. Um zukünftig einen Beitrag zur Abfallvermeidung zu leisten, werden Möbel, Haushaltswaren, Bücher und Spielzeug, die sich in einem gepflegten Zustand befinden, auf dem Recyclinghof nicht mehr entsorgt, sondern Markthaus zum Weiterverkauf zur Verfügung gestellt. Da Markthaus bereits bei ihren Kund*innen für gut erhaltene Secondhandwaren bekannt ist und die benötigte Infrastruktur sowie Verkaufskompetenz vorweisen kann, bietet sie sich als Kooperationspartner für den Stadtraumservice Mannheim besonders gut an. Durch eine Zusammenarbeit im Bereich Secondhand können beide Gesellschaften gemeinsam ihr Ziel, einen Betrag zur ökologischen Nachhaltigkeit zu leisten, erreichen. Markthaus kann am Standort im Morchhof die internen Prozesse der Spendenbearbeitung und des Verkaufs durch passende räumliche Gegebenheiten optimieren und für die Kund*innen und Kunden ein attraktiveres Einkaufserlebnis schaffen. Zudem möchte Markthaus mit den Kundinnen und Kunden des Recyclinghofs neue Zielgruppen für die Spendenabgabe und den Verkauf erreichen. Darüber hinaus sollen gemeinsame Werbeaktionen von Markthaus und dem Stadtraumservice weitere Kundenpotentiale erschließen, um das Thema Kreislaufwirtschaft voranzutreiben. Parallel wird für Markthaus ein neues Marketing- und Markenkonzept erarbeitet, welches zum nachhaltigen Erfolg der Secondhand-Sparte beitragen wird.

Die bereits im Jahr 2020 angestoßenen und begonnenen und in 2023 fortgeführten 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. Im Jahr 2023 fand der Umbau des Marktes in Friedrichsfeld statt. In diesem Jahr wird es eine kleine Modernisierung des Marktes in Weinheim geben.

2.3.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Die demographische Entwicklung wird die Nachfrage nach pflegerischen Versorgungsangeboten erhöhen. Der Grad der Pflegebedürftigkeit hängt stark vom Alter ab. Dabei ist es wichtig, dass Unterstützungsangebote im ambulanten Sektor so ausgebaut werden, dass die Menschen so lange wie möglich in ihren Wohnungen und ihrem sozialen Umfeld leben können. Zu den Versorgungsstrukturen gehören nicht nur die ambulante Pflege, sondern auch niederschwellige Angebote, wie zum Beispiel Pflegestützpunkte im Quartier, wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche und therapeutische Versorgung. Das Angebot an kleineren, barrierefreien Wohnungen muss erhöht werden.

Ziel der strategischen Ausrichtung ist es, kundenorientierte Angebote weiter auszubauen und Lebensräume mitzugestalten.

2.3.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Im Bereich der Gebäudereinigung werden über die bestehenden gruppeninternen Unterhalts- und Grundreinigungsaufträge hinaus weitere Aufträge generiert. So ist die Übernahme weiterer Reinigungsaufträge bei den Schulliegenschaften im Auftrag der BBS geplant.

Die Speisenversorgung der vier Pflegeheime der APH wird weiterhin das Kerngeschäft im Geschäftsjahr 2024 sein. Auch die Speisenversorgung der Behinderteneinrichtungen der Gemeindediakonie Mannheim sowie der Flüchtlingsunterkunft im Auftrag der Stadt Mannheim werden im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt.

3. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen der aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2024 Umsatzerlöse des Konzerns in Höhe von 290 Mio. € geplant, wobei ein Konzernjahresüberschuss von 2 Mio. € erzielt werden soll. Das Konzernjahresergebnis 2024 wird einerseits durch die Steigerung der Mieterträge insbesondere aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie andererseits durch ein deutlich höheres Verkaufs- und Betreuungsvolumen geprägt. Gegenläufig wirken sich neben den

sächlichen und personellen Verwaltungskosten insbesondere weiter steigende Abschreibungen aufgrund des hohen Investitionsniveaus sowie Zinsaufwendungen bedingt durch die allgemeine Zinsentwicklung ergebnismindernd aus.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt. Bei der Hausbewirtschaftung wird ein Zuwachs von 8 Mio. € auf insgesamt 199 Mio. € erwartet, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete höhere Verkaufsaktivität insbesondere beim Hochpunkt E um 9 Mio. € höher mit 33 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse aus Betreuung werden insbesondere aufgrund einer höheren Abrechnung von Maßnahmen bei den Schulliegenschaften um 12 Mio. € auf 18 Mio. € steigen.

Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wird gegenüber dem Vorjahr mit einem leichten Rückgang um 2 Mio. € auf 40 Mio. € gerechnet.

Im Jahr 2024 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von insgesamt etwa 35 Mio. € für die Wohnungs- und Nichtwohneinheiten sowie die konzerneigenen Geschäftsbauten vorgesehen.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Der GBG-Konzern hat sein Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten, zu steuern und laufend zu überwachen. Im Sinne des Mannheimer Corporate Governance Kodex implementierte der GBG-Konzern ein aktives Risikomanagement in seinen 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 des Konzerns gefährden könnten, werden die Instrumente des internen Überwachungssystems ständig weiterentwickelt und werden wesentliche Instrumente konzernweit eingesetzt.

ÜBERBLICK RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE

Risiko	Möglichkeit von negativen künftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens		
Chance	Möglichkeit von positiven künftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens		
Funktionen/Bestandteile	Innenrevision (konzernweit)	Controlling (konzernweit)	Kostenrechnung (konzernweit)
	Ist-Kosten- und Terminkontrolle (konzernweit)	Profitcenterbetrachtung (konzernweit)	
	Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs (konzernweit)	Compliance Management System (konzernweit)	
	Portfolio-Management	ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits	

Mittels dieser ausgearbeiteten Instrumente und dem überregionalen Informationsaustausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften hat der GBG-Konzern einen umfassenden Überblick zur aktuellen Wohnungsmarktlage und erkennt Entwicklungstendenzen auf Teilmärkten. Positive Entwicklungen werden genutzt und in der Geschäftspolitik berücksichtigt.

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 des Konzerns 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.

Das Unternehmensimage am Mannheimer Wohnungsmarkt sowie die Entwicklung der Anbieterstrukturen beobachtet bzw. bewertet der GBG-Konzern kontinuierlich und betreibt eine aktive Unternehmenskommunikation insbesondere in Bezug auf ihre strategischen Umgestaltungen mittels Neubauten, Modernisierungen, Erschließungsmaßnahmen bzw. Konversion neuer Flächen.

Seit der Corona-Pandemie 2020 gefolgt vom Ukraine-Krieg seit Februar 2022 mit teilweise massiven wirtschaftlichen Auswirkungen ist die gesamtwirtschaftliche Lage deutlich eingetrübt. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Es ist derzeit nicht von einem grundlegenden Rückgang bei der Nachfrage nach bebaubaren Flächen auszugehen. Im Bereich der Planungs- und Baumaßnahmen kann es zu zeitlichen Verzögerungen und inflationsbedingten Kostensteigerungen kommen. Zudem könnte es zur Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte kommen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung. Durch Verzögerungen kann es insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Außerdem besteht das Risiko, dass Planungs- und Bauprojekte nicht zeitgerecht durchgeführt werden können. In Bezug auf die sonstigen Lieferungen und Leistungen sind außerdem Risiken von Kostensteigerungen durch inflationsbedingte Verteuerung von Nahrungs- und sonstigen Verbrauchsmitteln und Lieferengpässen zu nennen. Darüber hinaus befindet sich auch der Pflegesektor in einer angespannten wirtschaftlichen Lage. Hohe Kostensteigerungen im Personal- und Sachkostenbereich stellen vor große Herausforderungen, da die Refinanzierung nicht in vollem Umfang über die Pflegesätze durchgesetzt werden kann. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der GBG Unternehmensgruppe mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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 starke inflationäre Tendenzen, insbesondere 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 dahingehend, dass die Mehrkosten der neu eingeführten CO₂-Bepreisung für die Mietobjekte im Lichte der Klimaabgabe nach einem Stufenmodell 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. Das Risiko wird aufgrund der durchgeführten Maßnahmen als gering eingestuft.

Im Facility Management der Schulen gibt es Kostenrisiken bezüglich der Themen Reinigung und Energiekosten. Vor dem Hintergrund von potenziellen Erhöhungen der Mindestlöhne in Zukunft und einem allgemeinen Anstieg der Kosten besteht das Risiko, dass die Mehraufwendungen nicht vergütet werden. Zusätzlich bedingt die immer intensiver werdende Schulnutzung aufgrund des Ganztagesbetriebs, dass zusätzliche Sanitärreinigungen notwendig werden. Das Thema Energiekosten wird ebenfalls durch aktuelle Entwicklungen beeinflusst: Die Verträge über Gas- und Stromlieferungen liefen bis Ende 2023; ein Großteil der Verträge für Fernwärme ebenfalls. Die Ausschreibungsergebnisse liegen vor. Die erwarteten Preissteigerungen fielen milder aus als befürchtet; dennoch sind Aufwandssteigerungen einzuplanen. Der zunehmende Ganztagesbetrieb führt unter Umständen ebenfalls zur Erhöhung der Aufwendungen für Energie.

In Bezug auf die Baubetreuung besteht das Risiko, dass noch abzurechnende Alt-Maßnahmen, für die noch der Honorarsatz von 23 % vereinbart wurde, negativen Einfluss auf das Spartenergebnis der Baubetreuung haben. Das Risiko sinkt jedoch mit zunehmenden Abrechnungsfortschritt bei dieser letzten Alt-Maßnahme.

Die Risiken aus der Geschäftstätigkeit 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 2024 mit mittleren 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 ist weiterhin von höheren Eintrittswahrscheinlichkeiten der benannten Risiken auszugehen.

Wie in den letzten Jahren ersichtlich war, wurde bei den wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen ein tendenzieller Rückgang der Nutzervertragsabschlüsse im Teilbereich Sales & Customer Services verzeichnet. Hier sind 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 Servicedienstleistungen stellt sich im Teilbereich Gebäude-Services mit der Umrüstung auf funkende Ablesegeräte neuen Herausforderungen. Mögliche Risiken resultieren hierbei aus der im Jahr 2019 erworbenen und im Jahr 2020 nochmals erhöhten Beteiligung an METR Building Managements Systems GmbH, einem Hersteller von Gateways und Softwareentwickler, insbesondere hinsichtlich der Unternehmensbewertung und den dynamischen Entwicklungen am Dienstleistungsmarkt.

Besonders problematisch wird bei den Altenpflegedienstleistungen der ansteigende Pflegebedarf durch die gleichzeitig zurückgehende Anzahl von Pflegekräften, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Die sogenannte Babyboomer-Generation erreicht zunehmend das Renteneintrittsalter. Insgesamt wird die Beschäftigtenzahl nicht so aufgebaut werden können, um den gestiegenen Bedarf zu decken. Neben der Zuwanderung von Pflegekräften aus anderen Kulturen liegt der Fokus auf der verstärkten Ausbildung von Pflegekräften. Die APH hat durch die eigene Pflegeschule die Möglichkeit, die Ausbildung zukunftsfähig auszugestalten. Es können Synergien mit den Einrichtungen genutzt werden, wodurch die Ausbildung bei der APH sehr attraktiv ist. Laut Pflegeausbildungsindex PIX des Statistischen Bundesamtes ist in Deutschland die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge im Jahr 2022 zurückgegangen. Trotz der Imagekampagnen und einer im Branchenvergleich sehr hohen Ausbildungsvergütung konnten die Zielsetzungen der Konzertierte Aktion Pflege nicht erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist hervorzuheben, dass im APH Bildungszentrum alle angebotenen Plätze zur Pflegefachkraft besetzt werden konnten. Ziel

ist es perspektivisch, die Abbrecherquote zu senken und die Quote der Absolventen zu steigern. Dazu wurden verschiedene Maßnahmen, wie Sprachunterricht geplant. Die Umsetzung der Digitalstrategie für das APH Bildungszentrum kann ein weiterer Faktor für eine erfolgreiche Ausbildung sein.

Fachkräftemangel ist eine große Herausforderung für fast alle Branchen und somit ein zu beachtendes Risiko. Die Gastronomie und Gebäudereinigung sind besonders stark davon betroffen. Sollte es zu einem erhöhten Personalbedarf oder Verlust von Fachkräften kommen, besteht das Risiko, dass eine kurzfristige Neurekrutierung von Fachkräften mit vergleichbaren Kenntnissen über die Besonderheiten der Reinigung und Speisenversorgung nicht realisiert und der Personalbedarf in der Folge durch kostenintensive Arbeitnehmerüberlassung gedeckt werden müsste oder andernfalls die Angebotsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Weitere wesentliche Risiken, die einen besonderen Einfluss auf die 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 den Fortbestand gefährden.

FINANZRISIKEN

Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der langfristigen Sicherung von Liquidität bestehen Zinserhöhungsrisiken. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinserhöhungsrisiko insgesamt größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln begrenzt. Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinserhöhungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz mit Verprobung der aktuellen Zinssätze; hierbei verfolgt die GBG auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen ist 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 hat die GBG Aufwendungen in Bezug auf Zinsen. Hierbei besteht das Risiko, dass der geplante Zinsaufwand bedingt durch negative Einflüsse auf Finanzierungsbedingungen nicht mehr eingehalten werden kann.

Einem etwaigen Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien bzw. Neuvaluierungen entgegen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien, der Diversifizierung der Finanzierungspartner und Banken sowie der hervorragenden Bonität sowie ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Mit sinkenden Beleihungsreserven steigen die Kosten der Refinanzierung. Es wird darauf geachtet, die Grenzwerte bei den Finanzmittelgeber*innen nicht zu überschreiten.

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.

Der GBG-Konzern kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern, Dienstleistern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Die Unternehmensgruppe ist bei Kund*innen, Käufer*innen, Mieter*innen und Miet- bzw. Kaufinteressent*innen als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Durch die Einrichtung einer zentralen Beschwerdestelle wurde außer-

dem das Beschwerdemanagement der GBG weiter qualifiziert. Das Beschwerdemanagement repräsentiert eine zentrale Komponente des Qualitätsmanagementsystems der GBG. Beschwerden werden damit nach einem festgelegten, einheitlichen Schema erfasst, bearbeitet, dokumentiert, ausgewertet und archiviert. Eine Beschwerde stellt eine Chance zur Verbesserung der Zufriedenheit der Kund*innen dar.

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 hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Mieterstruktur Ziele vereinbart. Die Stadt Mannheim und die GBG leisten mit ihren Maßnahmen (dazu zählen die Wohnungsmodernisierung, Gebäudevernetzung, städtebauliche Gestaltung etc.) einen Beitrag zum gesamtstädtischen strategischen Ziel einer sozial ausgewogenen Urbanität.

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

Es wird das Ziel verfolgt, den Schüler*innen in Mannheim eine optimale Lernumgebung in modernen, funktionalen und im Betrieb wirtschaftlichen Schulgebäuden zu schaffen und zu erhalten. Die Allzuständigkeit der BBS für Schulen wurde über die bereits beschriebenen Bereiche, Gebäude, Grau- und Grünflächen auf das technische Inventar der Schulen wie Küchen und die Mensen ausgeweitet.

Durch die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten auf den Bereich der frühkindlichen Bildung mit der Bewirtschaftung und Baubetreuung von Kitas wird das Leistungsportfolio in sinnvoller Weise ergänzt und ein wichtiger gesellschaftlicher bzw. infrastruktureller Beitrag geleistet.

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden aufgrund der günstigen Marktlage (Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum) in gesteigerten Verkaufserlösen durch die Zunahme des Bauträgersgeschäfts und in der Zunahme der Mieterträge durch Bestandserweiterungen sowie dem Abbau von Leerstand durch neue Vertriebsabläufe (digitale Vermietungs-Plattform Immoio) gesehen. Weitere Chancen ergeben sich aus dem Ausbau von fachlicher Expertise beim Bau und der Bewirtschaftung von Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden mit besonderem Anspruch an deren Nachhaltigkeit.

Die GBG erwartet, dass ihr Kerngeschäft „Bestandsmanagement“ auch künftig stabil bleibt. Darüber hinaus wird eine historische Chance darin gesehen, die Stadtentwicklung von Mannheim durch die Wiedereingliederung ehemals militärisch genutzter Flächen und Liegenschaften (Konversion) mit zu gestalten. Die MWSP ist im Aufsiedlungsmanagement von Turley Barracks, Taylor Barracks, FRANKLIN und Spinelli Barracks tätig. Die MWSP entwickelt diese Konversionsgebiete und führt deren Erschließung und Vermarktung durch. Die GBG wird sich dabei als aktiver Investor auf Spinelli einbringen, wie bereits auf FRANKLIN. Es wurden bereits Bestandsgebäude angekauft und modernisiert als auch Neubauten auf freien Grundstücken geplant. Damit wird das Portfolio in den Marktsegmenten vom einfachen bis hin zu gehobenem Wohnraum und für besondere Nutzergruppen (z. B. Azubi-Haus auf Spinelli) ergänzt.

Die durch die wirtschaftliche Eintrübung und den Ukraine-Krieg verursachte Energiekrise hatte überhöht steigende Preise zur Folge hat. Dank eines guten Vertragsmanagements profitiert die BBS in 2023 von laufenden Verträgen für Strom, Gas und Fernwärme.

Alle Baubetreuungsverträge, die nach dem 1. Oktober 2018 geschlossen wurden, werden mit 28 % Honorar vergütet. Durch die angepasste Vertragsgestaltung wird das Risiko aus der Baubetreuung reduziert bzw. besteht die Chance, die Rentabilität der Sparte zu erhöhen.

Bei den 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 der GBG-Liegenschaften ist hierbei entscheidend. Außerdem trägt die enge Partnerschaft mit METR dazu bei, dass durch die kontinuierliche gemeinsame Entwicklung die erforderliche Wissensbasis geschaffen und bei der Pilotierung im GBG-Bestand das notwendige Knowhow erlangt wird, um die Umrüstung von analoger auf digitale Messtechnik entscheidend voranzutreiben. Im Teilbereich Gebäude-Services wird ein Investitionsrisiko bezüglich der Umrüstung auf neue Messgeräte, Gateways, Repeater und Gebäudeanschlüsse gesehen, dem durch vertragliche Anpassungen sowie neuen bzw. erweiterten potenziell erlösgenerierenden Anwendungs-/Nutzungsmöglichkeiten begegnet werden kann.

Der demographische Wandel hat entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Lage bei den Altenpflegedienstleistungen. Neben der Alterung der Individuen kommt es auch zu einer Alterung der Bevölkerung. Das heißt, dass zum einen die Menschen immer älter werden, die Lebenserwartung bedeutend gestiegen ist. Zum anderen jedoch wird der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung immer größer. Besonders die Zahl der Hochbetagten wird weiter zunehmen. Diese Altersgruppe hat ein erhöhtes Pflegerisiko, wodurch die Anzahl der Pflegebedürftigen künftig deutlich ansteigen wird. Um dieser Entwicklung zu begegnen, könnte ein Ansatz sein, neue Wohnformen so zu entwickeln, dass sie es den Menschen ermöglichen, so lange wie möglich selbständig zu leben und bei Pflegebedürftigkeit in ihren Wohnungen bleiben zu können. Die Weiterentwicklung der Digitalisierung in der Pflege bietet dabei die Chance weiterer Unterstützungsangebote wie bspw. der Telemedizin. Auch das Thema Künstliche Intelligenz in der Pflege gewinnt immer mehr an Relevanz.

Durch die Übernahme weiterer Dienstleistungen im Bereich Speiserversorgung für die Geflüchteten im Auftrag der Stadt Mannheim und weiterer Vertragspartner ergeben sich zusätzliche Ertragschancen sowie eine Minderung der Abhängigkeit von der Pflegeheim-Auslastung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit werden auch zunehmend Aufträge innerhalb des GBG-Konzerns wie z. B. die Reinigung von Schulen im Auftrag der BBS und die Reinigung der Büroflächen der MWSP und ServiceHaus durchgeführt. Durch diese Zusammenarbeit entstehen vielfältige Synergieeffekte, die in effizienteren Prozessen resultieren und somit Vorteile für die gesamte Unternehmensgruppe generieren.

Die 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 des GBG-Konzerns auszuweiten. Hier ist insbesondere die Schaffung von weiteren und verbesserten Angeboten für eine zunehmend älter werdende Bevölkerung ein Ziel.

FINANZIELLE CHANCEN

Finanzrisiken tritt der GBG-Konzern mit seinen Finanzierungsstrategien wirksam entgegen. Für die GBG 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 gestiegenen Zinsniveaus kostenintensiver geworden ist. Die GBG konnte ihr Rating A+ von der internationalen Rating-Gesellschaft Standard & Poor's wieder bestätigen und versucht, die Finanzierungskosten auf Basis einer konservativen Finanzstruktur stets zu verbessern.

Die langfristigen Investitionen finanziert die GBG bevorzugt mit langfristiger Zinsbindung. Auslaufende Zinsbindungen werden so rechtzeitig abgesichert, dass ein Zinsänderungsrisiko gleichmäßig bis zu 30 Jahre verteilt ist.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der GBG-Konzern dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2024 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.

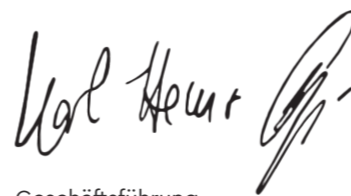
Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen Risiken zu erwarten. Maßgeblich vertraglich vereinbarte Finanzkennzahlen (Covenants) sind die Mindesthöhe des Eigenkapitals der GBG, das aktuelle Rating des GBG-Konzerns im Investment Grade sowie der Loan-to-Value des GBG-Konzerns, die im Geschäftsjahr 2023 allesamt eingehalten wurden.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren hat die GBG als Unternehmen der Stadt Mannheim gemeinsam mit ihrem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 22. März 2024 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch die Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2023 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 17. Juni 2024



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GBG Unternehmensgruppe GmbH (vormals GBG – Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH), Mannheim, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GBG Unternehmensgruppe GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die in Abschnitt E. des Konzernlageberichts enthaltene Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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. Wir geben kein Prüfungsurteil zu dem Inhalt der oben genannten Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex ab.

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die oben genannte Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die

Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Mannheim, 17. Juni 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Grathwol
Wirtschaftsprüfer

Czuberny
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates



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

Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren regulär die Feststellungen des Konzern-/Jahresabschlusses und des Konzerngeschäftsberichts 2022, der Beschluss des Wirtschaftsplanes 2024, des Compliance-Berichts und des Berichts der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2022.

Der Aufsichtsrat hat in mehreren Sitzungen eine neue Konzernstruktur intensiv beraten und verabschiedet. Diese soll die GBG-Gruppe nach dem starken Wachstum der letzten Jahre gesellschaftsrechtlich und organisatorisch in eine transparente, professionelle und effiziente Struktur überführen. Dazu wurde die GBG-alt umbenannt („GBG Unternehmensgruppe GmbH“) und ist zukünftig für die strategische Ausrichtung der GBG-Gruppe sowie für die zentralen Dienstleistungen (Finanz- und Rechnungswesen, Personal und Recht, Unternehmenskommunikation, IT und Services) verantwortlich. Die operativen Geschäfte der GBG wurden wie folgt ausgegliedert: die Dienstleistung des Baus und der Bewirtschaftung

des Wohnungsbestandes der GBG auf die GBG Wohnen GmbH. Die Nichtwohnobjekte und -projekte, deren Bewirtschaftung sowie die Errichtung neuer Projekte wurden auf die GBG Sonderimmobilien GmbH übertragen. Die Dienstleistung der Vermarktung von Wohnbeständen sowie der Wohnungseigentümergeverwaltung auf die GBG Vermarktung GmbH. Sieben bestehende Kinderbetreuungseinrichtungen sowie deren Bau und Bewirtschaftung wurde auf die bestehende Tochtergesellschaft BBS übertragen. Zur Umsetzung hat der Aufsichtsrat entsprechende Gesellschaftsverträge, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, Asset-Deal-Verträge sowie neue Dienstleistungsverträge zwischen den Gesellschaften genehmigt. Der zwischen der Geschäftsführung und dem Betriebsrat geschlossene Interessenausgleich und Sozialplan sowie die Patronatserklärung wurden gebilligt.

Im Zusammenhang mit der neuen Konzernstruktur hat der Aufsichtsrat beschlossen, bei der GBG Unternehmensgruppe GmbH einen Bilanzprüfungsausschuss zu bilden, der in 2023 das erste Mal tagte.

Der Aufsichtsrat hat der Übernahme von 100% der Anteile an der FnF gGmbH zugestimmt.

Die GBG verfolgt seit einigen Jahren mit Ankäufen von Immobilien das Ziel, den eigenen Wohnungsbestand aufzubauen

und gleichzeitig gezielt die Quartiersentwicklung und die Mietpreisstabilisierung in den betreffenden Quartieren zu fördern. So konnte die GBG im Jahr 2023 mehrere Gebäude bzw. Grundstücke in der Neckarstadt-West, auf der Schönau und in Käfertal erwerben.

Für die Konversionsfläche Spinelli-Süd wurde nach Ende der Bundesgartenschau ein Bebauungskonzept für rd. 200 Wohnungen und eine Kinderbetreuungseinrichtung entwickelt. Der Aufsichtsrat hat die notwendigen Abbrüche von Bestandsgebäuden, die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung sowie den Wohnungsmix ausführlich beraten und die Umsetzung des Neubauvorhabens beschlossen.

Auf FRANKLIN hat der Aufsichtsrat der Vergabe des Generalunternehmerauftrags die entscheidende Weichenstellung für die Errichtung des Grünen Hügels beschlossen. Der 1. Spatenstich im Dezember 2023 dokumentiert den Baubeginn für die zentrale Infrastruktur von FRANKLIN mit Vollsortimenter, Drogerie, Apotheke und weiteren Gewerbe- und Wohnflächen.

Der Aufsichtsrat hat den Glasfaserausbau im kompletten Wohnungsbestand der GBG genehmigt.

Für die Quartiersentwicklung Schönau-NordWest wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Tilsiter Straße und der Rastenburger Straße beschlossen und somit der nachhaltigen Entwicklung des dortigen Wohnungsbestands Rechnung getragen. Durch den Einsatz von Fördermitteln aus dem Bundes-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP) konnte die Bezahlbarkeit der Bestandswohnungen auch nach umfassender Modernisierung gesichert werden. Es wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Neckarstadt-West, Herzogenried und Almenhof beschlossen.

Die Wirtschaftsprüfer der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mannheim, haben in der Zeit vom 4. März bis 17. Juni 2024 mit Unterbrechungen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2024 über den Bericht der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2023, 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 2023 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 ist zum 3. August 2023 der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Peter Kurz; ab 4. August 2023 ist Christian Specht als neu gewählter Oberbürgermeister neuer Aufsichtsratsvorsitzender geworden.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 22. März 2024 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2023 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 2024
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Christian Specht

Christian Specht
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	523.892,41	656.141,11
	523.892,41	656.141,11
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	829.518.933,37	777.254.003,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.327.907,43	149.494.588,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.535.390,97	7.439.168,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	12.917,04
5. Technische Anlagen und Maschinen	408.491,89	770.092,24
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.123.442,29	2.517.812,91
7. Anlagen im Bau	73.722.317,11	72.760.409,56
8. Bauvorbereitungskosten	6.803.346,09	10.753.257,90
	954.439.829,15	1.021.002.249,79
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	159.214.587,13	12.436.207,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.707.687,91	1.727.000,00
3. Beteiligungen	2.629.756,41	2.004.659,25
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	1.566.259,41
6. Sonstige Ausleihungen	419.085,00	111.795,00
7. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	163.972.616,45	17.847.421,02
Summe Anlagevermögen	1.118.936.338,01	1.039.505.811,92
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	2.358.065,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	50.927.721,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	48.614.600,75	45.917,27
4. Unfertige Leistungen	38.576.000,00	40.000.598,73
5. Andere Vorräte	7.242,47	6.028,33
6. Geleistete Anzahlungen	2.262.522,78	2.274.940,74
	89.460.366,00	95.613.271,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.228.897,74	1.618.429,21
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	797.101,79	709.584,25
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.845,58	602.076,92
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.499,90	773.763,73
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.484.085,50	29.284.571,45
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	774.443,31	46.467,74
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.147.868,14	1.353.997,52
	70.526.831,92	34.388.890,82
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.286.605,10	10.154.340,26
	7.286.605,10	10.154.340,26
Summe Umlaufvermögen	167.273.803,02	140.156.502,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.263.580,13	143.487,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	476.996,46	480.769,60
	1.740.576,59	624.256,82
Bilanzsumme	1.287.950.717,62	1.180.286.571,68

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag eigener 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	24.801.820,05	23.349.611,22
2. Bauerneuerungsrücklage	33.005.511,35	30.005.631,89
3. Andere Gewinnrücklagen	57.497.906,47	55.997.906,47
	115.305.237,87	109.353.149,58
IV. Bilanzgewinn	10.070.000,00	3.000.000,00
Summe Eigenkapital	215.022.937,87	202.000.849,58
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	25.473.387,00	30.119.675,00
2. Sonstige Rückstellungen	6.218.173,91	7.748.131,98
Summe Rückstellungen	31.691.560,91	37.867.806,98
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	157.783.491,16	85.929.960,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756.235.173,22	793.377.484,99
3. Erhaltene Anzahlungen	46.856.738,57	41.744.840,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.147.776,28	4.328.964,61
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	58.076,00	75.803,62
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.229.453,89	10.989.424,04
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	22.190.129,77	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	40.668.891,68	20.415,67
9. Sonstige Verbindlichkeiten	260.264,92	872.436,19
(davon aus Steuern)	(185.581,62)	(772.256,56)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(73.725,89)	(0,00)
Summe Verbindlichkeiten	1.038.429.995,49	937.339.330,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.806.223,35	3.078.584,57
Bilanzsumme	1.287.950.717,62	1.180.286.571,68


GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	141.461.643,12	146.075.244,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.233.012,35	22.600,00
c) aus Betreuungstätigkeit	466.285,08	467.131,97
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	5.946.361,08 (4.953.690,64)	5.080.283,50 (4.275.023,17)
	162.107.301,63	151.645.259,88
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.667.103,31	28.652.488,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.612.900,00	7.169.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	28.729.934,98	1.250.115,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	69.759.884,62	69.885.280,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.882.547,23	28.250.362,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	137.339,83	200.196,77
	76.779.771,68	98.335.838,78
6. Rohergebnis	113.003.261,62	90.381.125,28
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	19.209.574,69	20.094.856,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	6.484.547,08 (2.844.323,07)	6.077.604,07 (2.218.193,86)
	25.694.121,77	26.172.460,77
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	29.338.544,19	31.470.159,25
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.879.721,30	12.572.735,15
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.000.276,22	1.485.616,58
11. Erträge aus Beteiligungen	21,00	14,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen (davon aus verbundenen Unternehmen)	50.682,91 (50.682,91)	27.495,00 (27.495,00)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon an verbundene Unternehmen)	1.536.989,85 (1.377.461,89)	230.097,96 (173.145,00)
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.229.698,11	4.547.122,37
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundene Unternehmen)	15.840.293,26 (333.146,84)	11.477.356,61 0,00
16. Ergebnis nach Steuern	15.608.852,97	5.884.514,67
17. Sonstige Steuern	1.086.764,68	438.580,82
18. Jahresüberschuss	14.522.088,29	5.445.933,85
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.452.208,83	544.593,38
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.999.879,46	1.901.340,47
20. Bilanzgewinn/-verlust	10.070.000,00	3.000.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender	bis 3. August 2023	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Vorsitzender	ab 4. August 2023	Christian Specht	Oberbürgermeister
Arbeitnehmervertreterin, Stv. Vors.		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Arbeitnehmervertreter		Jörg Bachmann	Bürokaufmann
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmervertreter		Markus Herrmann	Dipl.-Betriebswirt
Arbeitnehmervertreter		Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 17. Juni 2024


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.377,78	0,00
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	5.200,00	0,00
Summe Anlagevermögen	7.577,78	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	211.543,83	0,00
	211.543,83	0,00
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	44.912,65	25.000,00
Summe Umlaufvermögen	256.456,48	25.000,00
Bilanzsumme	264.034,26	25.000,00
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Summe Eigenkapital	25.000,00	25.000,00
B. Rückstellung		
Sonstige Rückstellungen	80.158,00	0,00
Summe Rückstellung	80.158,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.022,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.911,62	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	36.942,64	0,00
(davon aus Steuern)	(25.869,21)	(0,00)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(11.073,43)	(0,00)
Summe Verbindlichkeiten	158.876,26	0,00
Bilanzsumme	264.034,26	25.000,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	211.469,80	0,00
2. Rohergebnis	211.469,80	0,00
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	130.855,12	0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	32.991,08	0,00
(davon für Altersversorgung)	(10.458,24)	0,00
	163.846,20	0,00
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	545,39	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	38.796,47	0,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	446,00	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.190,72	0,00
8. Ergebnis nach Steuern	7.537,02	0,00
9. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	7.537,02	0,00
10. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer	seit 15. November 2023	Christian Franke	Soziologe

JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.432,98	0,00
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	43.300,00	0,00
Summe Anlagevermögen	109.732,98	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	603,89	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.869.812,83	0,00
	3.870.416,72	0,00
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	2.203.760,20	25.000,00
Summe Umlaufvermögen	6.074.176,92	25.000,00
Bilanzsumme	6.183.909,90	25.000,00
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Summe Eigenkapital	25.000,00	25.000,00
B. Rückstellung		
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.746.509,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.500.566,00	0,00
Summe Rückstellung	5.247.075,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.898,33	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	158.619,94	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	737.316,63	0,00
(davon aus Steuern)	(533.430,50)	(0,00)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(203.846,13)	(0,00)
Summe Verbindlichkeiten	911.834,90	0,00
Bilanzsumme	6.183.909,90	25.000,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	3.824.454,86	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.493,98	0,00
3. Rohergebnis	3.826.948,84	0,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.636.318,46	0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	917.161,04	0,00
(davon für Altersversorgung)	(512.389,35)	0,00
	3.553.479,50	0,00
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.425,87	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	95.323,81	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.379,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.725,62	0,00
9. Ergebnis nach Steuern	118.373,04	0,00
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	118.373,04	0,00
11. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer	seit 6. Dezember 2023	Christian Franke	Soziologe

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Patric Liebscher	Verwaltungsjurist
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungsanleiter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner
Arbeitnehmervertreter	seit 12. März 2024	Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Arbeitnehmervertreter	seit 12. März 2024	Niels Kiefer	Immobilienkaufmann

Mannheim, den 13. Juni 2024



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings



Geschäftsführung
Christian Franke

JAHRESABSCHLUSS GBG SONDERIMMOBILIEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €
A. Anlagevermögen	
I. Sachanlagen	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	123.948.415,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.226.838,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	280.226,74
4. Bauvorbereitungskosten	3.171.727,63
	132.627.208,03
II. Finanzanlagen	
Sonstige Ausleihungen	1.534.048,13
	1.534.048,13
Summe Anlagevermögen	134.161.256,16
B. Umlaufvermögen	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	
Unfertige Leistungen	1.100.000,00
	1.100.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen aus Vermietung	801.993,17
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.430.929,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.906,56
	3.252.829,55
III. Flüssige Mittel	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	77.552,56
Summe Umlaufvermögen	4.430.382,11
Bilanzsumme	138.591.638,27
PASSIVA	Geschäftsjahr in €
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	25.470.000,00
II. Kapitalrücklage	104.808.362,52
Summe Eigenkapital	130.278.362,52
B. Rückstellung	
Sonstige Rückstellungen	31.900,00
Summe Rückstellung	31.900,00
C. Verbindlichkeiten	
1. Erhaltene Anzahlungen	1.489.299,68
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.309.127,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.806,56
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	5.451.142,26
Summe Verbindlichkeiten	8.281.375,75
Bilanzsumme	138.591.638,27

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €
1. Umsatzerlöse	
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	7.454.272,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	89.368,21 (0,00)
	7.543.640,92
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.100.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.897,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	1.779.594,14
b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.012,58
	1.793.606,72
5. Rohergebnis	6.855.932,09
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.351.940,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	134.383,81
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen (davon aus verbundenen Unternehmen)	46.361,28 (0,00)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,01
10. Ergebnis nach Steuern	3.415.969,38
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	3.415.969,38
12. Jahresüberschuss	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	seit 11. September 2023	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer	seit 10. November 2023	Gregor Kiefer	Architekt

JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	56.403,93	91.275,37
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.943.959,31	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	376.423,12	399.059,69
	17.320.382,43	399.059,69
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150,00	150,00
2. Sonstige Ausleihungen	6.460,00	12.550,00
	6.610,00	12.700,00
Summe Anlagevermögen	17.383.396,36	503.035,06
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	25.864.120,64	22.886.761,70
2. Geleistete Anzahlungen	32.348,04	0,00
	25.896.468,69	22.886.761,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	53.505,88	0,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.442.660,22	1.103.614,11
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.411.497,53	894.433,24
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.745.517,52	2.569,89
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.519.287,66	879.348,29
	14.172.468,81	2.879.965,53
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.205.463,36	3.030.529,10
Summe Umlaufvermögen	42.274.400,86	28.797.256,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten	30.162,15	32.662,15
Bilanzsumme	59.687.959,37	29.332.953,54

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.950.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	10.600.017,25	0,00
Summe Eigenkapital	16.550.017,25	50.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	4.087.301,18	3.402.897,63
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	23.188.910,06	19.276.977,78
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.752.569,57	3.190.598,87
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (davon gegenüber Gesellschafter)	9.405.442,15 (9.035.299,90)	3.292.321,24 (3.236.012,82)
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	2.703.719,16 (73.407,78)	120.158,02 (61.835,37)
Summe Verbindlichkeiten	39.050.640,94	25.880.055,91
Bilanzsumme	59.687.959,37	29.332.953,54

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	40.320.691,19	36.092.676,74
b) aus der Betreuungstätigkeit	5.930.241,60	2.383.611,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	453.246,32	567.857,79
	46.704.179,11	39.044.146,03
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.977.358,96	4.873.491,50
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.134.751,10	159.899,81
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	30.531.717,01	28.366.899,22
b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.414.296,63	6.032.883,91
	36.946.013,64	34.399.783,13
5. Rohergebnis	13.870.275,53	9.677.754,21
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.925.095,19	4.361.824,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	916.776,98 (15.656,72)	847.259,94 (14.790,69)
	5.841.872,17	5.209.084,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	474.165,70	272.340,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.826.527,79	2.869.403,17
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	145.661,43 (145.661,43)	0,00 (0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	4.873.371,30	1.326.926,33
11. Sonstige Steuern	0,00	119,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	4.873.371,30	1.326.807,33
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

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

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Dirk Grunert	Bürgermeister
Stadträtin, Stv. Vors.	Prof. Dr. Heidrun Kämper	Sprachwissenschaftlerin
Mitglied	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin	Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadträtin	Katharina Funck	Konferenzmanagerin
Stadträtin	Stefanie Heß	Pers. Referentin
Stadträtin	Prof. Kathrin Kölbl	Wirtschaftsprofessorin
Stadtrat	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat	Christopher Probst	Geschäftsführer
Stadtrat	Chris Rihm	Rettungsassistent
Stadträtin	Dr. Melanie Seidenglanz	Betriebswirtin

Mannheim, den 17. Juni 2024


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Geschäftsführung
Peter Doberass

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	303,16	7.016,88
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	20.444.044,14	3.284.492,92
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.391,46	496.592,62
3. Anlagen im Bau	4.975.677,00	19.550.112,74
4. Bauvorbereitungskosten	129.913,46	101.629,50
	25.997.026,06	23.432.827,78
Summe Anlagevermögen	25.997.329,22	23.439.844,66
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	71.283.212,69	70.750.408,91
2. Unfertige Leistungen	1.946.207,99	1.217.116,36
	73.229.420,68	71.967.525,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	242.180,15	90.786,79
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.856.624,77	1.103.924,90
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.376.891,85	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.078.417,13	2.046.731,36
	9.554.113,90	3.241.443,05
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	729.827,61	2.706.500,94
Summe Umlaufvermögen	83.513.362,19	77.915.469,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.457,99	5.435,39
Bilanzsumme	109.512.149,40	101.360.749,31

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	2.300.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	3.352,68	3.352,68
Summe Eigenkapital	2.303.352,68	2.303.352,68
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	61.760.800,00	65.898.550,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.032.139,20	1.130.442,67
2. Erhaltene Anzahlungen	8.458.340,37	9.070.664,05
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.322.665,01	1.279.310,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.590.172,94	2.089.603,68
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.953.785,72	19.471.669,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten	27.228,15	26.671,74
(davon aus Steuern)	(27.228,15)	(26.671,74)
Summe Verbindlichkeiten	45.384.331,39	33.068.361,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten	63.665,33	90.484,76
Bilanzsumme	109.512.149,40	101.360.749,31

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.411.865,14	1.303.937,42
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	9.489.075,00	19.121.362,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	972.866,38	1.505.030,89
	13.873.806,52	21.930.330,40
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.431.771,16	-970.652,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	266.463,25	228.649,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.863.125,77	740.312,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	630.565,15	402.497,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.218.122,49	18.330.641,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.453.106,50	1.506.172,14
	15.301.794,14	20.239.311,70
6. Rohergebnis	2.133.372,56	1.689.328,05
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.984.281,39	1.546.904,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	368.330,75 (6.989,55)	335.888,85 (6.711,36)
	2.352.612,14	1.882.793,35
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.514.359,72	878.711,16
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.579.388,58	3.287.973,81
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	129.169,00	28.209,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.045.707,23	211.617,43
12. Ergebnis nach Steuern	-4.229.526,11	-4.543.558,70
13. Sonstige Steuern	172,00	172,00
14. Erträge aus Verlustübernahme	4.229.698,11	4.543.730,70
15. Jahresüberschuss	0,00	0,00

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

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	bis 3. August 2023	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Vorsitzender	ab 4. August 2023	Christian Specht	Oberbürgermeister
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Dr. Bernhard Boll	Sozialwissenschaftler
Stadtrat		Jörg Finkler	Polizeibeamter
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat		Thomas Hornung	Redakteur
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungsanitäter
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadtrat		Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 17. Juni 2024


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Geschäftsführung
Achim Judt

JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	298.613,74	227.685,45
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	476.059,55	70.629,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.173.557,51	4.172.137,55
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	374.529,23	396.966,08
	6.024.146,29	4.639.732,80
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
2. Beteiligungen	1.170.000,00	1.170.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	113.108,56	113.108,56
	1.299.808,56	1.299.808,56
Summe Anlagevermögen	7.622.568,59	6.167.226,81
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	889.633,40	473.414,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon gegen Gesellschafter)	2.127.612,01 1.839.794,00	60.500,00 (0,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.540,25	40.382,97
	3.027.785,66	574.297,37
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	123.150,68	66.012,18
Summe Umlaufvermögen	3.150.936,34	640.309,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.053,15	243.321,91
Bilanzsumme	10.775.558,08	7.050.858,27

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen		
	44.283,02	44.283,02
Summe Eigenkapital	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	103.600,00	116.600,00
	103.600,00	116.600,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	98.897,19	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	630.343,91	645.869,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon gegenüber Gesellschaftern)	9.327.835,98 9.121.809,27	5.680.289,28 (5.600.263,15)
4. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	45.597,98 (17.921,40)	38.816,95 (15.909,82)
Summe Verbindlichkeiten	10.102.675,06	6.364.975,25
Bilanzsumme	10.775.558,08	7.050.858,27

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Sales & Customer Services	1.777.146,60	1.820.768,67
b) aus Gebäude-Services	4.111.669,10	3.142.612,63
c) aus Wohnbegleitende Dienstleistungen	2.072.214,51	1.820.056,65
d) aus Energie Services	236.538,25	2.612,95
e) aus Software- und Daten-Services	2.321.028,45	1.627.371,45
f) aus anderen Lieferungen und Leistungen	305.388,93	1.421,35
	10.823.985,84	8.414.843,70
2. Sonstige betriebliche Erträge	29.773,77	23.136,03
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Sales & Customer Services	1.206.186,44	1.206.891,37
b) Aufwendungen für Gebäude-Services	1.215.691,37	678.004,45
c) Aufwendungen für Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.748.065,59	1.305.599,99
d) Aufwendungen für Energie Services	179.348,95	4.646,66
e) Aufwendungen für Software- und Daten-Services	602.312,51	335.099,87
f) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	58.002,64	1.244,95
	5.009.607,50	3.531.487,29
4. Rohergebnis	5.844.152,11	4.906.492,44
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.030.131,13	1.727.958,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	393.455,09 (1.626,55)	336.653,01 (1.365,62)
	2.423.586,22	2.064.611,64
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.132.453,97	840.207,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.778.941,19	1.782.866,48
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen)	253.882,82 (253.785,91)	58.676,10 (58.670,91)
9. Ergebnis nach Steuern	255.287,91	160.130,25
10. Sonstige Steuern	10,00	1.321,00
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	255.277,91	158.809,25
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**GESELLSCHAFTERIN:**

GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	Markus Abegg	Leitender Angestellter
Geschäftsführer	Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.464,50	27.138,01
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00	0,00
Summe Anlagevermögen	179.064,50	27.138,01
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	53.121,68	50.643,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.897,82	40.675,28
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.247.846,14	355.751,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.455,21	12.567,21
	1.274.199,17	408.994,36
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	278.073,43	50.469,20
Summe Umlaufvermögen	1.605.394,28	510.107,31
Rechnungsabgrenzungsposten	132,09	247,92
Bilanzsumme	1.784.590,87	537.493,24

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-18.437,54	-18.437,54
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
Summe Eigenkapital	6.562,46	6.562,46

B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	750.418,50	47.000,00

C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192.643,84	136.947,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	813.799,60	334.013,11
3. Sonstige Verbindlichkeiten	21.166,47	12.970,33
(davon aus Steuern)	(13.405,99)	(12.970,33)
Summe Verbindlichkeiten	1.027.609,91	483.930,78
Bilanzsumme	1.784.590,87	537.493,24

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Speisensversorgung	3.555.183,09	2.109.487,12
b) aus Gebäudereinigung	2.633.455,90	1.095.226,65
c) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	140.321,54	44.740,00
	6.328.960,53	3.249.453,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	12.032,55	52.113,24
3. Materialaufwand		
a) für Speisensversorgung	1.851.262,95	1.104.760,89
b) für Gebäudereinigung	143.408,30	76.339,02
	1.994.671,25	1.181.099,91
4. Rohergebnis	4.346.321,83	2.120.467,10
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.658.050,05	1.442.669,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	529.026,09	303.411,82
(davon für Altersversorgung)	(0,00)	(0,00)
	3.187.076,14	1.746.081,56
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.875,39	4.675,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	819.852,05	372.003,90
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.339,48	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.110,16	1.098,25
10. Ergebnis nach Steuern	329.747,57	-3.391,67
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	329.747,57	0,00
12. Erträge aus der Verlustübernahme	0,00	3.391,67
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	Andreas Knoch	Dipl. Betriebswirt (BA)
Geschäftsführer	Peter Zumbach	Dipl. Betriebswirt (BA)

JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.675,80	69.050,01
2. Bauten auf fremden Grundstücken	408.890,98	598.870,70
3. Anlagen im Bau	9.531.947,00	0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	3.773.483,51
Summe Anlagevermögen	10.007.513,78	4.441.404,22
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	9.103,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	606.098,80	9.103,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.000,00	0,00
	611.098,80	9.103,50
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	456.410,67	162.522,15
Summe Umlaufvermögen	1.067.509,47	171.625,65
Bilanzsumme	11.075.023,25	4.613.029,87
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
II. Kapitalrücklage	2.000.000,00	2.000.000,00
III. Verlustvortrag	-129.067,17	-23.607,79
IV. Jahresfehlbetrag	-467.050,94	-105.459,38
Summe Eigenkapital	1.603.881,89	2.070.932,83
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	8.242,00	5.925,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147.077,55	556.345,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	9.315.821,81	1.979.826,78
	9.462.899,36	2.536.172,04
Bilanzsumme	11.075.023,25	4.613.029,87

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.500,00	7.650,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	530,00
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	63.596,68	583,33
4. Rohergebnis	-38.096,68	7.596,67
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	244.249,12	77.035,20
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	54.723,53	26.585,21
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	129.981,61 (129.981,61)	9.435,64 (9.435,64)
8. Jahresfehlbetrag	467.050,94	105.459,38

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:

GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer: Karl-Heinz Frings, Dipl.-Kaufmann

JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM gGMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.032,00	7.029,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.204,00	115.239,00
Summe Anlagevermögen	118.236,00	122.268,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	184.612,50	169.685,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	4.698,56	10.046,99
	189.311,06	179.731,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	392.710,75	373.996,83
(davon gegen Gesellschafter)	(162.645,08)	(125.169,02)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.768,45	53.856,62
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(62.768,45)	(53.856,62)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.665,38	559,01
	459.144,58	428.412,46
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	111.332,00	191.637,07
Summe Umlaufvermögen	759.787,64	799.781,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten	38.092,82	23.000,00
Bilanzsumme	916.116,46	945.049,52
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	357.399,29	326.951,53
III. Jahresüberschuss	-110.282,67	30.447,76
Summe Eigenkapital	272.116,62	382.399,29
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	68.540,53	52.268,50
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.309,09	32.715,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	198.585,03	199.320,30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.771,76	123.802,88
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(140.437,37)	(60.239,25)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.388,65	65.034,73
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(115.261,21)	(65.034,73)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	26.231,21	65.997,84
(davon aus Steuern)	(22.633,77)	(22.554,59)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.829,06)	(911,87)
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(0,00)	(0,00)
	534.285,74	486.870,75
D. Rechnungsabgrenzungsposten	41.173,57	23.510,98
Bilanzsumme	916.116,46	945.049,52

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	3.871.303,76	3.559.030,71
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	14.927,50	8.256,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	161.019,40	91.982,09
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	86.214,71	102.324,43
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	591.157,16	562.976,06
	677.371,87	665.300,49
5. Rohergebnis	3.369.878,79	2.993.968,31
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.223.931,32	1.864.354,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	603.000,31	481.051,91
(davon für Altersversorgung)	(1.344,00)	(1.344,00)
	2.826.931,63	2.345.406,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.787,92	57.240,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	614.704,87	558.113,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,72	13,78
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.535,76	0,00
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(2.141,15)	(0,00)
11. Ergebnis nach Steuern	-108.080,67	33.221,76
12. Sonstige Steuern	2.202,00	2.774,00
13. Jahresüberschuss	-110.282,67	30.447,76

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:

ServiceHaus GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	Marco Heser	Dipl.-Ergotherapeut (FH)
Geschäftsführer	Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM gGMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	90.348,00	110.699,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.763,00	254.207,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
	337.111,00	364.906,00
II. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000,00	3.000,00
Summe Anlagevermögen	340.111,00	367.906,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Fertige Erzeugnisse und Waren	374.830,54	376.086,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	213.137,38	24.020,17
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon gegen Gesellschafter)	11.059,56 (0,00)	20.528,03 (251,78)
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	191.338,00 (122.842,48)	229.531,68 (129.427,30)
	415.534,94	274.079,88
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	223.795,69	181.763,09
Summe Umlaufvermögen	1.014.161,17	831.929,07
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	194,16
Bilanzsumme	1.354.272,17	1.200.029,23

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.300,00	102.300,00
II. Kapitalrücklage	127.822,97	127.822,97
III. Gewinn-/Verlustvortrag	476.081,31	625.152,01
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	31.051,02	-149.070,70
Summe Eigenkapital	737.255,30	706.204,28
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	162.914,61	178.199,15
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	98.068,29	30.629,34
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102.759,18	59.059,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon gegenüber Gesellschaftern)	215.475,02 (60.500,00)	139.029,59 (25.000,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	12.061,85 (10.289,12) (0,00)	86.907,17 (86.488,51) (0,00)
Summe Verbindlichkeiten	330.296,05	284.996,46
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	25.737,92	0,00
Bilanzsumme	1.354.272,17	1.200.029,23

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Lebensmittel	4.026.529,01	4.405.846,05
b) aus Secondhand	1.203.591,52	693.822,64
c) aus Transport & interne Dienstleistungen	177.179,89	99.494,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	928.756,37	47.756,02
	6.336.056,79	5.246.919,27
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen Erzeugnissen und Waren	1.255,56	29.389,22
3. Sonstige betriebliche Erträge	433.068,36	597.087,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus Lebensmittel	3.074.696,28	3.271.333,94
b) aus Secondhand	488,93	6.640,18
c) aus Transport & interne Dienstleistungen	22.916,70	4.985,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	541.075,09	-137,50
	3.639.177,00	3.282.822,19
5. Rohergebnis	3.131.203,71	2.590.573,67
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.531.503,13	1.329.121,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	361.845,75 (519,35)	304.902,20 (517,39)
	1.893.348,88	1.634.023,20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	78.116,55	75.643,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.129.336,35	921.556,38
9. Erträge aus andere Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	2.023,55 (0,00)	1.174,91 (0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	611,42 (603,42)	4.002,66 (81,66)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8,04	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	31.836,02	-43.477,23
14. Sonstige Steuern	785,00	105.593,47
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	31.051,02	-149.070,70

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG
GESELLSCHAFTERIN:

ServiceHaus GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer

Robin Schwarz

(BA) Immobilien- und Facility Management

Geschäftsführer

Markus Abegg

Leitender Angestellter

JAHRESABSCHLUSS ALTENPFLEGEHEIME MANNHEIM GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.961,04	35.929,31
	60.961,04	35.929,31
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.698.459,28	21.446.387,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.745.476,86	2.745.476,86
3. Technische Anlagen und Maschinen	116.662,15	137.064,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.477,70	666.273,99
5. Geleistete Anzahlungen und Anlage im Bau	35.272,13	32.800,00
Summe Anlagevermögen	24.355.309,16	25.063.932,37
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	729.508,00	819.307,06
2. Forderungen an Gesellschafter	4.519.786,78	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.489,56	10.300,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.796,43	12.058,26
	5.291.580,77	841.665,40
II. Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.885,94	7.814,22
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.281.210,78	7.630.125,67
Summe Umlaufvermögen	7.580.677,49	8.479.605,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	115.871,67	49.564,29
Bilanzsumme	32.051.858,32	33.593.101,95

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.000.000,00	7.000.000,00
II. Kapitalrücklagen	538.511,46	538.511,46
III. Gewinnvortrag	6.476.503,14	6.287.333,86
IV. Jahresüberschuss	53.382,68	189.169,28
Summe Eigenkapital	14.068.397,28	14.015.014,60
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	4.661.928,57	4.836.780,65
2. Sonderposten aus nicht-öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	49.117,91	36.490,46
	4.711.046,48	4.873.271,11
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.140.814,33	1.648.577,43
2. Sonstige Rückstellungen	3.946.156,95	4.107.433,89
	5.086.971,28	5.756.011,32
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.505.538,73	7.206.422,10
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	434.649,88	251.895,85
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	205.328,68	311.515,73
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	114.605,86	239.789,72
5. Verbindlichkeiten aus nicht öffentl. Förderung für Investitionen	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	269.118,75	314.184,93
7. Verbindlichkeiten gegenüber Bewohner Verwahrgeld	334.739,26	338.018,15
Summe Verbindlichkeiten	7.863.981,16	8.661.826,48
E. Rechnungsabgrenzungsposten	321.462,12	286.978,44
Bilanzsumme	32.051.858,32	33.593.101,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gem. PflVG	17.291.219,31	16.272.967,47
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	5.366.364,27	4.746.548,86
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen nach PflVG	1.869.338,86	1.554.569,35
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	2.096.760,71	2.064.637,71
	26.623.683,15	24.638.723,39
Umsatzerlöse nach §277 Abs. 1 HGB	2.074.921,39	3.221.710,89
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	1.282.086,88	1.294.529,03
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.706.362,00	721.314,93
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.171.463,85	14.388.639,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	4.448.383,21 (1.188.168,54)	4.457.446,10 (1.224.140,27)
	19.619.847,06	18.846.085,98
8. Materialaufwand		
a) Lebensmittel	96.082,18	91.983,22
b) Wasser, Energie, Brennstoffe	813.386,53	688.855,99
c) Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf	5.846.863,88	6.002.230,06
9) Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00	0,00
10) Steuern, Abgaben, Versicherungen	1.918.960,69	1.086.881,64
11) Mieten, Pacht, Leasing	260.820,14	287.479,35
Zwischenergebnis	4.131.092,94	2.872.762,00
12) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten		
a) aus Anlagevermögen	185.510,10	186.791,45
13. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.004.268,98	1.027.098,11
b) Abschreibung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	91.209,71	96.240,65
14) Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	2.961.309,99	1.412.117,83
15) sonstige betriebliche Aufwendungen	230.799,01	169.600,76
Zwischenergebnis	29.015,35	354.496,10
16. Zinsen und ähnliche Erträge	174.306,87	308,81
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	149.939,54	165.635,63
18. Jahresüberschuss	53.382,68	189.169,28

GESELLSCHAFTERIN, MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES BEIRATS**GESELLSCHAFTERIN:**

GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführerin	Andrea Wäldele	Betriebswirtin (VWA)
Geschäftsführer	Andreas Knoch	Dipl.-Betriebswirt (BA)

BEIRAT:

Vorsitzender	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Stellvertretende Vorsitzende, Arbeitnehmervertreterin	Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Mitglied	Henrike Zeilfelder	MBA
Mitglied	Christian Franke	Dipl.-Soziologe
Stadträtin	Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadtrat	Prof. Dr. Egon Jüttner	Universitätsprofessor A.D.
Stadtrat	Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin	Dr. Claudia Schöning-Kalender	Kulturwissenschaftlerin
Stadtrat	Prof. Dr. Achim Weizel	Internist
Arbeitnehmervertreterin	Ramona van Rickeln	Altenpflegerin
Arbeitnehmervertreter	Josef Czasch	Altenpfleger
Arbeitnehmervertreter	Udo Groß	Schreiner