

Konzernabschluss 2024





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auch im Jahr 2024 haben wir weiter in unsere Bestände investiert. Fast 200 Wohnungen konnten wir in Mannheim neu an den Markt bringen, dazu kommen viele Wohnungen, die nach einer Vollmodernisierung wieder in die Vermietung gingen. Damit haben wir den Weg, unsere Bestände zu erneuern und auszubauen, fortgeführt. So haben wir in den letzten 10 Jahren über 1 Mrd. Euro in unsere Bestände investiert. Und das setzen wir fort, rund 600 Neubauwohnungen werden in den nächsten Jahren folgen, die Modernisierung unserer Bestände wird ebenfalls mit hohem Tempo fortgesetzt.

Auf diese Weise schaffen wir als GBG wichtigen und dringend benötigten Wohnraum in Mannheim. Zudem gestalten wir an vielen Stellen das Zusammenleben in Mannheim mit. Wir beleben Stadtteile mit vielen Quartiersaktivitäten, wir bauen und modernisieren Schulen und Kindergärten und wir unterstützen Menschen, die Hilfe benötigen. Zum Beispiel mit unseren verschiedenen Angeboten für ältere Mannheimerinnen und Mannheimer.

In einem gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfeld konnten wir als GBG-Gruppe im Jahr 2024 Kurs halten. Kontinuität, für die Menschen in Mannheim, darum geht es uns in unserer gesamten Entwicklung. Darum haben wir unseren Geschäftsbericht 2024 so überschrieben: Kontinuität.

Wir bleiben in Bewegung und arbeiten dauerhaft an unseren langfristigen Zielen.

Mannheim, im Juli 2025
Die Geschäftsführung


Karl-Heinz Frings

Konzernabschluss und Konzernlagebericht
sowie Jahresabschlüsse der Konzern-
gesellschaften für das Geschäftsjahr 2024

06	BILANZ GBG-KONZERN
08	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG GBG-KONZERN
09	ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES
22	KONZERNLAGEBERICHT 2024
64	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
68	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
70	JAHRESABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH
74	JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH
76	JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH
80	JAHRESABSCHLUSS GBG SONDERIMMOBILIEN GMBH
82	JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH
86	JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
90	JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS GMBH
94	JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH
96	JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH
98	JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM GGMBH
100	JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM GGMBH
104	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	829.017,24	947.239,28
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	822.926.180,74	825.599.780,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	221.987.379,62	228.314.455,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.862.134,62	8.518.541,24
4. Bauten auf fremden Grundstücken	167.016,07	408.890,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.847.778,02	1.345.528,93
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.301.793,33	9.793.824,04
7. Anlagen im Bau	312.612.620,98	88.262.741,11
8. Bauvorbereitungskosten	10.241.016,74	10.104.987,18
9. Geleistete Anzahlungen	448.444,10	377.001,36
	1.382.394.364,22	1.172.725.750,34
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	4.959.425,56	3.825.356,41
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	3.950,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.714.271,95	2.121.201,69
4. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	6.678.347,51	5.951.208,10
Summe Anlagevermögen	1.389.901.728,97	1.179.624.197,72
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.412.641,55	71.283.212,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	46.430.410,31	47.723.977,16
3. Unfertige Leistungen	73.361.293,12	67.670.941,14
4. Andere Vorräte	540.223,22	499.484,30
5. Geleistete Anzahlungen	4.997.052,88	2.294.870,82
	199.741.621,08	189.472.486,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.768.561,54	2.326.576,94
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	287.524,06	797.101,79
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.810.118,22	7.494.505,80
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.155.978,31	6.128.490,21
5. Forderungen gegen Gesellschafter	3.310,41	774.443,31
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.354.693,21	5.688.471,52
	18.380.185,75	23.209.589,57
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	7.885,94	7.885,94
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15.773.198,81	15.921.812,80
Summe Umlaufvermögen	233.902.891,58	228.611.774,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	9.099.968,57	1.263.580,13
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	870.130,10	655.526,33
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	9.970.098,67	1.919.106,46
D. Aktive latente Steuern	1.958.220,10	1.905.185,77
Bilanzsumme	1.635.732.939,32	1.412.060.264,37

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	25.282.775,58	24.801.820,05
2. Bauerneuerungsrücklage	35.334.111,11	33.005.511,35
3. Andere Gewinnrücklagen	58.764.528,47	53.453.486,18
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.72

KONZERNABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	198.819.022,04	191.331.408,91
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.236.964,63	23.722.087,35
c) aus Betreuungstätigkeit	9.836.085,01	6.396.526,68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.011.768,29	41.658.294,11
	258.903.839,97	263.108.317,05
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.087.636,65	167.930,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.771.452,77	6.827.724,14
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.088.884,98	18.322.031,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	102.603.107,04	93.087.986,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.622.271,16	19.728.454,06
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	4.796.051,63	6.303.227,01
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.088.842,74	13.062.432,29
	127.110.272,57	132.182.099,71
6. Rohergebnis	154.741.541,80	156.243.903,22
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	56.948.798,66	52.474.341,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	16.725.291,92	15.020.885,47
	(4.625.043,04)	(4.581.575,82)
	73.674.090,58	67.495.227,20
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.114.548,22	37.037.572,13
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.875.033,38	20.035.179,44
10. Erträge aus Beteiligungen	21,00	21,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	45.482,82	46.391,28
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	504.673,10	324.938,61
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.780.709,47	15.747.215,14
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	53.032,67	-110.645,89
	(53.034,33)	-(110.644,23)
15. Ergebnis nach Steuern	4.900.369,74	16.189.414,31
16. Sonstige Steuern	82.756,87	77.378,98
17. Konzernjahresüberschuss	4.817.612,87	16.112.035,33
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	133.935,85	152.909,53
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	4.951.548,72	16.264.944,86
20. Gewinnvortrag	3.558.772,94	1.656.612,32
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	480.955,53	1.452.208,83
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.328.599,76	2.999.879,46
22. Konzernbilanzgewinn	5.700.766,37	13.469.468,89

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die GBG Unternehmensgruppe GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „Mutterunternehmen“ oder „GBG-U“) erstellt für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 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 umgliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapital-gesellschaften geltenden Vorschriften.

Die ServiceHaus GmbH hält 83,6 % der Anteile an der Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH sowie 100,0 % der Anteile an der Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim.

STICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG Unternehmensgruppe GmbH zum 31. Dezember 2024 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 31.12.2023 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der Markthaus i.H.v. 213 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die Markthaus aus einem laufenden Insolvenzverfahren erworben wurde, welches hier nach 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. Zum 31.12.2024 belief sich die Auflösung des Unterschiedsbetrags auf 123 T€.

Der sich zum 31.12.2024 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der APH i.H.v. 12.800 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 Unterschiedsbetrag dem Eigenkapitalcharakter entsprechend planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände in Höhe von rund 24 Jahren ergebniswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2024 belief sich die Auflösung des Unterschiedsbetrags auf 615 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 (H

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 vorausgezahlte Aufwendungen.

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten 10-Jahres-Zinssatz von 1,90 % p.a. (Vorjahr: 1,82 %) und den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurden unverändert zum Vorjahr ein Gehaltstrend von 3,00 %, ein Rententrend von 2,50 % und 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 Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %) und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,00 % (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 2024 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 sehen.

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 47.507 T€ (Vorjahr: 39.508 T€) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** bestehen 109.649,29 € (Vorjahr: 136.671,19 €) 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 einheit

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

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

in €	31.12.2024 (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	1.649.159,65 (1.011.414,22)	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	3.758.041,30 (7.442.660,22)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	3.491.034,30 (2.535.410,69)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	538.233,99 (768.764,58)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten von	30.487.959,03 (24.613.062,60)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	115.727,70 (1.283.948,68)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	217.926,72 (48.181,47)	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	40.056,15 (40.056,15)	Sonstige Verbindlichkeiten

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

Bei den **Umsatzerlösen** handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze. Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erlösschmälerungen in Höhe von 850 T€ im Zusammenhang mit nachträglichen Kaufpreisverbilligungen aufgrund der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Die Position **Bestandsveränderungen** enthält Erträge aus der Wertaufholung der Grundstücke mit unfertigen Bauten des Umlaufvermögens von in Vorjahren erfassten Wertminderungen aus verlustfreier Bewertung bzw. von erfassten Verkäufen in Vorjahren, die im Geschäftsjahr rückabgewickelt wurden, in Höhe von 84 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus erhaltenen Zuschüssen von 2.458 T€ (Vorjahr: 2.679 T€) sowie periodenfremde Erträge von 3.210 T€ enthalten (Vorjahr: 5.026 T€); davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 2.235 T€ (Vorjahr: 4.106 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.135 T€ (Vorjahr: 1.096 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen von 271 T€ (Vorjahr: 221 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 470 T€ (Vorjahr: 314 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 619 T€ (Vorjahr: 612 T€) Zins-aufwendungen 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)	410 (393)
Technische bzw. Gewerbliche Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	909 (804)
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	111 (105)
Summe (Vorjahr)	1.430 (1.302)

Außerdem wurden durchschnittlich 75 (Vorjahr: 66) 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€	31.12.2024
Geschäftsführungsorgan	
- feste Bezüge	217
- variable Bezüge	32
- sonstige Bezüge	62

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 1.911 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 8.981 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

Im Rahmen der Baubetreuungstätigkeit werden Treuhandkonten für die Auftraggeberin Stadt Mannheim geführt, von denen die beauftragten Bauunternehmer im Namen und für Rechnung der Auftraggeberin bezahlt werden. Den Treuhandverbindlichkeiten gegenüber der Auftraggeberin in Höhe von 17.156 T€ stehen in gleicher Höhe Treuhandbankguthaben entgegen.

KONZERNVERHÄLTNISSE

Die GBG-U 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 2024 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen und andere Bestätigungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen nach § 285 Nr. 17 HGB beträgt insgesamt 308 T€. Das auf Abschlussprüfungsleistungen entfallende Honorar beträgt brutto 303 T€, das auf andere Bestätigungsleistungen entfallende Honorar 5 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 4.810 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 481 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2010 wurden 2.329 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 2.000 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
AUFSICHTSRAT:			
Vors			

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten in € (01.01.2024)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten in € (31.12.2024)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.109.157,26	421.582,72	138.188,40	0,00	10.392.551,58
	10.109.157,26	421.582,72	138.188,40	0,00	10.392.551,58
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.408.054.473,34	21.049.461,94	787.169,24	3.271.809,06	1.431.588.575,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	268.355.755,47	408.384,23	0,00	240.767,50 *	269.004.907,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.518.541,24	1.250.473,73	6.278,22	-7.900.602,13	1.862.134,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.362.428,34	0,00	0,00	0,00	1.362.428,34
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.301.989,70	459.233,16	10.450,63	215.136,95	3.965.909,18
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.947.546,72	3.330.753,99	1.090.332,44	2.472,13	26.190.440,40
7. Anlagen im Bau	88.262.741,11	215.241.703,68	333.839,72	9.442.015,91	312.612.620,98
8. Bauvorbereitungskosten	10.104.987,18	5.723.905,62	774.653,22	-4.813.222,84	10.241.016,74
9. Geleistete Anzahlungen	377.001,36	289.051,82	0,00	-217.609,08	448.444,10
	1.812.285.464,46	247.752.968,17	3.002.723,47	240.767,50	2.057.276.476,66
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	3.825.356,41	1.134.069,15	0,00	0,00	4.959.425,56
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.121.201,69	45.500,00	452.429,74	0,00	1.714.271,95
4. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	5.951.208,10	1.179.569,15	452.429,74	0,00	6.678.347,51
Anlagevermögen insgesamt	1.828.345.829,82	249.354.120,04	3.593.341,61	240.767,50 *	2.074.347.375,75

* Umbuchung von 240.767,50 € vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2024)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.2024)	Buchwert (31.12.2024) in €	Buchwert (31.12.2023) in €
9.161.917,98	539.804,76	138.188,40	0,00	9.563.534,34	829.017,24	947.239,28
9.161.917,98	539.804,76	138.188,40	0,00	9.563.534,34	829.017,24	947.239,28
582.454.692,94	26.611.308,81	403.607,39	0,00	608.662.394,36	822.926.180,74	825.599.780,40
40.041.300,37	6.976.227,21	0,00	0,00	47.017.527,58	221.987.379,62	228.314.455,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.862.134,62	8.518.541,24
953.537,36	241.874,91					

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)	Gesamt in €
1. Anleihen	368.671.297,54 (157.783.491,16)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	794.500.215,89 (763.730.886,14)
3. Erhaltene Anzahlungen	87.475.122,19 (79.888.226,37)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.021.181,73 (5.774.568,54)
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	58.195,51 (58.076,00)
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.621.413,95 (20.548.646,97)
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.700.791,19 (26.381.291,51)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	263.482,22 (40.668.891,68)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.208.838,11 (1.797.134,16)
Verbindlichkeiten insgesamt	1.292.819.747,14 (1.070.249.921,02)

KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichne- tes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapital- rücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gewinnrücklagen		
					Gesell- schafts- vertrag- liche Rücklagen	Bauer- neuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen
Stand 1.1.2023	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 31.12.2023/01.01.2024	84.411	350	84.061	5.587	24.802	33.005	53.454
Einstellungen in/ Entnahmen aus Rücklagen							5.570
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-259
Konzernjahresüberschuss					481	2.329	
Stand am 31.12.2024	84.411	350	84.061	5.587	25.283	35.334	58.765

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
3.171.297,54 (2.283.491,16)	0,00 (0,00)	365.500.000,00 (155.500.000,00)	0,00 (0,00	

Konzernlagebericht 2024

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Muttergesellschaft GBG Unternehmensgruppe GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-U“) 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 auch über ihre Tochtergesellschaften 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 des Konzerns (im Folgenden bezeichnet als „Gruppe“ oder „GBG-Gruppe“) lässt sich in die drei folgenden operativen Geschäftsfelder bzw. Sparten aufgliedern:

- Bestandsmanagement
- Vermarktung
- Andere Lieferungen und Leistungen
 - Servicedienstleistungen
 - Einzelhandelsdienstleistungen
 - Altenpflegedienstleistungen
 - Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen

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.

Das Mutterunternehmen GBG-U 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-U 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 seinen Haupt- und Verwaltungssitz in der Galvanistraße 28, 68309 Mannheim.

Deren gemeinnütziges Tochterunternehmen Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH (im Folgenden kurz: „CHANCE“) hat seinen 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 Straße Im Morchhof 33–35, 68199 Mannheim.

Die gemeinnützige GBG-U-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 im Jahr 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 seit dem Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit. Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen.

- Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2024 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich:
- Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.
 - Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammen-gefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.
 - Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %).

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöht

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 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 % und liegen damit über der allgemeinen Preissteigerung. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2024 um 2,9 % gestiegen. Die Teuerung 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 die GBG-Gruppe die Zielsetzung der Gesellschafterin Stadt Mannheim durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitätsvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attr

Trotz des klaren Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz, wurden nur in moderatem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Die Steigerung der erwirtschafteten Nettosollmieten für alle Mietobjekte der GBG-Gruppe ist insbesondere auf die gestiegene Anzahl an Neuvermietungen zurückzuführen. Im Jahr 2024 ist der neue Mannheimer Mietspiegel erschienen, führte aber im Berichtszeitraum noch zu keinen Anpassungen der Sollmieten. Die GBG-Gruppe vermietet ihre Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen; es werden über 97 % der Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2024 vermietet. Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) hat sich im Geschäftsjahr weiter reduziert und bleibt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dies ist ein Erfolgsfaktor der erwähnten und konsequent durchgeführten Wohnwertverbesserungen der letzten Jahre. Die Fluktuationsrate ist ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr gesunken und liegt damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

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

1.2 NEUBAU- UND ANKAUFSTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Die GBG-Gruppe investiert laufend in die Erweiterung und sinnvolle Ergänzung ihres Bestands, um insbesondere als stabilisierender Faktor am Mannheimer Wohnungsmarkt agieren zu können.

Zudem wurden im Jahr 2024 die Neubauprojekte Kita Wasengrund 21–23 in Hochstätt sowie Kita Landteilstraße im Lindenhof weiter vorangetrieben, die nach Fertigstellung durch die BBS vermietet werden. Die GBG-Gruppe 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-Gruppe 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 2024 wurden diverse Ankäufe in den Stadtteilen Neckarstadt-Ost bzw. Neckarstadt-West und Innenstadt getätigt.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG IM BESTAND

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 80er Jahren setzt die GBG-Gruppe 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-Gruppe Objekte/Grundstücke an, welche häufig Instandsetzungsarbeiten bedürfen oder modernisiert werden müssen. Außerdem verfolgt die GBG-Gruppe 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-Gruppe ihre Strategie auch im Jahre 2

IN 2024 ÜBERGEBENE GRUNDSTÜCKE	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	0
FRANKLIN	2.750
Spinelli Barracks	0
Summe	2.750

2.2 BETREUUNG

2.2.1 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Im Bereich der 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 Tochtergesellschaft GBG-VM übernimmt im Auftrag der GBG-U die verwaltungsmäßige Betreuung; im Laufe des Jahres 2024 wurde sie nun sukzessive direkt durch die Wohneigentümergemeinschaften als Verwalter beauftragt. Die Fremdverwaltung städtischer Liegenschaften findet seit der umfassenden Übernahme der Bewirtschaftungsaufgaben 2023 von der GBG-U auch im Jahr 2024 durch die GBG-WO statt.

Für die Stadt Mannheim verwaltete die GBG-WO im Geschäftsjahr 2024 48 Wohnungen sowie acht gewerbliche/sonstige Einheiten.

Zum 31. Dezember 2024 stellte sich der Umfang der verwaltungsmäßigen Betreuung im Sinne des Wohnungse

die FMD im Bereich der Speisenversorgungsdienstleistungen Verpflegungsdienstleistungen für die Bewohner*innen der vier Pflegeheime der Schwestergesellschaft APH an. Zusätzlich hat die FMD in diesem Jahr wieder die Verpflegung von Flüchtlingen und im Rahmen eines Pilotprojektes auch die Mittagsverpflegung der Schüler*innen einer Mannheimer Gemeinschaftsschule übernommen.

4. GESAMTAUSSAGE

Die Geschäftsführung der GBG-U 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 2024 wurde mit einem **Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens** von 4.952 T€ (Vorjahr: 16.265 T€) abgeschlossen. Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 258.904 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (263.108 T€) leicht gesunken.

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** haben sich zum Vorjahr um 7.488 T€ auf 198.819 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus höheren Mieterlösen sowie höheren Umsatzerlösen aus der durchgeführten Betriebskosten-Abrechnung 2023.

in T€	Bestandsma- nagement	Vermark- tung	Andere Lieferungen & Leistungen	Verwaltungs- kosten	Summe
Umsatzerlöse	198.819	16.073	44.012	0	258.904
Bestandsveränderungen	7.999	89	0	0	8.088
Andere aktivierte Eigenleistungen	7.771	0	0	0	7.771
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	7.089	7.089
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	102.603	13.418	11.089	0	127.110
Personalaufwand	0	0	0	73.674	73.674
Abschreibungen	34.901	0	0	3.213	38.114
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0	17.875	17.875
Erträge aus Ausleihungen	0	0	0	45	45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	505	505
Zinsen					

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-U, das aktuelle Rating der GBG-Gruppe im Investment Grade sowie der Loan-to-Value der GBG-Gruppe, die im Geschäftsjahr 2024 allesamt eingehalten wurden.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Gemäß den Bestimmungen des MCGK berichten Geschäftsführung und Aufsichtsrat im Hinblick auf die Thematik Geschlechtervielfalt über den Frauenanteil in der Führungsebene sowie dem Aufsichtsrat der GBG-U.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug der Anteil der Frauen in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung 25 %. Als Zielgröße wird in der mittelfristigen Sicht ein Anteil von 30 % angestrebt.

Im Aufsichtsrat der GBG-U beträgt der Anteil der Frauen der

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und 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;
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns ein-

JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.881,40	66.432,98
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	42.900,00	43.300,00
Summe Anlagevermögen	58.781,40	109.732,98
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.719,10	603,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.427.606,03	3.869.812,83
	8.431.325,13	3.870.416,72
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	491.285,13	2.203.760,20
Summe Umlaufvermögen	8.922.610,26	6.074.176,92
Bilanzsumme	8.981.391,66	6.183.909,90

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	29.578,15	56.403,93
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.701.832,50	16.943.959,31
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.167,57	376.423,12
	16.957.000,07	17.320.382,43
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150,00	150,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.320,00	6.460,00
	4.470,00	6.610,00
Summe Anlagevermögen	16.991.048,22	17.383.396,36
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	25.360.	

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	272.811,32	298.613,74
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	1.086.951,53	476.059,55
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.552.024,02	5.173.557,51
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	384.322,16	374.529,23
	7.023.297,71	6.024.146,29
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.900,00	16.700,00
2. Beteiligungen	1.170.000,00	1.170.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	113.108,56	113.108,56
	1.304.008,56	1.299.808,56
Summe Anlagevermögen	8.600.117,59	7.622

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Sales & Customer Services	1.650.462,30	1.777.146,60
b) aus Gebäude-Services	4.058.567,54	4.111.669,10
c) aus Wohnbegleitende Dienstleistungen	2.078.326,39	2.072.214,51
d) aus Energie Services	201.170,08	236.538,25
e) aus Software- und Daten-Services	947.665,75	2.321.028,45
f) aus anderen Lieferungen und Leistungen	669.429,64	305.388,93
	9.605.621,70	10.823.985,84
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	85.000,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	40.846,05	29.773,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Sales & Customer Services	1.143.632	

JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.301,59	66.675,80
2. Bauten auf fremden Grundstücken	167.016,07	408.890,98
3. Anlagen im Bau	33.771.041,66	9.531.947,00
Summe Anlagevermögen	34.002.359,32	10.007.513,78
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.528,75	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	550.597,48	606.098,80
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.000,00	5.000,00
	558.126,23	611.098,80
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	473.223,39	456.410,67
Summe Umlaufvermögen	1.031.349,	

JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS 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	2.566,00	4.033,00
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	56.638,00	73.489,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.232,00	290.937,00
	291.870,00	364.426,00
II. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000,00	3.000,00
Summe Anlagevermögen	297.436,00	371.459,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Fertige Erzeugnisse und Waren	425.883,78	434.421,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.982,30	17.201,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Lebensmittel	4.105.441,92	3.883.454,95
b) aus Secondhand	1.269.790,42	1.322.601,09
c) aus Transport & interne Dienstleistungen	0,00	32.179,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.245,28	57.718,75
	5.440.477,62	5.295.953,80
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen Erzeugnissen und Waren	-8.537,81	59.591,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	588.773,39	495.926,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus Lebensmittel	3.126.308,02	3.036.315,82
b) aus Secondhand	5.351,05	1.061,18
c) aus Transport & interne Dienstleistungen	0,00	0,00
d) aus Verwaltung		

