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 Stadteile 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.

Light Helur J.

Karl-Heinz Frings

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

Mannheim, im Juli 2025 Die Geschäftsführung KONZERNABSCHLUSS 2024

Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften 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	8.518.541,2
4. Bauten auf fremden Grundstücken	167.016,07	408.890,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.847.778,02	1.345.528,9
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.301.793,33	9.793.824,0
7. Anlagen im Bau	312.612.620,98	88.262.741,1
8. Bauvorbereitungskosten	10.241.016,74	10.104.987,1
9. Geleistete Anzahlungen	448.444,10	377.001,3
	1.382.394.364,22	1.172.725.750,34
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	4.959.425,56	3.825.356,4
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
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	46.430.410,31	47.723.977,10
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.412.641,55	71.283.212,69
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	189.472.486,1
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	6.128.490,2
5. Forderungen gegen Gesellschafter	3.310,41	774.443,3
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.354.693,21	5.688.471,52
o. constige reminigening egenotation	18.380.185,75	23.209.589,57
III. Wertpapiere		20.207.007,07
sonstige Wertpapiere	7.885,94	7.885,94
IV. Flüssige Mittel	7.000,74	7.005,7-
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15 777 100 01	15 001 010 00
Summe Umlaufvermögen	15.773.198,81 233.902.891,58	15.921.812,80
Somme omlaufvermogen	233.902.891,38	228.611.774,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	9.099.968,57	1.263.580,13
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	870.130,10	655.526,3
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	9.970.098,67	1.919.106,4
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	-272.723,84
	119.108.691,32	110.988.093,74
IV. Konzernbilanzgewinn	5.700.766,37	13.469.468,89
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.523.617,61	1.703.269,05
Summe Eigenkapital	215.980.775,30	215.808.531,68
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	13.012.977,56	13.750.452,97
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	28.964.381,00	29.219.896,00
2. Sonstige Rückstellungen	69.171.710,62	79.771.149,99
Summe Rückstellungen	98.136.091,62	108.991.045,99
D. Verbindlichkeiten		
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 anderen 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
(davon aus Steuern)	(3.094.478,99)	(907.566,70)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(4.727,43)	(290.881,93)
Summe Verbindlichkeiten	1.292.819.747,14	1.070.249.921,02
E. Rechnungsabgrenzungsposten	15.783.347,70	3.260.312,71

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	0.007.77.75	1/7070.00
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	100 (07 107 0)	07.007.007.75
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 	16.725.291,92	15.020.885,47
(davon für Altersversorgung)	(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	53.032,67	-110.645,89
(davon latente Steuern)	(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 umgegliedert. 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.

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 im Jahr 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	83,6
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 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 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. 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 (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.
- Der unter der Position **Bauten auf fremden Grundstücken** geführte im Jahr 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 50,00 %.
 Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis 1.000 € wurden aus Vereinfachungsgründen entsprechend der steuerlichen Regelung in einer Sammelposition aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear gewinnmindernd abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die **Beteiligungen** und **Wertpapiere des Anlagevermögens** zu Anschaffungskosten 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 Er-öffnungsbilanz 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 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 einheitlicher Steuersatz von 30,88 % zugrunde gelegt.

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

Es wurde von der

in €	31.12.2024	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 (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -198 T€.

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

in T€	31.12.2024	Vorjahr
für noch anfallende Baukosten	54.592	61.843
für Jubiläumszuwendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	5.072	5.579
für noch ausstehende Rechnungen	4.542	5.229
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.630	1.820
für Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung	1.308	3.415

Der Ausweis von **Anleihen** betrifft Schuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr 2018, 2023 und 2024 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 Verbindlichkeitenspiegel.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

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

9 9		
in €	31.12.2024 (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
	1.649.159,65	Forderungen aus
Forderungen von	(1.011.414,22)	Vermietung
	3.758.041,30	Forderungen aus
Forderungen von	(7.442.660,22)	Betreuungstätigkeit
	3.491.034,30	Forderungen aus anderen
Forderungen von	(2.535.410,69)	Lieferungen und Leistungen
	538.233,99	Sonstige
Forderungen von	(768.764,58)	Vermögensgegenstände
	30.487.959,03	Erhaltene
Verbindlichkeiten von	(24.613.062,60)	Anzahlungen
	115.727,70	Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten von	(1.283.948,68)	aus Vermietung
	217.926,72	Verbindlichkeiten aus anderen
Verbindlichkeiten von	(48.181,47)	Lieferungen und Leistungen
	40.056,15	Sonstige
Verbindlichkeiten von	(40.056,15)	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	410
(Vorjahr)	(393)
Technische bzw. Gewerbliche Mitarbeiter*innen	909
(Vorjahr)	(804)
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte und andere	111
(Vorjahr)	(105)
Summe	1.430
(Vorjahr)	(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
Aufsichtsrat	54
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen	158
Summe	523

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.654 T€.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

in T€	31.12.2024
aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäfts entstehen, sofern Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	9.105
Summe	9.105

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€	31.12.2024	
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	201.621	
aus Leasing-, Miet-, Dienstleistungs- und sonstigen Verträgen	41.498	
Summe	243.119	

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

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		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	ab 14.08.2024	Jörg Finkler	Polizeibeamter a. D.
Stadtrat	bis 22.07.2024	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	DiplIngenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmervertreter		Markus Herrmann	DiplBetriebswirt
Stadtrat	ab 14.08.2024	Christian Hötting	Justizfachwirt
Arbeitnehmervertreter		Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat	ab 14.08.2024	Heinrich Koch	DiplIngenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat	bis 22.07.2024	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin	bis 22.07.2024	Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied	-	Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 1. Juli 2025

los Heur /

Geschäftsführung Karl-Heinz Frings

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)	Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2024)		Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €		Buchwert (31.12.2024) in €	Buchwert (31.12.2023) in €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessio- nen, 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	9.161.917,98	539.804,76	138.188,40	0,00	9.563.534,34	829.017,24	947.239,28
	10.109.157,26	421.582,72	138.188,40	0,00	10.392.551,58	9.161.917,98	539.804,76	138.188,40	0,00	9.563.534,34	829.017,24	947.239,28
Sachanlagen												
 Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten 	1.408.054.473,34	21.049.461,94	787.169,24	3.271.809,06	1.431.588.575,10	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
 Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 	268.355.755,47	408.384,23	0,00	240.767,50 *	269.004.907,20	40.041.300,37	6.976.227,21	0,00	0,00	47.017.527,58	221.987.379,62	228.314.455,10
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	8.518.541,24	1.250.473,73	6.278,22	-7.900.602,13	1.862.134,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.862.134,62	8.518.541,24
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.362.428,34	0,00	0,00	0,00	1.362.428,34	953.537,36	241.874,91	0,00	0,00	1.195.412,27	167.016,07	408.890,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.301.989,70	459.233,16	10.450,63	215.136,95	3.965.909,18	1.956.460,77	172.121,02	10.450,63	0,00	2.118.131,16	1.847.778,02	1.345.528,93
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.947.546,72	3.330.753,99	1.090.332,44	2.472,13	26.190.440,40	14.153.722,68	2.798.558,29	1.063.633,90	0,00	15.888.647,07	10.301.793,33	9.793.824,04
7. Anlagen im Bau	88.262.741,11	215.241.703,68	333.839,72	9.442.015,91	312.612.620,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.612.620,98	88.262.741,11
8. Bauvorbereitungskosten	10.104.987,18	5.723.905,62	774.653,22	-4.813.222,84	10.241.016,74	0,00	774.653,22	774.653,22	0,00	0,00	10.241.016,74	10.104.987,18
9. Geleistete Anzahlungen	377.001,36	289.051,82	0,00	-217.609,08	448.444,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	448.444,10	377.001,36
_	1.812.285.464,46	247.752.968,17	3.002.723,47	240.767,50	2.057.276.476,66	639.559.714,12	37.574.743,46	2.252.345,14	0,00	674.882.112,44	1.382.394.364,22	1.172.725.750,34
Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	3.825.356,41	1.134.069,15	0,00	0,00	4.959.425,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.959.425,56	3.825.356,41
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00	3.950,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.121.201,69	45.500,00	452.429,74	0,00	1.714.271,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.714.271,95	2.121.201,69
4. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
	5.951.208,10	1.179.569,15	452.429,74	0,00	6.678.347,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.678.347,51	5.951.208,10
Anlagevermögen insgesamt	1.828.345.829,82	249.354.120,04	3.593.341,61	240.767,50 *	2.074.347.375,75	648.721.632,10	38.114.548,22	2.390.533,54	0,00	684.445.646,78	1.389.901.728,97	1.179.624.197,72

⁺ Umbuchung von 240.767,50 € vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen

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

		E	igenkapital	des Mutteru	nternehmens	;					
	(Korrigiertes	s) Gezeichne	tes Kapital		Rück	lagen					
					Ge	ewinnrücklage	en				
in T€	Gezeichne- tes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapital- rücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	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				

Art der	gesichert	davon Restlaufzeit	davon Restlaufzeit	davon Restlaufzeit
Sicherung	in €	über 5 Jahre in €	1 bis 5 Jahre in €	unter 1 Jahr in €
-	0,00	365.500.000,00	0,00	3.171.297,54
	(0,00)	(155.500.000,00)	(0,00)	(2.283.491,16)
Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft	421.434.094,18 80.234.261,32 (400.835.178,25) (98.883.323,07)	535.154.916,60 (515.730.557,26)	143.986.199,48 (150.472.403,32)	115.359.099,81 (97.527.925,56)
	0,00	0,00	34.609.497,67	52.865.624,52
	(0,00)	(0,00)	(30.724.319,17)	(49.163.907,20)
-	0,00	0,00	896.250,01	4.124.931,72
	(0,00)	(0,00)	(886.550,01)	(4.888.018,53)
_	0,00	0,00	0,00	58.195,51
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(58.076,00)
_	0,00	20.658,40	501.435,15	32.099.320,40
	(0,00)	(21.658,40)	(513.803,69)	(20.013.184,88)
	0,00	20.658,40	1.397.685,16	36.282.447,63
	(0,00)	(21.658,40)	(1.400.353,70)	(24.959.279,41)
_	0,00	0,00	0,00	263.482,22
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(40.668.891,68)
	0,00	0,00	0,00	4.208.838,11
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(1.797.134,16)
	501.668.355,50	900.675.575,00	179.993.382,31	212.150.789,83
	(499.718.501,32)	(671.252.215,66)	(182.597.076,19)	(216.400.629,17)

	Eigenkapital (des Mutterunt	ternehmens		Nich	nt beherrschen Anteile	de	Konzern- eigen-
	Rücklagen					Antene		kapital
Gewinnrü Unter- schieds- betrag aus der Kapitalkon- solidierung	Summe	Summe	Bilanz- gewinn	Summe	Nicht beherrsch- ende Anteile vor Jahres- ergebnis	Auf nicht beherr- schende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	
-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	16	0	746
	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
	5.570	5.570	-5.570	0				0
			-4.500	-4.500				-4.500
	-259	-259	160	-99	-199	153	-46	-145
	2.810	2.810	2.142	4.952		-134	-134	4.818
-273	119.109	124.696	5.701	214.458	1.657	-134	1.523	215.981

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.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über relevante gesamtwirtschaftliche Indikatoren im Vergleich zum Vorjahr:

	Kategorie	Indikator	2024	2023
	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in %	-0,2 %	-0,3 %
	Bruttowertschöpfung nach	Sonstige Dienstleister	+0,9 %	+1,8 %
	ausgewählten Wirtschaftsberei- chen (Veränderung preisbereinigt	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	+0,0 %	-1,0 %
	zum Vorjahr in %)	Information und Kommunikation	+2,5 %	+2,6 %
.eu		Unternehmens dien stleister	+0,0 %	+0,3 %
dikato		Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	-3,0 %	-2,0 %
<u>n</u>	Verwendung des BIP (Veränderung	Private Konsumausgaben	+0,3 %	-0,8 %
iche	preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Konsumausgaben des Staates	+2,6 %	-1,7 %
Gesamtwirtschaftliche Indikatoren	Inflation	Inflationsrate/Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr	+2,2 %	+5,9 %
amtwi	Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	46,1 Mio.	45,9 Mio.
Ges		Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	+0,2 %	+0,7 %
		Durchschnittliche Arbeitslosen- quote Deutschland in %	6,0 %	5,7 %
		Durchschnittliche Arbeitslosen- quote Baden-Württemberg in %	4,2 %	3,9 %
		Durchschnittliche Arbeitslosen- quote Mannheim in %	7,6 %	7,2 %

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

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 erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gaben die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Jahresmittel eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern. Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. In Baden-Württemberg stieg diese im Vergleich zu 2023 von 3,9 % auf 4,2 %. In Mannheim erhöhte sich die Arbeitslosenquote gleichlaufend zum Bundes- und Landestrend leicht auf jahresdurchschnittlich 7,6 % (Vorjahr: 7,2 %).

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen des Jahres 2024 hatten ebenfalls wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Immobilien- und Bauwirtschaft, welche in nachfolgender Tabelle skizziert werden:

Kategorie	Indik	ator	2024	2023
mobilionwirtschaftlichen Wirt-		dstücks- und Wohnungswesen	+1,0 %	+1,0 %
		ewerbe	-3,8 %	+0,2 %
Bruttowertschöpfungsant		dstücks- und Wohnungswesen	9,9 %	10,0 %
der Immobilienwirtschaft	n % Baug	ewerbe	5,4 %	6,2 %
Verwendung des BIP für Bauinvestitionen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)		titionen in Bauten (sowohl n- als auch Nicht-Wohnbauten)	-3,5 %	-2,1 %
	in %) Inves	titionen in Wohnbauten	-5,0 %	-2,8 %
	Inves	titionen in Nicht-Wohnbauten	-1,1 %	-1,1 %
Baugenehmigungen	Anzal	hl genehmigter Wohnungen	213.000	259.639
		nderung Anzahl Baugenehmi- en zum Vorjahr in %	-18,0 %	-26,6 %
Baufertigstellungen	Anzal	hl neu errichteter Wohnungen	245.000	294.399
		nderung Anzahl Baufertigstel- en Wohnungen zum Vorjahr in %	-16,8 %	-0,3 %
Baupreise	Woh	nderung der Baupreise für ngebäude im Jahresdurch- tt zum Vorjahr in %	+2,9 %	+8,5 %

Eigene Darstellung, Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % stark ab (gesunkener Bruttowertschöpfungsanteil von 5,4 %). Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Investitionsrückgänge deutlich (-5,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten. Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-16,8 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel.

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 attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegenzuwirken. Hierbei unterstützt auch das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das seit geraumer Zeit in den Entwicklungsplanungen der GBG-Gruppe berücksichtigt ist; die GBG-Gruppe ist insbesondere über die Tochtergesellschaft MWSP aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen engagiert und trägt so maßgeblich zur Stadtentwicklung bei. Weiterhin hat sich das stetig hohe Volumen an Instandhaltungsund Modernisierungsmaßnahmen als richtig erwiesen und gewährleistet eine ausgeglichene Marktentwicklung mit Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die soziale und kulturelle Mischung als Garant einer erfolgreichen Mannheimer Urbanität im Auge behalten.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich auch im Jahr 2024 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.

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. BESTANDSMANAGEMENT

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Das Kerngeschäft der GBG-Gruppe, 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-Gruppe 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. Darüber hinaus befinden sich im Vermietungsbestand der GBG-Gruppe auch Gewerbe- bzw. Nichtwohneinheiten mit überwiegend infrastrukturellem Charakter (z. B. Kindertageseinrichtungen, Neues Technisches Rathaus u. ä.).

Wesentliche Eckdaten zum Bestandsmanagement der GBG-Gruppe sind:

ECKDATEN ZUM BESTANDSMANAGEMENT DER GBG-GRUPPE

(KONSOLIDIERTE WERTE)

Anzahl	Fläche in m²
19.507	1.229.140
4.952 (3.476 geförderte und 1. preisgebundene Wohnur	
248	45.642
7.767	-
5	311
66	43.563
578	-
6	4.558
2	-
	19.507 4.952 (3.476 geförderte und 1. preisgebundene Wohnur 248 7.767 5 66 578

Im gruppenweiten Bestand befanden sich darüber hinaus zusätzlich in geringer Anzahl auch Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten

- der MWSP (insbesondere die GBG-Halle und die Interimsspielstätte des Nationaltheaters Altes Kino auf FRANKLIN) und
- eine Gewerbeeinheit der **FGM** (Interimssupermarkt auf FRANKLIN)
- zur Vermietung bzw. temporär leer-stehende Gebäude oder Flächen der MWSP zur

Zwischennutzung auf den Konversions¬flächen FRANKLIN und Spinelli Barracks.

Die Zwischennutzungsvereinbarungen wurden befristet geschlossen mit dem Ziel, das Gebiet zu beleben. Mit zunehmendem Projektfortschritt nehmen die Zwischennutzungen folglich ab.

Mietentwicklung	2024	Vorjahr
Summe Sollmieten	118.135 T€	 113.475 T€
davon Wohnungssollmieten	101.587 T€	96.994 T€
Mietspiegel Stadt Mannheim	9,19 €/m²	8,48 €/m²
Durchschnittsmiete Wohnungen	7,55 €/m²	7,29 €/m²
Durchschnittsmiete frei finanzierte Wohnungen	7,69 €/m²	7,36 €/m²
Durchschnittsmiete öffentlich geförderte Wohnungen	7,17 €/m²	6,96 €/m²
Leerstandsquote (ohne moder- nisierungsbedingten Leerstand)	0,5 %	0,7 %
Fluktuationsrate	5,5 %	6,3 %

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.

NEUBAU-/ UMBAU-/ KONZEPT- UND ANKAUFINVESTITIONEN IN DEN BESTAND DER GBG-GRUPPE

Kategorie	2024	Vorjahr
GBG-U		
Neubau-/Umbau-/ Konzeptprojekte	60.517 T€	44.477 T€
Ankauf von Grundstücken, Gebäuden und grundstücks- gleichen Rechten	113.100 T€	12.482 T€
FGM		
Neubau-/Umbau-/ Konzeptprojekte	24.239 T€	5.810 T€
GBG-SI		
Neubau-/Umbau-/ Konzeptprojekte	3.063 T€	4.808 T€
BBS		
Neubau-/Umbau-/ Konzeptprojekte	36 T€	561 T€
Summe	200.955 T€	68.138 T€

Folgende Projekte haben im Geschäftsjahr 2024 insbesondere die außerordentlich hohe Neubau-/ Umbau- und Ankauftätigkeit geprägt:

Kategorie

Franklin

Ankauf zweier Baufelder George-Sullivan-Ring 23–29 und 95–115 bzw. Joy-Fleming-Ring 1–7 auf

2024

Die GBG-U hat im Jahr 2024 den Ankauf zweier in Neubau befindlicher Baufelder mit insgesamt 361 Wohnungen, davon 352 geförderte Wohnungen abgeschlossen.

Das eine Baufeld umfasst drei Mehrfamilienhäuser (167 Wohnungen, davon 164 gefördert) mit Tiefgarage, das andere Baufeld umfasst sieben Mehrfamilienhäuser (194 Wohnungen, davon 188 gefördert) mit Tiefgarage. Die Gebäude entstehen in serieller Holzhybridbauweise nach KfW 40-Standard und tragen wesentlich zur strategischen Bestandserweiterung der GBG-U bei.

Ankauf George-Sullivan-Ring 80–98 auf Franklin Die GBG-U hat im Jahr 2021 den Ankauf zweier in Neubau befindlichen Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen und 32 Tiefgaragen-Stellplätzen im Sonder-/Teileigentum auf den Weg gebracht, dessen Baubeginn nun im Jahr 2024 war. Die Wohnungen werden gefördert. Insgesamt realisiert der verkaufende Bauträger auf dem Baufeld zehn Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen.

Neubau Hochpunkt H auf Franklin Der Hochpunkt H ist ein Gebäude in Form des Buchstabens H, das auf einem Sockel steht. Der Sockel aus zwei Geschossen bildet das Fundament des Nord- und Süd-Turms. Die Türme sind im 7. und 8. Geschoss über eine Brücke mit Loft-Wohnungen verbunden. Quer durch den Sockel erstreckt sich die Europaachse.

In dem Wohnhaus entstehen 123 Wohnungen und sieben Maisonettewohnungen auf 14 Vollgeschossen zur Miete. Im nördlichen Teil des Sockelgeschosses wird es diverse Gewerbeeinheiten geben, im südlichen Teil entsteht ein vierzügiger Kindergarten.

Neubau Adolf-Damaschke-Ring 29–33 bzw. 37–45 in Feudenheim Es werden insgesamt 114 Wohnungen, davon 50 geförderte und 25 barrierefreie Wohnungen, mit einer Wohnfläche von ca. 8.590 m² in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage realisiert. Zwei der Neubauten werden an ein Grauwassermanagement angebunden, zu dem auch eine Biotopfläche zwischen den Gebäuden gehört.

Neubau der sogenannten PuR-Häuser in der Königsberger Allee 128–130 bzw. Rastenburger Straße 14-18 in Schönau Es werden insgesamt 288 neue, preisgünstige Wohneinheiten in einem vielfältigen Wohnungsmix realisiert, seit Herbst 2024 zunächst beginnend mit zwei Neubauten im KfW 55-Standard mit 90 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 6.350 m².

Dabei werden zwei Gebäudeensembles gebildet mit einer grünen Gemeinschaftsfläche dazwischen, die zum Treffpunkt der Bewohner*innen werden soll. Die Mietwohnungen werden nach dem Landeswohnraumprogramm öffentlich gefördert, was niedrige Mieten im Neubaustandard ermöglicht. Das Projekt punktet zudem durch nachhaltige Aspekte wie Fassadenbegrünung, natürlich begrünte Biodiversitätsdächer, Photovoltaik-Anlagen.

Neubau des Grünen Betriebshof auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks Mit offiziellem Spatenstich vom 30. Oktober 2024 wurde der Bau des neuen Grünen Betriebshofs für den Eigenbetrieb Stadtraumservice der Stadt Mannheim auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks begonnen. Dieser bietet auf dem rund 30.000 m² großen Grundstück Baulichkeiten wie ein Hauptgebäude, Werkstätten, Garagen, Parkräume und Waschhallen mit insgesamt über 16.000 m² Nutzfläche sowie 119 Stellplätzen bzw. 50 Fahrradstellplätzen.

Neubau des Nahversorgungszentrums Grüne Mitte auf Franklin 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 Grundstücksfläche beträgt 7.792 m². Das Grundstück wurde am 28. September 2021 von der GBG-U per notariellem Kaufvertrag von der MWSP angekauft. Das Grundstück ist unbebaut und wurde von der GBG-U der FGM mit Erbbaurechtsvertrag vom 2. Februar 2022 zur Bebauung überlassen. Gestaltprägend für die Nachbarschaft ist zum einen die 4- bis 5-geschossige Zeilenstruktur in Anlehnung an die ursprüngliche Kasernenbebauung sowie in Richtung Westen der Hochpunkt "O" bzw. in Richtung Süden der Hochpunkt "E".

Das Projekt besteht aus mehreren Teilen:

- dem begrünten Hügel samt Aussichtsplattform,
- Gewerbeflächen (rund 5.500 m²) u. a. mit einem Nahversorger,
- ein Wohnhaus mit 34 Wohnungen (rund 3.000 m²) inkl. Photovoltaik-Fassade sowie
- eine eingeschossige Tiefgarage inkl. E-Lademöglichkeit (156 Stellplätze).

Nach dem letztjährigen offiziellen Spatenstich im Dezember 2023 und Beginn der Erdarbeiten sind die Bauarbeiten an der Grünen Mitte im Laufe des Geschäftsjahres 2024 bereits weit vorangeschritten mit der Herstellung der Tiefgarage und dem Betonbau innerhalb des späteren Hügels.

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 2024 erfolgreich umgesetzt und folgende Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen in den Bestand getätigt:

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSINVESTITIONEN IN DEN VERMIETUNGSBESTAND (KONSOLIDIERTE WERTE)

Kategorie	2024	Vorjahr
GBG-U		
Modernisierungsinvestitionen	39.267 T€	44.987 T€
Instandhaltungsinvestitionen	19.251 T€	21.713 T€
Summe GBG-U	58.518 T€	66.700 T€
Modernisierungskosten pro m² Wohnfläche	31,95 €/m²	36,45 €/m²
Instandhaltungskosten pro m² Wohnfläche	15,66 €/m²	17,59 €/m²
MWSP		
Modernisierungsinvestitionen	3.230 T€	4.009 T€
Instandhaltungsinvestitionen	125 T€	138 T€
Summe MWSP	3.355 T€	4.147 T€
GBG-SI		
Instandhaltungsinvestitionen	535 T€	460 T€
Summe GBG-SI	535 T€	460 T€
BBS		
Instandhaltungsinvestitionen	99 T€	100 T€
Summe BBS	99 T€	100 T€

Diese Tätigkeiten erstrecken sich hierbei von dringlichen Einzelmaßnahmen bis hin zu Großmaßnahmen und Sonderprogrammen für spezielle Gewerke. Unter die Instandhaltungsmaßnahmen fallen auch in erheblichem Umfang notwendige Reparaturen.

Nachfolgend aufgeführte Vollmodernisierungsmaßnahmen der GBG-U, aufgeteilt nach den Gebieten der Kunden Service Center (KSC), wurden im Geschäftsjahr 2024 durchgeführt und teilweise abgeschlossen bzw. begonnen und darüber hinaus fortgeführt:

WESENTLICHE MODERNISIERUNGSAKTIVITÄTEN 2024

(NACH KSC-GEBIETEN DER GBG-U)

KSC 1	 Schönau Nord-West und SSP Schönau Mitte (Objekte in Rastenburger Str./Tilsiter Str./Marienburger Str./ Königsberger Allee/Heilsberger Str./Lötzener Weg)
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 - Jenaer Weg 3-7 - Reiherstr./Schwalbenstr. - Vogelstang Wohnungen und Versorgungsschächte - Brandenburger Str. 44 - Saalfelder Weg 8, 10 - Weimarer Str. 1 - Wittenberger Weg 7
KSC 4	- Beilstr. 15 - F 7, 22-23 - G 6, 3-5 - Geibelstr. 25/Murgstr. 17 - Lutherstr. 11 - Mittelstr. 117
KSC 5	 Sanierung von Heizungen/Versorgungsschächten/Brandschutz: Am Brunnengarten Am Schulgarten/Am Weingarten Am Sonnengarten Mainstr. 40

Im Geschäftsjahr 2024 wurde bei der MWSP die Modernisierung des laufenden Bestandsprojekts Casino auf Turley Barracks weiter vorangetrieben.

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 Tochtergesellschaft 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.

Ein neuer, weiterer Aspekt des Facility Managements sind Photovoltaikanlagen. Zusammen mit der Stadt Mannheim treibt die BBS den Ausbau der erneuerbaren Energien weiter voran. Bei Bestandsschulliegenschaften ist der Fachbereich 40 der Stadt Mannheim Auftraggeber für neue PV-Anlagen auf den Schuldächern. Die BBS unterstützt hierbei und liefern die Daten über den Zustand der potenziellen Dachflächen. Alle fertig gestellten PV-Anlagen gehen dann in den Betrieb der BBS über. Auch bei Neubauten beauftragt die BBS die Errichtung der PV-Anlagen. Sukzessive sollen auf allen geeigneten Dächern der Schulliegenschaften PV-Anlagen installiert werden.

Durch die Stromgewinnung mittels Photovoltaik wird der Stromverbrauch der Schulliegenschaften verstärkt klimaneutral abgedeckt. Mit dem Betrieb der PV-Anlagen trägt die Gesellschaft einen Anteil zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Mannheim bei. Der in den PV-Anlagen erzeugte Strom wird vorrangig in den Schulen selbst genutzt. Überschüssiger Strom wird in das Stromnetz eingespeist und unterstützt dadurch die Dekarbonisierung in Mannheim. Finanziert werden die PV-Anlagen vor allem aus Mitteln des Klimafonds der Stadt Mannheim. Bisher sind fünf Anlagen mit insgesamt 310 KWp in Betrieb genommen.

Im Jahr 2024 konnte das Facility Management der Schulen weiterhin erfolgreich und kundenorientiert umgesetzt werden. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungs-qualitäten 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 Lieferengpässe oder Verzögerungen zurückzuführen sind.

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, die sich aber insbesondere durch die Zins- und Baukostenentwicklung eingetrübt hat. Zur Verbesserung der Eigentumsquote in Mannheim veräußert die GBG-U vereinzelt Restanten aus ihrem Bestand, ansonsten nahezu ausschließlich Immobilien aus ihren Neubauprojekten. Damit bietet die GBG-U 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-U von der GBG-VM koordiniert und begleitet.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die GBG-VM im Auftrag der GBG-U

- 12 Wohnungen und ein Reihenhaus, sowie
- 20 Stellplätze

veräußert. Übergaben finden teilweise noch im Jahr 2025 statt.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Wohnungen/Stellplätzen sind gegenüber dem Vorjahr um 9.896 T€ auf 4.337 T€ gesunken, da im Geschäftsjahr 2024 aufgrund der aktuellen Zurückhaltung am Markt weniger Einheiten des Verkaufsprojekts Hochpunkt E auf Franklin veräußert wurden.

2.1.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Der Bereich Verkauf aus Konversionstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen in Mannheim geprägt. Zur punktuellen Unterstützung der Stadt- und Quartiersentwicklung hatte die Tochtergesellschaft MWSP bislang zusätzlich die Lokale Stadterneuerung (LOS) betrieben. Darüber hinaus hatte die Gesellschaft bislang auch die Trägerschaft für das Quartiersmanagement in der Neckarstadt-West übernommen. Da sich die LOS-/Quartiersmanagement Neckarstadt-West-Struktur mittlerweile gefestigt hat, hat die MWSP diese Aufgaben im Jahr 2024 wieder an die städtische Verwaltung überführen können.

Es werden derzeit folgende vier Konversionsflächen entwickelt; bei der Erschließung und Vermarktung profitiert die MWSP dabei von den über die letzten Jahre gesammelten Erfahrungen:

- 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. 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.
- 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.
- Am 1. April 2020 hat die MWSP gemeinsam mit der Stadt Mannheim und der Muttergesellschaft GBG-U 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. Taktgeber für den Zeitplan der Erschließung und Bebauung war die Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23), die ihr Kerngelände auf Spinelli hatte und bei der Entwicklung der Grünflächen eine elementare Rolle spielte. 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden drei Kaufverträge über eine Fläche von in Summe 6.249 m² auf den erworbenen Konversionsflächen geschlossen:

IN 2024 ABGESCHLOSSENE KAUFVERTRÄGE	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	583
FRANKLIN	1.232
Spinelli Barracks	0
Summe	1.815

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt drei Übergaben von Flächen mit in Summe 9.785 m² auf den erworbenen Konversionsflächen an Investoren vollzogen und damit erfolgswirksam erfasst:

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 Wohneigentumsgesetzes (WEG) bei der GBG-VM wie folgt dar:

Anzahl WEG	32
Anzahl verwalteter Wohnungen	997
Anzahl verwalteter gewerblicher Einheiten	12
Anzahl verwalteter sonstiger Einheiten (Stellplätze u. ä.)	1.202

Darüber hinaus verwaltete die GBG-VM im Geschäftsjahr 2024 für den Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. acht Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

2.2.2 BAUBETREUUNG

Mannheims Schullandschaft verändert sich. Seit 2005 wurden durch die Tochtergesellschaft 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 Generalsanierungen, 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.

Jeder einzelnen Maßnahme geht die enge Abstimmung mit denen, die das fertige Schulhaus nutzen

werden voraus. Nicht die Schule soll sich dem Gebäude anpassen – das Gebäude muss zur Schulgemeinschaft passen. Es gibt dafür keine Standardlösungen, jede Maßnahme wird individuell, nachhaltig und zukunftsorientiert geplant, damit das pädagogische Konzept der jeweiligen Schule den Bildungsraum bekommt, den es braucht. Immer wieder aufs Neue stellt sich die BBS als Partner der Stadt Mannheim den neuen Notwendigkeiten, Anforderungen und der Vielschichtigkeit der Aufgaben. Immer mit dem einen Ziel, für Mannheims Schüler*innen besondere Schulen zu bauen, in dem sie einen prägenden Teil ihres Lebens verbringen.

Im Jahr 2024 wurde erneut das Portfolio an Schulbaumaßnahmen im Bereich Baubetreuungen erweitert. Zusätzlich wurde die BBS in einem erheblichen Umfang mit Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen beauftragt. Diese Voruntersuchungen sind Grundlage für nachfolgende Beauftragungen zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 7 neue Baubetreuungsverträge geschlossen, darunter der Ersatzneubau "C-Bau" der Waldschule, die Erweiterung der Mensa in der Gerhart-Hauptmann-Schule, sowie auch die Umsetzung des Kooperativen Ganztag Teil 1 der Brüder-Grimm-Schule. Zudem konnten 24 Projekte erfolgreich beendet werden.

3. ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

3.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Die Servicedienstleistungen umfassen wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen, die sich vornehmlich an die Mieter*innen der GBG-Gruppe 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 2024 nutzten rund 8.629 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal für die mediale Versorgung im TV-Segment und davon im Jahresmittel über 4.258 Kunden Zusatzangebote wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachen-Abonnements. Im Vorjahr nutzten rund 9.201 Mieterinnen und Mieter den Kabelanschluss und 4.377 Kunden die Zusatzangebote. Am 1. August 2024 startete die ServiceHaus als verantwortende operative Stelle zusammen mit der Muttergesellschaft GBG-U in Kooperation mit der durchführenden Telekom den Ausbau und Anschluss aller rund 20.000 Wohneinheiten der GBG-U an das Glasfasernetz bis zum Jahr 2030. Für die Mieter*innen der GBG-U bedeutet das neue Angebot eine bestmögliche Internet- und Telefonanbindung. Gleichzeitig schafft die GBG-Gruppe damit proaktiv einen einheitlichen Qualitätsstandard für alle Mieter*innen – bei klaren Prozessen und Verantwortlichkeiten. Damit wurde eine wichtige Weichenstellung für die künftige Ausrichtung bzw. Tätigkeit der Sparte geschaffen.

Im Jahr 2024 erfolgte bei den Gebäude-Services die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 20.106 Wohnungen/Einheiten in Mannheim und Umgebung für die Abrechnungsperiode 2023:

- 19.272 Wohnungen/Einheiten der GBG-U inkl. von der GBG-U verwaltete städtische Liegenschaften
- 834 Wohnungen/Einheiten sonstiger Auftraggeber

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 609 Liegenschaften, 556 davon im Bestand der GBG-U. Die hohe Qualität der Abrechnung konnte beibehalten werden, insbesondere durch den weiterhin engen gruppeninternen Austausch in regelmäßigen Besprechungen, in denen neben dem Tagesgeschäft auch andere Themen wie das Rauchwarnmelder-Geschäft oder der laufende Rollout der Funk-Infrastruktur (Gateways und Repeater) thematisiert wurden. Die größte Herausforderung für die Abrechnung 2023 war die erstmalige Aufteilung der CO2-Kosten in einen umlagefähigen sowie einen nicht umlagefähigen Anteil gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Die Anzahl der GBG-U-Mieter*innen, für die eine unterjährige Verbrauchsinformation (im Folgenden kurz: "UVI") angeboten werden kann, ist aufgrund des stetigen Ausbaus der Funkgeräte-Quote sowie der Funk-Infrastruktur im Bestand von 10.148 (UVI Dezember 2023) auf 15.579 (UVI Dezember 2024) gestiegen. Im Laufe des Jahres 2025 sollen dann für alle GBG-U-Mieter*innen UVI angeboten werden können.

Für rund 100.000 Rauchwarnmelder in Mannheim und Heidelberg wurden 2024 Funktionskontrollen und

Wartung durchgeführt. Im GBG-U-Bestand wurde der Rollout der Funk-Rauchwarnmelder fortgesetzt, sodass inzwischen rund 95% der Wohnungen komplett auf Funktechnik umgerüstet sind (Messgeräte und Rauchwarnmelder), die somit nicht mehr durch ServiceHaus betreten werden müssen.

2024 wurde die Umrüstung des GBG-U-Bestands auf digitale Messtechnik – mit Ausnahme von Sonderfällen – abgeschlossen. Vollständig abgeschlossen ist außerdem die Umrüstung von Verdunster- auf digitale Heizkostenverteiler, hier fand im März 2024 der letzte Regeltermin zum Austausch dieser Geräte statt. Die Zusammenarbeit mit den Montagepartnern wurde weiter gefestigt. In Zusammenarbeit mit diesen Montagedienstleistern konnten 2024 in weiteren ca. 2.500 Wohnungen digitale Messgeräte verbaut werden. Dies betraf 2024 480 Heizkostenverteiler, 750 Wärmemengenzähler, 830 Kalt- und 210 Warmwasserzähler. Durch die Umrüstung auf digitale Messtechnik wird sichergestellt, dass – unabhängig von der Anwesenheit des Mieters – abrechnungsfähige Messwerte bereitgestellt werden.

Die im Jahr 2023 im Drittkundengeschäft abgerechneten Kunden wurden 2024 weiterhin unterstützt, sofern dies vertraglich vereinbart war. ServiceHaus hatte sich seit 2021 auf die Unterstützung von mit GBG-U vergleichbaren Wohnungsbaugesellschaften bei der Erstellung von deren Heiz- und Wasserkostenabrechnungen spezialisiert, konnte zuletzt aber keine zusätzlichen Großkunden in diesem Bereich für sich gewinnen. In Zusammenarbeit mit Unternehmensberater Dr. Rixen wurden für externe Kunden 2024 Abrechnungen für ca. 31.000 Wohnungen/Einheiten erstellt. Derzeit laufen die Verhandlungen über Folgebeauftragungen.

Im Teilbereich Energie-Services werden mittels Photovoltaik-Anlagen Mieterstrommodelle in Wohnquartieren angeboten. Seit dem Jahr 2023 plant die GBG-Gruppe die Durchführung von Mieterstromprojekten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, Neubau und auch bei Bestandsobjekten (ohne Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen). Im Geschäftsjahr 2024 wurden 14 PV-Anlagen bei Gebäudekomplexen der GBG-U installiert und in Betrieb genommen. Weitere fünf PV-Anlagen befanden sich zum 31. Dezember 2024 noch in der Planungs-/Installationsphase und werden 2025 in Betrieb gehen.

Die wohnbegleitenden Dienstleistungen werden im Rahmen des gemeinnützigen Beschäftigungsförderungsbetriebs der CHANCE wahrgenommen. Das Angebot richtet sich insbesondere an die Mieterschaft der GBG-Gruppe, 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 zwei Secondhand-Kaufhäuser und drei Nahversorgungs-Lebensmittelmärkte betrieben. Im Jahr 2024 wurde durch den Umzug des Haupt-Secondhand-Kaufhauses in Mannheim-Neckarau in direkter Nähe zum Recyclinghof des Stadtraumservice Mannheim eine wichtige Weichenstellung für die künftige Geschäftsentwicklung und Nutzung von Synergien vorgenommen.

Um dem wachsenden Verbrauch von Ressourcen aktiv entgegenzuwirken, handelt die Markthaus mit Gebrauchtwaren. Dadurch leistet die Gesellschaft einen zukunftsorientierten Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Sowohl den Nachhaltigkeitsaspekt als auch die Preisersparnis im Vergleich zur Neuware schätzen die Markthaus-Kund*innen besonders. Elementarer Bestandteil von Markthaus ist der Spendenempfang von gut erhaltenen Gebrauchsgegenständen von Privatpersonen und überschüssigen Waren des Einzelhandels. Dies ermöglicht günstige Preise in beiden Secondhand-Kaufhäusern. Zum 1. Juli 2024 wurde erfolgreich nach Räumungsaktionen das neue Secondhand-Kaufhaus im Morchhof eröffnet. Der Markenauftritt auf der Homepage und auf Socialmedia wurde zur Eröffnung aktualisiert.

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

Die Altenpflegedienstleistungen werden durch die Tochtergesellschaft APH erbracht. Der Erfolg der Altenpflegedienstleistungen beruht maßgeblich darauf, dass die Personalschlüssel entsprechend der Pflegesatzvereinbarung nach §85 SGB XI erfüllt sind. Insgesamt ist es gelungen, das Personal entsprechend der Vereinbarung vorzuhalten. Die Personalstruktur konnte auf Basis der vergangenen Jahre und durch konsequente Ausbildung sowohl quantitativ als auch qualitativ stabil gehalten werden. Dies ist heute einer der wichtigsten Faktoren, um die vertraglich vereinbarten Pflegeleistungen anbieten zu können. In Vorbereitung der Umsetzung der neuen Personalschlüssel nach § 113c des SGB XI wurden verstärkt Pflegehelfer qualifiziert, um den künftigen Bedarf an Pflegehelfern mit 1-jähriger Ausbildung decken zu können.

Die Nachfrage nach stationärer Pflege ist nach wie vor hoch. Der Auslastungsgrad aller stationären Einrichtungen lag im Jahresdurchschnitt bei 93,25 % (Vorjahr 95,38 %). In der vollstationären Pflege ist die Belegung gegenüber Vorjahr leicht gesunken. Grund ist die Belegungssituation im Richard-Böttger-Heim, da hier durch die Sanierungsarbeiten lediglich eine Belegung von 74,6 % erreicht werden konnte. Zusätzlich zu den Baumaßnahmen gab es Ende 2024 in zwei Zimmern einen größeren Wasserschaden, der eine Belegung unmöglich machte. Dadurch wird die geplante Belegung im Richard-Böttger-Heim perspektivisch erst im Verlauf des Jahres 2025 erreicht werden können. Die Belegung der anderen Einrichtungen ist mit 98 % gleichbleibend hoch. Die geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Richard-Böttger-Heim konnten zu einem großen Teil im Jahr 2024 durchgeführt werden. Die Belegung der Tagespflegeeinrichtungen entwickelt sich schwach. Die Tagespflege im Richard-Böttger-Heim war weiterhin geschlossen und kann erst im März 2025 wieder geöffnet werden. Die Personalsituation im ambulanten Dienst konnte stabilisiert werden. Durch gesteigerte Leistungspreise wurden 2024 höhere Umsatzerlöse realisiert.

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 Baden-Württemberg (AFBW) je Schüler finanziert. In der generalistischen Ausbildung gab es unverändert eine hohe Nachfrage nach Ausbildungsplätzen, so dass im Oktober 2024 alle Ausbildungsplätze im APH Bildungszentrum vergeben werden konnten. Das APH Bildungszentrum bildet Stand Oktober 2024 insgesamt 170 Schüler (Vorjahr 148 Schüler) aus.

3.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Die Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen werden durch die Tochtergesellschaft FMD erbracht.

Im Bereich der Gebäudereinigungsdienstleistungen bietet die FMD fachgerechte Pflegeheimreinigung in den vier Einrichtungen der APH an und sorgt im Auftrag der Schwestergesellschaft BBS für die Verbesserung der Reinigungsqualität an 39 Mannheimer Schulen. Allein im Jahr 2024 hat die FMD die Unterhaltsreinigung von 19 weiteren Schulliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr übernommen. In den Ferienzeiten wurden Grundreinigungen an insgesamt 29 Schulen durchgeführt. Die FMD ist auch gruppenintern mit der Reinigung der Büroflächen von weiteren Unternehmen in der GBG-Gruppe einschließlich der Büroräumlichkeiten der Muttergesellschaft GBG-U beauftragt. Mit dem wachsenden Geschäftsvolumen wurde die Organisationsstruktur weiter aufgebaut. Durch den Umzug an einen neuen Lagerstandort wird auch die Verbesserung der Logistikprozesse angestrebt.

Unter Berücksichtigung der speziellen diätischen Anforderungen von pflegebedürftigen Menschen bietet

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.

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich zum Vorjahr um 17.485 T€ auf 6.237 T€ reduziert. Dies resultiert überwiegend aus geringeren Verkäufen betreffend das Neubauprojekt Hochpunkt E auf FRANKLIN sowie geringeren Verkäufe von Grundstücken auf den Konversionsflächen aufgrund der aktuell angespannten Vermarktungssituation angesichts der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** haben sich mit 9.836 T€ zum Vorjahr um 3.440 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 Anstieg der Umsatzerlöse geführt hat.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** haben sich zum Vorjahr um 2.353 T€ auf 44.012 T€ erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf ein höheres Umsatzvolumen bei Altenpflegedienstleistungen und Weiterverrechnungen von Erschließungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen zurückzuführen.

Die **Bestandsveränderungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7.920 T€ auf + 8.088 T€ erhöht. Diese resultieren im Wesentlichen aus deutlich niedrigeren Bestandsminderungen für Verkäufe von Grundstücken des Umlaufvermögens sowie deutlich höheren Bestandserhöhungen für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten. Gegenläufig wurden im Geschäftsjahr geringere Bestandserhöhungen für aktivierte Fremdkosten verzeichnet.

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 944 T€ auf 7.771 T€ vor dem Hintergrund der hohen Anzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für den eigenen Bestand und damit verbunden einer entsprechenden Anzahl von geleisteten Mitarbeiterstunden erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich mit 7.089 T€ zum Vorjahr um 11.233 T€ reduziert; dies ist überwiegend durch die letztjährigen konzerninternen Ausgliederungen von Kita- und Sonderimmobilien-Objekten zu Verkehrswerten begründet, die im Jahr 2023 einen entsprechenden Sondereffekt verursacht haben. Außerdem fielen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Jahr 2024 deutlich geringer aus.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** (102.603 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (93.088 T€) um 9.515 T€ gestiegen, was auf höhere umlagefähige Betriebskosten wie Heizungskosten oder Müll-/Abfallgebühren zurückzuführen ist.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** haben sich zum Vorjahr um 11.106 T€ auf 8.622 T€ reduziert. Dies ist 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 1.974 T€ auf 11.089 T€ reduziert aufgrund geringerer Aufwendungen im Bereich der Servicedienstleistungen und für Erschließungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen.

Der **Personalaufwand** ist im Wesentlichen bedingt durch die wachsende Belegschaft, aber auch einhergehend mit tariflichen Entwicklungen, um 6.179 T€ auf 73.674 T€ angestiegen.

Die **Abschreibungen** haben sich auf Grund der investiven Maßnahmen auf anhaltend hohem Niveau gegenüber dem Vorjahr um 1.077 T€ auf 38.115 T€ weiter erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind aufgrund geringerer Beratungs-, Repräsentations-, Umzugs-/Abbruch- und sonstiger sächlicher Verwaltungskosten um 2.160 T€ auf 17.875 T€ gesunken.

Im Zusammenhang mit der sonstigen Ausleihung an die Stadt Mannheim für das Marchivum, wurden 45 T€ Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen erzielt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sind durch Abzinsungseffekte bei den Rückstellungen um 180 T€ auf 505 T€ angestiegen.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** fallen mit 20.781 T€ um 5.033 T€ höher aus aufgrund des deutlich höheren Finanzierungsvolumens und der allgemeinen Zinsentwicklung.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** fallen bedingt durch die Veränderung der aktiven latenten Steuern mit einem Ertrag von 53 T€ um 164 T€ höher aus (Vorjahr Aufwand von 111 T€).

Die **sonstigen Steuern** von 83 T€ (Vorjahr 77 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.

Andere Bestandsma-Vermark-Lieferungen & in T€ nagement Leistungen kosten Summe tung Umsatzerlöse 198.819 16.073 44.012 0 258.904 89 Bestandsveränderungen 7.999 0 0 8.088 Andere aktivierte 7.771 0 Eigenleistungen 0 0 7.771 Sonstige betriebliche Erträge 0 0 0 7.089 7.089 Aufwendungen für bezogene Lieferungen 127.110 und Leistungen 102.603 13.418 11.089 0 0 73.674 73.674 Personalaufwand 0 Abschreibungen 34.901 0 0 3.213 38.114 Sonstige betriebliche Aufwendungen 0 0 0 17.875 17.875 Erträge aus 0 0 45 Ausleihungen 0 45 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 0 0 0 505 505 Zinsen und ähnliche Aufwendungen 14.927 0 5.854 0 20.781 Steuern vom Einkom-0 +53 +53 men und vom Ertrag 0 0 78 0 5 83 Ω Sonstige Steuern Ausgleichsposten für nicht beherrschende 134 Anteile 0 0 134 Spartenergebnis/ Konzernjahresüberschuss des Mutter-62.080 -92.795 unternehmens 2.744 32.923 4.952 Vorjahr Spartenergebnis/Konzernjahresüberschuss des Mutterunter-58.773 4.085 28.596 -75.189 16.265 nehmens Veränderung 3.307 -1.341 4.327 -17.606 -11.313

Das Ergebnis in Höhe von 62,1 Mio. € der Kerngeschäftstätigkeit der GBG-Gruppe, dem Bestandsmanagement, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (+ 3,3 Mio. €). Im Wesentlichen haben Mietanpassungen und Neuvermietungen den Anstieg der Umsatzerlöse auf 198,8 Mio. € beeinflusst. Darüber hinaus sind die dem Bestandsmanagement zuordenbaren Bestandsveränderungen von 8,0 Mio. € überwiegend aufgrund der wertmäßig angepassten Bestandserhöhung für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen. Des Weiteren sind die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. € auf 7,8 Mio. € gesunken. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (102,6 Mio. €) sind wesentlich gestiegen, was insbesondere auf gestiegene Heiz- und Abfallkosten bei den Betriebskosten zurückzuführen ist. Ebenfalls sind in der Sparte insbesondere die Abschreibungen auf Wohngebäude, Geschäftsbauten, Bauten auf fremden Grundstücken sowie Bauvorbereitungskosten aufgrund der Zugänge im Geschäftsjahr und den Vorjahren weiter angestiegen auf 34,9 Mio. €. Zinsaufwendungen von 14,9 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 2,7 Mio. € in der Sparte **Vermarktung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € verschlechtert. Dies resultiert maßgeblich aus dem geringeren Verkaufsvolumen sowohl aus den Verkaufsprojekten als auch aus dem Bestand und den Konversionsflächen. Durch größere Abrechnungsvolumina in der Baubetreuung der Schulen wurden gegenläufig positive Ergebniseffekte bewirkt. Die Geschäftstätigkeit in der verwaltungsmäßigen Betreuung ist konstant geblieben und spielt eine untergeordnete Rolle. Es wurden Umsatzerlöse von 16,1 Mio. € und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 13,4 Mio. € verzeichnet.

Die Sparte **Andere Lieferungen und Leistungen** hat mit 32,9 Mio. € ein um 4,3 Mio. € höheres Ergebnis erzielt. Es entfällt ein Großteil der Umsatzerlöse von 44,0 Mio. € sowie der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (11,1 Mio. €) auf die Altenpflegedienstleistungen, in geringerem Umfang auf Einzelhandelsdienstleistungen, Servicedienstleistungen sowie Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienst-leistungen.

Die **Verwaltungskosten** in Höhe von – 92,8 Mio. € fallen gegenüber dem Vorjahr um 17,6 Mio. € höher aus. Einerseits sind die Personalaufwendungen (73,8 Mio. €) durch den Personalaufbau und Gehaltsentwicklungen über alle Bereiche hinweg deutlich gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge (7,1 Mio. €) sind bedingt durch den Sondereffekt der Neubewertung der Ausgliederungsobjekte im Rahmen der Kapitalkonsolidierung bzw. Erstkonsolidierung des Jahres 2023 nun im Jahr 2024 stark gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (17,9 Mio. €) sind gegenläufig niedriger ausgefallen. Die sächlichen Verwaltungskosten enthalten insbesondere IT-/ Beratungs-/ Raum- und Unternehmenswerbungskosten sowie sonstige Verwaltungskosten des Betriebs.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen der GBG-Gruppe liquide Mittel in Höhe von 15.773 T€ (Vorjahr: 15.922 T€) zur Verfügung.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH DRS 21	2024 in T€	2023 in T€
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	4.818	16.112
2. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)		
a) Abschreibungen auf Gegenstände des AV	38.114	37.038
b) aktivierte Eigenleistungen für Gegenstände des AV	-7.771	-6.828
3. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen		
a) Zunahme (+)/Abnahme (-) der Pensionsrückstellungen	-256	-900
b) Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen	-10.592	-4.017
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-716	-8.333
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)	-1.836	3.932
b) Abschreibungen (+) auf Geldbeschaffungskosten	174	82
c) Abschreibungen (+) auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände d) Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-15.617	-17.675
6. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie	-13.01/	-17.075
anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	32.698	11.126
7. Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-15	1
8. Einzahlungen (+) aus Zuschüssen, die dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind		
a) Einzahlungen (+) aus erhaltenen Ertrags- und Aufwandszuschüssen der öffentlichen Hand	2.466	2.159
b) Einzahlungen (+) aus erhaltenen privaten Zuschüssen, die an eine Gegenleistungsverpflichtung geknüpft sind	187	0
9. Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	20.231	15.376
10. Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-53	111
11. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	62.967	49.280
II. Casii Flow aus laufelider Geschaftstatigkeit	02.707	47.200
12. Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle AV	-421	-519
13. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	765	1.249
14. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	051 510	-123.116
	-251.519	
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	452	1.689
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	452	1.689
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	452 -1.179	1.689
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand	452 -1.179 11.537	1.689 -2.656 8.316
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+)	452 -1.179 11.537 80	1.689 -2.656 8.316 57
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit	452 -1.179 11.537 80 -240.285	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	452 -1.179 11.537 80 -240.285	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	452 -1.179 11.537 80 -240.285	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/ Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel 23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431 34.844	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/ Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel 23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431 34.844 -40.000	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356 -22.154 40.000
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/ Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel 23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim 24. Gezahlte Zinsen (-)	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431 34.844 -40.000 -19.988	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356 -22.154 40.000 -15.053 -1.500
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/ Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel 23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim 24. Gezahlte Zinsen (-) 25. Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431 34.844 -40.000 -19.988 -4.500	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356 -22.154 40.000 -15.053
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/ Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel 23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim 24. Gezahlte Zinsen (-) 25. Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431 34.844 -40.000 -19.988 -4.500	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356 -22.154 40.000 -15.053 -1.500 57.356
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens 16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand 18. Erhaltene Zinsen (+) 19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit 20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten 21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten a) Planmäßige Tilgungen b) Außerplanmäßige Tilgungen c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen 22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/ Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel 23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim 24. Gezahlte Zinsen (-) 25. Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin 26. Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	452 -1.179 11.537 80 -240.285 255.026 -31.946 -4.836 -11.431 34.844 -40.000 -19.988 -4.500 177.169	1.689 -2.656 8.316 57 -114.980 95.702 -31.194 -3.089 -5.356 -22.154 40.000 -15.053 -1.500

Der Finanzmittelfonds umfasst den Bilanzausweis "Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten".

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 63,0 Mio. € ist im Jahr 2024 im Wesentlichen bedingt durch die höheren Verbindlichkeiten und höheren Zinsaufwendungen deutlich gestiegen (Vorjahr 49,3 Mio. €). Auch der Sondereffekt im Jahr 2023 aus der Neubewertung der Ausgliederungsobjekte im Rahmen der Kapital-/Erstkonsolidierung hat zu dieser Cash Flow-Entwicklung beigetragen.

Im Übrigen zeigt die Finanzlage ein außerordentlich hohes Investitionsniveau (**Cash Flow aus Investitions- tätigkeit** in Höhe von 240,3 Mio. € gegenüber 115,0 Mio. € im Vorjahr) mit Fokus auf das Sachanlagevermögen durch die großvolumigen Ankäufe im Stadtteil Franklin.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ist mit mit 177,2 Mio. € wie der Cash Flow aus Investitionstätigkeit ähnlich signifikant gestiegen (57,4 Mio. € im Vorjahr) Dies ist maßgeblich beeinflusst durch eine im Vergleich zum Vorjahr hohe Mittelaufnahme zur Finanzierung der Investitionen. Gegenläufig konnten im großen Umfang Tilgungen durchgeführt werden.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 201.621 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2024 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 2024 und 2023 wie folgt zusammen:

31.	.12.2024	31	.12.2023	Veränderung
in T€	in %	in T€	in %	in T€
1.389.902	85,0	1.179.624	83,6	210.278
233.903	14,3	228.612	16,2	5.291
9.970	0,6	1.919	0,1	8.051
1.958	0,1	1.905	0,1	53
1.635.733	100,0	1.412.060	100,0	223.673
31.	.12.2024	31	.12.2023	Veränderung
in T€	in %	in T€	in %	in T€
98.136	6,0	108.991	7,7	-10.855
1.163.172	71,1	854.536	60,5	241.658
129.648	7,9	215.714	15,3	-19.088
15.783	1,0	3.260	0,2	12.523
1.406.739	86,0	1.182.501	83,7	224.238
13.013	8,0	13.750	1,0	-737
215.981	13,2	215.809	15,3	172
1.635.733	100,0	1.412.060	100,0	223.673
	in T€ 1.389.902 233.903 9.970 1.958 1.635.733 31 in T€ 98.136 1.163.172 129.648 15.783 1.406.739 13.013 215.981	1.389.902 85,0 233.903 14,3 9.970 0,6 1.958 0,1 1.635.733 100,0 31.12.2024 in T€ in % 98.136 6,0 1.163.172 71,1 129.648 7,9 15.783 1,0 1.406.739 86,0 13.013 0,8 215.981 13,2	in T€ in % in T€ 1.389.902 85,0 1.179.624 233.903 14,3 228.612 9.970 0,6 1.919 1.958 0,1 1.905 1.635.733 100,0 1.412.060 31.12.2024 31 in T€ in % in T€ 98.136 6,0 108.991 1.163.172 71,1 854.536 129.648 7,9 215.714 15.783 1,0 3.260 1.406.739 86,0 1.182.501 13.013 0,8 13.750 215.981 13,2 215.809	in T€ in % in T€ in % 1.389.902 85,0 1.179.624 83,6 233.903 14,3 228.612 16,2 9.970 0,6 1.919 0,1 1.958 0,1 1.905 0,1 1.635.733 100,0 1.412.060 100,0 31.12.2024 31.12.2023 in T€ in % in T€ in % 98.136 6,0 108.991 7,7 1.163.172 71,1 854.536 60,5 129.648 7,9 215.714 15,3 15.783 1,0 3.260 0,2 1.406.739 86,0 1.182.501 83,7 13.013 0,8 13.750 1,0 215.981 13,2 215.809 15,3

Im Wesentlichen hat sich das **Anlagevermögen** aufgrund von Zugängen durch Modernisierungen, Neubauprojekten und Ankäufen gegenüber dem Vorjahr um 210,3 Mio. € erhöht. Das zeigt sich auch in der unverändert hohen Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 85,0 % (Vorjahr: 83,6 %).

Aufgrund neuer aktiv über die Laufzeit abgegrenzter Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit einer neuen Anleihe im Jahr 2024 ist der **Rechnungsabgrenzungsposten** um insgesamt 8,1 Mio. € gestiegen.

Die **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 10,9 Mio. € reduziert. Die Rückstellungen für Pensionen sind dabei insbesondere aufgrund geringerer Zuweisungen um 0,3 Mio. € gesunken. Im Übrigen haben sich die Rückstellungen für noch anfallende Baukosten aufgrund der kontinuierlich fortschreitenden Erschließung auf den Konversionsflächen deutlich reduziert.

Bei den **Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wird in Dauerfinanzierungsmittel (langfristige Finanzierungsmittel mit Fristigkeit > 1 Jahr) und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten unterschieden.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln, die zur Finanzierung insbesondere von Investitionsmaßnahmen (Neubau-, Ankauf- und Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden, erhöhen sich aufgrund des hohen Investitionsniveaus mit entsprechendem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr um rund 207 Mio. €. Dies resultiert aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen im Jahr 2024 (255 Mio. €) gegenüber den Tilgungen (48 Mio. €) im gleichen Zeitraum. Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf Ebene der GBG-U auf 448 Darlehensverträge mit einem Restwert von 1.054 Mio. €. Gesichert sind die Darlehen über Grundpfandrechte (421 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (74 Mio. €). Daneben gibt es noch ungesicherte endfällige Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen und ein EIB-Darlehen (559 Mio. €). Die Verzinsung erfolgt zu festen Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz aus Dauerfinanzierung betrug im Geschäftsjahr 2024 1,58 % p.a. (Vorjahr: 1,48 % p.a.). Darüber hinaus bestanden Darlehensverträge auf Ebene der APH, MWSP und CHANCE in vergleichsweiser geringfügiger Höhe.

Außerdem bestanden zum 31. Dezember 2024 noch kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme von Rahmenkreditlinien, Zinsabgrenzungen u. ä., die zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 34,8 Mio. € gestiegen sind.

Der Rückgang der um 19,1 Mio. € der gesunkenen **übrigen Verbindlichkeiten** ist wesentlich durch die vollständige Tilgung der Cash Pooling Verbindlichkeit mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim (40,0 Mio. €) Ende 2024 begründet. Gegenläufig wurden höhere erhaltene Anzahlungen (+ 7,6 Mio. €) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+ 11,3 Mio. €) zum Stichtag verzeichnet.

Aufgrund von neu erhaltenen Zuschüssen im Zusammenhang mit den großvolumigen Ankäufen 2024, die sich auf eine Miet-/Belegungsbindung der betreffenden Wohnungen beziehen, werden diese als **Rechnungsabgrenzungsposten** über die Bindungslaufzeit passiv abgegrenzt.

Der nach dem Eigenkapital ausgewiesene **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** in Höhe von 13.013 T€ ist auf die Kapitalkonsolidierung der Markthaus und APH zurückzuführen.

DAS EIGENKAPITAL SETZT SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Eigenkapital	31.	31.12.2024		12.2023	Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Stammkapital	84.061	38,9	84.061	39,0	0
Kapitalrücklage	5.587	2,6	5.587	2,6	0
Gewinnrücklagen	119.109	55,2	110.988	51,4	8.121
Bilanzgewinn	5.701	2,6	13.470	6,2	-7.769
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.523	0,7	1.703	0,8	-180
Gesamt	215.981	100,0	215.809	100,0	172

Das bilanzierte **Eigenkapital** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. € auf 216,0 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war der Konzernjahresüberschuss von 4,8 Mio. €, wovon 0,5 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 2,3 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Darüber hinaus wurden aus dem letztjährigen Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2024 5,6 Mio. € den Gewinnrücklagen zugeführt. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 4,5 Mio. €.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Der GBG-Gruppe dienen insbesondere folgende finanzielle Leistungsindikatoren zur Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gruppe:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der GBG-Gruppe; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 13,2 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (15,3 %) um 2,1 %-Punkte niedriger. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2024 (15,3 %) von - 2,1 %-Punkte ist insbesondere durch einen höheren Bestand an Verbindlichkeiten und sonstige Passiva begründet. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Eigenkapitalquote von 12,9 % 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 2024 in Höhe von 2,2 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (7,5 %) um 5,3 %-Punkte niedriger. Durch den Konzernjahresüberschuss, der nahezu doppelt so hoch wie prognostiziert eingetreten ist, ist der Prognosewert 2024 von 1,1 % übererfüllt. Für das Geschäftsjahr 2025

Gesamtkapitalrentabilität:

wird eine Eigenkapitalrentabilität von 2,8 % prognostiziert.

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 2024 in Höhe von 1,6 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (2,3 %) um 0,7 %-Punkte niedriger und weicht ergebnisbedingt gegenüber der Prognose für 2024 (1,5 %) um + 0,1 %-Punkte ab. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,1 % prognostiziert.

Loan to Value (LTV):

Der LTV beschreibt ab dem Geschäftsjahr 2024 (Vorjahres- und Prognosewerte angepasst) das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Flüssige Mittel) zu dem Wert der Immobilienbestände, der mit dem 20-fachen der erzielten Mieterlöse für die gruppenweit 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 2024 in Höhe von 48,6 % ist bedingt durch den durch die hohen Investitionen verursachten Anstieg der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr (angepasst: 39,9 %) um 8,7 %-Punkte gestiegen. Die Abweichung zur Prognose 2024 (angepasst: 43,6 %) von + 5,0 % ist im Wesentlichen auf einen tatsächlich deutlich höheren Anstieg der Finanzverbindlichkeiten vor dem Hintergrund der zum Planungszeitpunkt noch nicht bekannten großvolumigen Ankäufe des Jahres zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein LTV von 47,1 % prognostiziert.

4.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In der Bestandserhaltung legt die GBG-Gruppe großen Wert auf die Ermöglichung von barrierearmen Zugängen, wo dies baulich möglich ist, und zudem auf die Umweltverträglichkeit der Maßnahmen; die GBG-Gruppe orientiert sich dabei an den regelkonformen Baustandards und übertrifft diese an vielen Stellen. Als Beispiel kann hier der laufende 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-Gruppe. Hier unterscheidet die GBG-Gruppe 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 2024 ein zentraler Bestandteil des GBG-Angebots, neben dem sich inzwischen auch der digitale Austausch über eine Mieter-App etabliert hat. Zudem wird eine eigene Schuldnerberatung für die Mieter*innen angeboten.

Der Erfolg der GBG-Gruppe 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 der GBG-Gruppe 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. In diesem Zusammenhang hat die GBG-Gruppe auch viele nach innen gerichtete Maßnahmen ergriffen, um die Verbundenheit der Mitarbeiter*innen zu stärken, dazu zählen beispielsweise ein Hoffest und zahlreiche Verlosungsaktionen. Wesentlich ist für die GBG-Gruppe zudem eine nachvollziehbare und aktuelle interne Kommunikation, um die Mitarbeiter*innen gerade in Veränderungsprozessen mitzunehmen

Von Bedeutung ist für die GBG-Gruppe 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.

Die GBG-Gruppe implementiert Nachhaltigkeit entsprechend ihrer im Jahr 2022 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie Zug um Zug in ihre 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-Gruppe als gewichtiger Akteur der Stadtgestaltung in Mannheim. Acht der insgesamt 17 SDGs (Sustainable Development Goals) werden von der GBG-Gruppe direkt unterstützt. Mit ihren Tochtergesellschaften ist die GBG-U damit ein Garant für den Local Green Deal in Mannheim und hat mit der Stadt Mannheim zwischenzeitlich 17 Deals abgeschlossen.

In Vorbereitung auf die künftige Nachhaltigkeitsberichtspflicht werden aufbauend auf der DNK-Entsprechenserklärung seit 2023 die Grundlagen für das ESG Reporting für die GBG-Gruppe erarbeitet. In Ergänzung dazu trägt die GBG-Gruppe mit ihrer ebenfalls 2022 verabschiedeten Klimastrategie zur Erreichung der im Klimaschutzaktionsplan 2030 der Stadt Mannheim definierten Maßnahmen bei.

Für den Erfolg der GBG-Gruppe ist eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig. Hierfür wurden im Geschäftsjahr Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Als Sponsor hat die GBG-Gruppe 2024 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde im Rahmen des Markenneuaufstellungsprozesses eine neue Websitestruktur erarbeitet und umgesetzt. Dies steht in Zusammenhang mit der Kommunikations- und Marketingstrategie, in der digitale Kanäle weiter an Bedeutung gewinnen. Die Digitalisierung hilft dabei, Inhalte deutlich weiter zu verbreiten als das bisher der Fall war und somit breite Zielgruppen zu erreichen. Auch der Geschäftsbericht 2024, der nun das zweite Mal in digitaler Form veröffentlicht wird, ist ein Produkt dieser Strategie. Von großer Bedeutung ist das Employer Branding und die Gewinnung von Fachkräften. Ende 2024 hat die GBG-Gruppe eine neue Employer Branding Kampagne "Für Alle" gestartet, die die Gruppe bekannter machen und potenziellen Bewerber*innen die GBG-Gruppe als attraktiven, modernen Arbeitgeber für die verschiedenen und vielfältigen Tätigkeiten zeigen soll. Seit 2023 ist die GBG-Gruppe 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

Auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Seit der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist folglich mit hohen Risiken behaftet, welche die Prognosen für das Jahr 2025 und Folgejahre unsicherer machen:

Kategorie	Indikator	Prognose 2025
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % lt. Jahreswirtschaftsbericht 2025 der Bundesregierung	+0,3 %
	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % als Durchschnittsangabe der Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute	+0,4 %
Verwendung des BIP	Private Konsumausgaben	+0,5 %
(Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Konsumausgaben des Staates	+1,2 %
Zom vorjam m 76)	Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	-0,9 %
	Investitionen in Wohnbauten	-1,1 %
Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	200.000
	Veränderung Anzahl Baugenehmigungen zum Vorjahr in %	-6,1 %
Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	218.000
	Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen zum Vorjahr in %	-11,0 %
Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	46,0 Mio.
	Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	-0,1 %
	Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %	6,1 %

Eigene Darstellung, Quelle: GdW, Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2024/Anfang 2025

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2025 erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2025 nur eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts preisbereinigt um 0,3 %. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschafsleistung stützen.

So wird mit leicht steigenden Investitionen bei privaten Konsumausgaben (+0,5 %) und Konsumausgaben des Staates (+1,2 %) 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 2025 identisch zu 2024 um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer voraussichtlich konstant hohen Gesamtbeschäftigung in 2025 (-0,1 % auf 46,0 Mio. Erwerbstätige) bei einer leicht steigenden Arbeitslosigkeit (6,1 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren nicht ausreichenden bzw. unsicheren Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen (-0,9% Investitionen in Bauten; -1,1% Investitionen in Wohnbauten). Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftrags-

zahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben. Die allmählig sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen. Für 2025 ist auf Grundlage der bisherigen und erwarteten Entwicklungen bei den Genehmigungen (-6,1% auf voraussichtlich 200.000 Wohnungsgenehmigungen in 2025) ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage des Wohnungsunternehmensverbands GdW vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Es bleiben insgesamt handfeste Risiken der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das prognostizierte Wirtschaftswachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

2. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN

2.1 BESTANDSMANAGEMENT

2.1.1 MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND NEUBAU-/ANKAUFTÄTIGKEIT

Die GBG-Gruppe 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. Die Investitionen in den Bestand stellen sich in den nächsten Jahren wie folgt dar und zeigen das ausgeprägte Engagement in der Bestandserhaltung bzw. -erweiterung:

BESTAND (IN T€)	2025	2026-2028
GBG-U		
Instandhaltungsinvestitionen	20.000	60.000
Modernisierungsinvestitionen	44.500	107.300
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/ Konzeptinvestitionen	67.900	153.750
Summe GBG-U	132.400	321.050
GBG-SI		
Instandhaltungsinvestitionen	300	900
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/ Konzeptinvestitionen	35.000	44.800
Summe GBG-SI	35.300	45.700
FGM		
Instandhaltungsinvestitionen	0	125
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/ Konzeptinvestitionen	37.000	1.500
Summe FGM	37.000	1.625
BBS		
Instandhaltungsinvestitionen	188	634
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/ Konzeptinvestitionen	5.500	3.200
Summe BBS	5.688	3.834
MWSP		
Instandhaltungsinvestitionen	400	1.214
Summe MWSP	400	1.214

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-Gruppe 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. 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.

Im Jahr 2025 und in Folgejahren wird das Engagement der GBG-Gruppe 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 2024 wurden Neubau- und Ankaufmaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen oder laufende Neubau- und Ankaufprojekte fortgesetzt, deren Fertigstellung und nachfolgende Vermietung bzw. Verkauf ab dem Jahr 2025 oder Folgejahren geplant ist.

Ankauf zweier Baufelder George-Sullivan-Ring 23–29 und 95–115 bzw. Joy-Fleming-Ring 1–7	Das erworbene Baufeld 1 mit drei Mehrfamilienhäusern wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 fertiggestellt.
auf Franklin	Das erworbene Baufeld 10 mit sieben Mehrfamilienhäusern soll voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt sein.
Ankauf George-Sullivan-Ring 80–98 auf Franklin	Die Baufertigstellung der beiden erworbenen Mehrfamilienhäuser ist für das Jahr 2027 eingeplant.
Neubau Hochpunkt H auf Franklin	Es wird mit einer Fertigstellung des Hochpunkts H im Juni 2025 gerechnet.
Neubau Adolf-Damaschke-Ring 29–33 bzw. 37–45 in Feudenheim	Es wird mit einer Fertigstellung der drei Mehrfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2025 gerechnet.
Neubau der sogenannten PuR-Häuser in der Königsberger Allee 128–130 bzw. Rastenburger Straße 14–18 in Schönau	Es wird mit einer Fertigstellung der ersten beiden begonnenen Neubauten im Jahr 2026 gerechnet. Die in nachfolgenden Bauabschnitten fünf zu errichtenden Mehrfamilienhäuser werden voraussichtlich in 2027/2028 begonnen und 2029/2030 fertiggestellt.
Neubau des Grünen Betriebshof auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks	Für das aktuell laufende Bauprojekt Grüner Betriebshof auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks wird mit einer Fertigstellung Ende 2026 gerechnet.
Neubau des Nahversorgungszent- rums Grüne Mitte auf Franklin	Die Fertigstellung des Objektes ist für das 2. Quartal 2026 und die Inbetriebnahme der Gewerbeflächen und die Vermietung der Wohnungen sind für Mitte 2026 eingeplant.

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 Stadt Mannheim eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Nach der Neufassung der Verträge ist eine Vereinheitlichung aller Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2038 erfolgt.

Perspektivisch wird sich das betreute 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 steigende Umsatzerlöse in der Sparte Facility Management Schulen erwartet, da die BBS im Januar 2025 den Neubau der Spinelli Grundschule in Betrieb genommen hat.

2.2 VERMARKTUNG

2.2.1 VERKAUF

Verkauf aus Bestand und Neubau

Im Bereich des Verkaufs bietet die GBG-VM im Auftrag der GBG-U Wohneinheiten aus dem Bauträgergeschäft und in geringem Umfang aus dem GBG-U-Bestand an. Damit wird die Nachfrage nach Eigentums-

objekten befriedigt und der Umzug von Kaufinteressenten ins nahe Umland verhindert bzw. Menschen von außerhalb zu einem Umzug nach Mannheim bewegt.

Für 2025 erwartet die GBG-Gruppe 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 freiwerdender 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 im Jahr 2026 die letzten Grundstücksteile übergeben werden.

Für das nachfolgende Konversionsprojekt, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang, sollen in den Folgejahren bis 2027 die letzten Übergaben abgewickelt werden.

Im Jahr 2025 werden auf FRANKLIN schwerpunktmäßig Übergaben auf der Teilfläche Sullivan stattfinden. Auch mit weiteren Rückabwicklungen bereits veräußerter Flächen wird gerechnet. In den Folgejahren wird der Fokus noch auf nahezu allen Teilflächen liegen, auf denen noch zu veräußernde Grundstücke existieren.

Für die im Jahr 2020 erworbene Konversionsfläche Spinelli Barracks wird für das Jahr 2025 wieder mit hohen Verkäufen nach der abgeschlossenen Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) gerechnet, welche sich laut aktueller Businessplanung bis ins Jahr 2028 erstrecken werden.

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 33.246 T€ geplant.

2.2.2 BETREUUNG

Verwaltungsmäßige Betreuung

Im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung werden nun die diversen Eigentümergemeinschaften und städtischen Wohnungen ab 2025 vollständig und direkt von der GBG-VM betreut. Die Verwaltung im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) nimmt zu, wenn aufgrund der zunehmenden Verkäufe aus dem Bestand der GBG-U Eigentümer-gemeinschaften entstehen, für die auf Nachfrage die Verwaltungsbetreuung durch die GBG-VM übernommen wird.

Baubetreuung

Seit dem ersten Baubetreuungsprojekt in Mannheims Stadtteil Schönau, das den Umbau von mehreren Schulen betraf, haben sich die Aufträge in der Sparte Baubetreuung deutlich erweitert. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte liegt bei 206 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreicheren Projekten, die die BBS gewohnt professionell durchführt. Die Gesellschaft wird seitens der Stadtverwaltung zwischenzeitlich sehr eng in die strategische Ausbauplanung für Schulen und Kitas eingebunden. Maßnahmen werden gezielt mit der Expertise aus dem Betrieb der Immobilien entwickelt, sodass bewusst Synergien aus Instandhaltung und Baubetreuung geschaffen werden. Daraus resultiert neben diversen Planungsaufträgen auch die Entwicklung eines Masterplans Schulbau, woraus die weitere mittel- bis langfristige Entwicklung der Mannheimer Bildungslandschaft abzulesen ist. Neben etlichen großen Bauaufgaben bis hin zur Entwicklung weiterer neuer Schulstandorte oder die grundlegende Sanierung bzw. dem Ersatz bestehender Schulen, stehen insbesondere der Ausbau von Ganztagesschulen und Brandschutzthemen vorne an. Hinzu kommen diverse weitere Auflagen aus der Bildungspolitik des Landes und des Bundes, woraus weitere, auch bauliche Aufgaben resultieren.

Die BBS geht daher davon aus, 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 Großprojekten im Geschäftsjahr 2025 werden deutlich steigende Umsatzerlöse aus Baubetreuung erwartet. Korrespondierend steigen die damit verbundenen Bestandsverminderungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Über die Baubetreuungsmaßnahmen der BBS an den Schulen hinaus werden durch die GBG-WO auch andere Baubetreuungsmaßnahmen für externe Auftraggeber durchgeführt.

2.3 ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

2.3.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Die ServiceHaus startete im Teilbereich Sales & Customer-Services (SCS) im Jahr 2024 in Kooperation mit der Deutschen Telekom AG den Ausbau der Wohnungen der GBG-U mit der Glasfaserinfrastruktur. Durch die angestrebte Partnerschaft entsteht die Möglichkeit, das entstehende Glasfasernetz für eigene Zwecke zu nutzen und zusätzliche Einnahmen durch den Vertrieb zu generieren. Langfristig betrachtet werden die Umsatzerlöse des Teilbereichs Sales und Customer-Services steigen. Der Signallieferungsvertrag mit der Fa. Rehnig BAK Kabelfernsehen für Deutschland GmbH & Co. KG, Neustadt a. d. Aisch, läuft zum 31. Dezember 2027 aus, was dazu führt, dass die Aufwendungen für SCS auf der einen und auf der anderen Seite die Umsatzerlöse aus den Kabelanschlüssen wegfallen. Für die kommenden Jahre werden weiter rückläufige Umsatzerlöse bedingt durch mehr erwartete Vertragskündigungen als Neuvertragsabschlüsse prognostiziert. Die Materialaufwendungen werden in den Folgejahren auf relativ konstantem Niveau verharren.

Die Abrechnung der erfassten Verbräuche und Kosten wird im Teilbereich Gebäude-Services durch eigene Mitarbeiter*innen und Softwaresysteme vorgenommen. Der im Jahr 2021 vereinbarte Rahmenvertrag zwischen ServiceHaus und GBG-U bildet die Grundlage für die Ausrichtung des Geschäftsfeldes Gebäude-Services, die sich aufgrund gesetzlicher Änderungen und daraus resultierender Anforderungen ergeben. Die Umrüstung der Rauchwarnmelder (im Folgenden kurz: "RWM") mit dem Einbau der neuen Geräte (Typ C) ist im Jahr 2022 gestartet und wurde Ende 2024 weitgehend abgeschlossen. Der Grund für den früher begonnenen Einbau liegt im Vorteil des teilweisen 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. Nach vollständigem Abschluss der RWM-Umrüstung wird das Hauptaugenmerk künftig auf der jährlichen Wartung dieser liegen.

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. Für die Gebäude-Services werden für 2025 insbesondere durch gesunkenes Drittkundengeschäft geringere Umsatzerlöse erwartet, die sich schrittweise in den Folgejahren wieder erhöhen.

Für das Jahr 2025 planen ServiceHaus und die GBG-U die Durchführung weiterer gemeinsamer Mieterstromprojekte im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen. Bis zum Ende des Jahres 2025 erwartet die ServiceHaus insgesamt 46 Photovoltaik-Anlagen im Teilbereich Energie-Services zu betreiben.

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

2.3.2 EINZELHANDELSDIENSTLEISTUNGEN

Die Markthaus wird auch im Jahr 2025 mit ihren zwei Secondhand-Kaufhäusern und drei Nahversorgungs-Lebensmittelmärkten einen wichtigen Beitrag für das Thema Kreislaufwirtschaft und Sicherung der Nahversorgung in Quartieren leisten.

Neben der Zusammenarbeit mit dem Stadtraumservice sind im Bereich der Kreislaufwirtschaft weitere Kooperationen mit Transport- und Haushaltsauflösungsunternehmen entstanden, um gut erhaltene Möbel und Hausrat für das Markthaus zu erhalten und sie vor dem Sperrmüll zu bewahren. In Ergänzung dazu sind Spenden-Aktionen in verschiedenen regionalen Unternehmen und Institutionen geplant, um den dortigen Mitarbeitenden vor Ort eine niederschwellige Möglichkeit zu geben, aussortierten Dingen ein zweites Leben zu schenken.

Die drei Lebensmittelmärkte wurden in den vergangen drei Jahren in verschiedenem Umfang modernisiert. In den kommenden Jahren sind keine weiteren große Investitionen geplant.

Nach der Auffrischung des Markenauftrittes für die Secondhand-Kaufhäuser werden im Jahr 2025 auch die Lebensmittelmärkte mit einem neuen Design versehen. Durch eine auffälligere Optik werden die Supermärkte mehr Aufmerksamkeit erzielen und einen modernen Auftritt erhalten. Als zusätzliche Marketingmaßnahme und zur besseren Vernetzung im Quartier werden im Markt in Friedrichsfeld nach Ladenschluss verschiedene Veranstaltungen angeboten, z. B. Lesungen oder Info-Veranstaltungen. Vergleichbare Veranstaltungen sollen künftig auch an anderen Standorten durchgeführt werden.

2.3.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Die demographische Entwicklung wird die Nachfrage nach pflegerischen Versorgungs-angeboten 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. Aktuell werden vier stationäre Einrichtungen mit einer Kapazität von 458 Betten betrieben. Das Richard-Böttger-Heim entspricht schon heute nicht mehr den Anforderungen einer modernen Pflegeeinrichtung. Langfristig wird das Ziel verfolgt, Ersatzneubauten für das Richard-Böttger-Heim und das Ida-Scipio-Heim zu errichten. Konzeptionell sollen die neuen Einrichtungen so gebaut werden, dass ein Versorgungszentrum entsteht, in dem ambulante, teilstationäre und stationäre Pflege angeboten wird.

Ziel der strategischen Ausrichtung ist es, kundenorientierte Angebote weiter auszubauen und Lebensräume mitzugestalten. Im Jahr 2025 werden drei Einrichtungen der APH umbenannt in Seniorenzentrum Richard Böttger, Seniorenzentrum Ida Scipio und Seniorenzentrum Pauline Maier, sodass alle Einrichtungen nach außen einheitlich auftreten und als zusammengehörig wahrgenommen werden. Im Rahmen der Markenschärfung wird das Konzept evaluiert und die Tagespflegen können gleichzeitig aktiv vermarktet werden.

Um die Ausbildung zukunftsfähig weiterentwickeln zu können, ist ein Umzug des APH Bildungszentrums in das Gebäude Spinelliplatz 4 Ende 2025 geplant.

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 Pflegeeinrichtungen der APH wird weiterhin Kern der Speisenversorgungsleistungen der FMD im Geschäftsjahr 2025 sein. Auch weitere Speisenversorgungsaufträge für andere Auftraggeber werden im Geschäftsjahr 2025 fortgeführt.

3. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen der aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2025 Umsatzerlöse der GBG-Gruppe in Höhe von 371,0 Mio. € geplant, wobei ein Konzernjahresüberschuss von 6,1 Mio. € erwartet wird. Das Konzernjahresergebnis 2025 wird einerseits durch die Steigerung der Mieterträge insbesondere aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubau- bzw. Ankaufsmaßnahmen 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 Bewirtschaftungstätigkeit und des Verkaufs geprägt. Bei der Bewirtschaftungstätigkeit wird ein Zuwachs auf insgesamt 211,8 Mio. € erwartet, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete höhere Verkaufsaktivität insbesondere bei den Konversionsflächen der MWSP und den Wohnungen des Hochpunkt E mit insgesamt 97,8 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse aus Betreuung werden insbesondere aufgrund einer höheren Abrechnung von Maßnahmen bei den Schulliegenschaften auf 16,5 Mio. € steigen. Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wird gegenüber dem Vorjahr mit einem leichten Anstieg auf 45,0 Mio. € gerechnet.

Im Jahr 2025 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von insgesamt etwa 20,9 Mio. € für die gruppenweiten in Vermietung befindlichen Wohnungs- und Nichtwohneinheiten bzw. Geschäftsbauten vorgesehen.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die GBG-Gruppe hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten, zu steuern und laufend zu überwachen. Im Sinne des Mannheimer Corporate Governance Kodex (im Folgenden kurz: "MCGK") implementierte die GBG-Gruppe ein aktives Risikomanagement in ihren Unternehmensprozess. Das dokumentierte System erfasst alle wesentlichen Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis einer definierten Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, Risikocontrolling und Risikoberichterstattung.

Um Entwicklungen zu erkennen, die den Fortbestand der GBG-Gruppe gefährden könnten, werden die Instrumente des internen Überwachungssystems ständig weiterentwickelt und werden wesentliche Instrumente gruppenweit 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		controlling mittels rofitcenterbetrachtung	Kostenrechnung	
	Ist-Kosten- und Terminkontrolle bei Baumaßnahmen	Portfolio-M	1anagement	
	Systematisches Risikomanagem der Grundlage eines aktuellen F	'	Compliance Management System s	
	ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits	Betriebliche Pandemieplanun		
	Verfügungen z.B. zur Nutzung von Künstlicher Intelligenz	9	Werkzeuge zur Risikoerkennung und -minimierung	

Seit dem 1. Januar 2024 ist die GBG-Gruppe vom Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) betroffen. Das Gesetz fordert dazu auf, menschenrechtsbezogene und umweltbezogene Risiken in der eigenen Lieferkette zu erkennen und zu verhindern. Die Umsetzung gestaltet sich über die drei Säulen Risikoanalyse, Prävention und Abhilfe. Es werden alle Zulieferer*innen auf bestehende Risikofaktoren betrachtet, um diesen Risiken mit geeigneten Präventionsmaßnahmen entgegenzuwirken. Hervorzuheben ist hierbei der Geschäftspartnerkodex, welcher auch die Basis für das Gelingen möglicher Abhilfeverfahren bei Rechtsverstößen im Kontext des Gesetzes bildet.

Mittels dieser ausgearbeiteten Instrumente und dem überregionalen Informationsaustausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften hat die GBG-Gruppe 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 der GBG-Gruppe beeinflussen können:

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE CHANCEN

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung, die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte sind für die Geschäfte der GBG-U von wesentlicher strategischer Bedeutung. Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen angebotenem 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 die GBG-Gruppe 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 weiterhin deutlich eingetrübt. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der GBG-Gruppe zu rechnen. 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-Gruppe mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Trotz moderater Anpassungen der Kaltmieten unterhalb der 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. Die GBG-Gruppe selbst muss dabei im Rahmen der CO2-Bepreisung (Klimaabgabe nach einem Stufenmodell) als Vermieterin einen nicht umlagefähigen Kostenbestandteil tragen.

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.

Die Risiken bezüglich des Verkaufs aus Konversionstätigkeit liegen insbesondere in möglichen Kostensteigerungen bei der Erschließung der Gelände und deren Verwertung aufgrund von Nichterreichen der geplanten Verkaufserlöse sowie Verzögerungen bei der Vermarktung von Grundstücksanteilen an Investoren. Die Risiken steigen mit zunehmendem Umfang an noch zu veräußernder Fläche und wurden für das Jahr 2025 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. Das prognostizierte Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Übergaben von verkauften Grundstücken in geringerem Umfang eintreten als die Planung es vorsieht, Verkaufspreise nicht wie geplant erzielt werden können und bei unvorhergesehenen Kostensteigerungen in der Erschließung.

Im Facility Management der Schulen gibt es Kostenrisiken bezüglich der Themen Reinigung und Energiekosten, wenn die Facility Management Rate nicht in entsprechendem Umfang steigt. 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 lagen 2024 vor und es sind Aufwandssteigerungen
einzuplanen. Der zunehmende Ganztagesbetrieb führt unter Umständen ebenfalls zur Erhöhung der Aufwendungen für Energie.

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 nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sein 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.

Hinsichtlich der gemeinnützigen Gesellschaften der GBG-Gruppe sind diese auf unterschiedliche Fördermittelprogramme angewiesen. Eine Reduktion bis hin zu einem Wegfall von Fördermitteln würde die Fortführung der gemeinnützigen Tätigkeiten deutlich einschränken oder verhindern.

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. Die Arbeitsbelastung und die Anforderungen im Pflegeberuf steigen, was zu hohen Ausfallquoten und Fluktuation führt. Um dem entgegenzuwirken, wurden in den letzten Jahren in der APH vielseitige Maßnahmen zur Personalbindung eingeführt oder weiterentwickelt, wie beispielsweise die Verbesserung der Personalschlüssel, verbesserte Löhne, vielfältige Angebote zur Teamentwicklung, zusätzliche Angebote im betrieblichen Gesundheitsmanagement sowie Führungskräfteentwicklung. Diese gilt es regelmäßig zu evaluieren und an die Gegebenheiten anzupassen.

Da die Gewinnung von Pflegepersonal, insbesondere von Pflegefachkräften, weiterhin sehr schwierig ist, kann es bei Fluktuation zu Nichtbesetzung von Stellen kommen. Hier muss dann vermehrt auf Leasing-Personal zurückgegriffen werden, um die vorgeschriebenen Personalschlüssel zu erfüllen. Andernfalls dürfen nicht alle Pflegeplätze belegt werden, wodurch es zu Umsatzausfällen kommt. Durch verstärkte Ausbildung und der Umsetzung eines Springer-Konzepts wird hier entgegengewirkt.

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-Gruppe auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen mit Verzögerungen beim Mittelabruf ist ebenfalls vorhanden und kann den Zinsaufwand erhöhen.

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-Gruppe Aufwendungen in Bezug auf Zinsen. Hierbei besteht das Risiko, dass der geplante Zinsaufwand bedingt durch negative Einflüsse auf Finanzierungskonditionen nicht mehr eingehalten werden kann.

Einem etwaigen Liquiditätsrisiko wirkt die GBG-Gruppe mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien bzw. Neuvalutierungen 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.

Die GBG-Gruppe 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 außerdem das Beschwerdemanagement der GBG-Gruppe weiter qualifiziert. Das Beschwerdemanagement repräsentiert eine zentrale Komponente des Qualitätsmanagementsystems der GBG-Gruppe. 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-Gruppe 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-Gruppe 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.

Das Gesundheitswesen hat sich in den letzten Jahren auf Grund unterschiedlicher Herausforderungen und des technologischen Fortschritts weiterentwickelt. Die Digitalisierung wurde weiter ausgebaut und wird in Zukunft einen immer größeren Stellenwert einnehmen. Dabei werden sich die Telemedizin, die elektronische Gesundheitsakte und verschiedene Gesundheitsapps weiterentwickeln. Bis Juli 2025

ist die Anbindung aller vier Pflegeeinrichtungen an die Telematikinfrastruktur geplant. Dies ermöglicht eine Vernetzung von Praxen, Apotheken, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen und weiteren Gesundheitseinrichtungen und verbessert die Kommunikation untereinander. Mit Einführung der elektronischen Patientenakte (ePA) können alle Patientendaten zentral gespeichert und abgerufen werden. Dies vermeidet Doppeluntersuchungen; elektronische Medikamentenpläne tragen dazu bei, Medikationsfehler zu vermeiden und die Sicherheit der Patienten zu erhöhen. Für die Altenpflegedienstleistungen der APH bedeutet das, die technischen Voraussetzungen zu schaffen und das Personal zu schulen. Gesetzliche Anforderungen müssen umgesetzt und Trends am Markt verfolgt werden, um bewerten zu können, ob es notwendig oder sinnvoll ist, neue Technologien einzuführen und anzuwenden.

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden aufgrund der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Zunahme der Mieterträge durch Bestandserweiterungen sowie dem Abbau von Leerstand durch neue Vertriebsabläufe (digitale Vermietungs-Plattform Immomio) gesehen. Trotz einem aktuell herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld und deshalb verhaltenen Nachfrage nach Wohneigentum sieht die GBG-Gruppe die Chance, ihre Verkaufserlöse durch die Zunahme des Bauträgergeschäfts zu steigern. 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-Gruppe 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-Gruppe bringt sich dabei als aktiver Investor auf Spinelli ein, 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.

Der Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung frei gewordener und freiwerdender Konversionsflächen haben hinsichtlich der Stadtentwicklung einen hohen Stellenwert. Bei der Entwicklung der Konversionsgelände wird großer Wert auf nachhaltige Konzepte gelegt. Es wurden seit dem Jahr 2013 die Liegenschaften Taylor Barracks, Turley Barracks sowie mehrere Liegenschaften, die zu dem übergeordneten Gebiet FRANKLIN verdichtet wurden, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben und ein weiterer Erwerb, der Spinelli Barracks, wurde im ersten Halbjahr 2020 durchgeführt. Das prognostizierte Jahresergebnis könnte übertroffen werden, wenn gegenüber der Planung die Übergaben von verkauften Grundstücken in größerem Umfang eintreten und sich bei den Kosten Reduzierungen ergeben würden.

Die durch die wirtschaftliche Eintrübung und den Ukraine-Krieg verursachte Energiekrise hatte überhöht steigende Preise zur Folge. Dank eines guten Vertragsmanagements profitiert die BBS im Jahr 2025 von laufenden Verträgen für Strom, Gas und Fernwärme. Die erwarteten Preissteigerungen fallen milder aus als befürchtet; dennoch sind Aufwandssteigerungen einzuplanen.

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-U-Liegenschaften ist hierbei entscheidend. Das Kabelkundengeschäft soll Ende 2027 eingestellt und künftig durch die in Ausbau befindliche Glasfaserinfrastruktur mit dem Angebot von Glasfaserprodukten abgelöst werden. 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, da 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 ermöglicht, 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 Speisenversorgung 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 der GBG-Gruppe wie z. B. die Reinigung von Schulen im Auftrag der BBS und die Reinigung der Büroflächen der Gesellschaften 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 der GBG-Gruppe auszuweiten. Hier ist insbesondere die Schaffung von weiteren und verbesserten Angeboten für eine zunehmend älter werdende Bevölkerung ein Ziel.

FINANZIELLE CHANCEN

Finanzrisiken tritt die GBG-Gruppe mit ihren Finanzierungsstrategien wirksam entgegen. Für die GBG-Gruppe 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-Gruppe 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-Gruppe 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 die GBG-Gruppe dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2025 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-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 von den Gesellschaftern gewählten Mitgliedern 14 %. Es wird mittelfristig eine Zielgröße von 40 % angestrebt.

F. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren hat die GBG-U als Unternehmen der Stadt Mannheim gemeinsam mit ihrem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 20. März 2025 die Entsprechenserklärung zum MCGK, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch die Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2024 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 1. Juli 2025

light Heur Mi

Geschäftsführung Karl-Heinz Frings

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GBG Unternehmensgruppe GmbH Mannheim, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 geprüft. Die in Abschnitt F. 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Prüfungsschlussfolgerung 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;

- 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-

- zuholen als Grundlage für die Bildung, der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Mannheim, 1. Juli 2025

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 fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren regulär die Feststellungen des Konzern-/Jahresabschlusses und des Konzerngeschäftsberichts 2023, der Beschluss des Wirtschaftsplanes 2025, des Compliance-Berichts und des Berichts der Internen Revision 2023.

Der Aufsichtsrat hat intensiv Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen beraten und beschlossen, z. B. die nächsten Modernisierungsabschnitte der Wohnungsbestände auf der Schönau-NordWest und Almenhof, der Umbau der ehemaligen Schwesternschule und des -wohnheims in der Neckarstadt-Ost sowie die Modernisierung des ehemaligen BuGa-Gebäudes auf Spinelli zur Pflegeschule der APH. Ebenso wurden im Zusammenhang mit Neubau- und Modernisierungsvorha-

ben mehrere Arbeitsvergaben beraten und zur Beschlussfassung empfohlen.

In 2024 wurde in mehreren Sitzungen der Ankauf von zwei Projektentwicklungen auf Sullivan intensiv erörtert und beschlossen. Das Projekt umfasst insgesamt 361 Wohnungen in bester Lage, von denen 352 Wohnungen durch die Einwerbung von Landeswohnraumfördermittel im preiswerten Mietsegment liegen. Es handelt sich um ein Pilotvorhaben im seriell gefertigten Wohnungsbau, die Gebäude werden im KfW-40 Standard errichtet. Damit unterstützen diese Wohnungsbestände die Unternehmensziele der GBG maßgeblich.

Gegenstand der Beschlussfassung war auch die Fortschreibung der Strategie des seit einigen Jahren von GBG intensivierten Ankaufs von Immobilien, vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt.

Dazu wurden auch Ziele und mögliche Vorgehensweisen für einen gezielten Verkauf von einzelnen Bestandsobjekten, insbesondere als Mieterprivatisierung, beschlossen. Angesichts der aktuellen Situation des Wohnungsmarkts in Mannheim sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der GBG Unternehmensgruppe im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Mietenstrategie für die nächsten Jahre beschäftigt und Anpassungen beschlossen.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Enkelgesellschaft Markthaus Mannheim gGmbH mit dem Stadtraumservice der Stadt Mannheim zu. Darin wurde eine verstärkte Zusammenarbeit zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft und eine örtliche Nähe zum Recyclinghof durch Umzug des Markthauses begründet.

Der Aufsichtsrat hat die weitere Bestellung von Herrn Frings zum Geschäftsführer bis zum 01. März 2028 beschlossen.

Die Wirtschaftsprüfer der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mannheim, haben in der Zeit vom 3. März bis 25. Juni 2025 mit Unterbrechungen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2025 über den Bericht der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2024, 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 2024 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 Geschäftsjahr 2024 gab es folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat:

ZUGÄNGE:

Stadtrat (ab 14.08.2024)	Jörg Finkler
Stadtrat (ab 14.08.2024)	Christian Hötting
Stadtrat (ab 14.08.2024)	Heinrich Koch

ABGÄNGE:

Stadtrat (bis 22.07.2024)	Gerhard Fontagnier
Stadtrat (bis 22.07.2024)	Dr. Ulrich Lehnert
Stadtrat (bis 22.07.2024)	Marianne Seitz

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 20. März 2025 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2024 verabschiedet und damit bestätigt, den im Geschäftsjahr 2024 anwendbaren Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes mit Ausnahme des empfohlenen Frauenanteils im Aufsichtsrat 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 2025 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Chritian 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	491.278,83	523.892,41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	826.618.018,87	829.518.933,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.210.850,65	37.327.907,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.855.348,62	4.535.390,97
4. Technische Anlagen und Maschinen	344.382,65	408.491,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.056.357,33	2.123.442,29
6. Anlagen im Bau	261.309.198,53	73.722.317,11
7. Bauvorbereitungskosten	10.059.170,69	6.803.346,09
	1.138.453.327,34	954.439.829,15
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	159.214.587,13	159.214.587,13
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.687.571,86	1.707.687,91
3. Beteiligungen	3.763.286,27	2.629.756,41
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Sonstige Ausleihungen	43.860,00	419.085,00
6. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	164.710.805,26	163.972.616,45
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.303.655.411,43	1.118.936.338,01
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.303.655.411,43	1.118.936.338,01
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.303.655.411,43 47.362.822,50	1.118.936.338,01 48.614.600,75
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen	47.362.822,50 46.146.000,00	48.614.600,75 38.576.000,00
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte	47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25	48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen	47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen	47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte	47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung	47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter 7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14 70.526.831,92
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter 7. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07 103.387.643,68	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14 70.526.831,92
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter 7. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07 103.387.643,68	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14 70.526.831,92
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter 7. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten Summe Umlaufvermögen	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07 103.387.643,68	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14 70.526.831,92 7.286.605,10 167.273.803,02
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter 7. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten Summe Umlaufvermögen C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07 103.387.643,68 10.657.467,66 210.921.084,57	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14 70.526.831,92 7.286.605,10 167.273.803,02
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte 4. Geleistete Anzahlungen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 6. Forderungen gegen Gesellschafter 7. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten Summe Umlaufvermögen C. Rechnungsabgrenzungsposten 1. Geldbeschaffungskosten	1.303.655.411,43 47.362.822,50 46.146.000,00 3.836,25 3.363.314,48 96.875.973,23 1.434.182,88 287.524,06 52.076,92 189.608,35 99.611.247,99 3.310,41 1.809.693,07 103.387.643,68 10.657.467,66 210.921.084,57	1.118.936.338,01 48.614.600,75 38.576.000,00 7.242,47 2.262.522,78 89.460.366,00 1.228.897,74 797.101,79 51.845,58 38.499,90 65.484.085,50 774.443,31 2.147.868,14 70.526.831,92

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	 25.282.775,58	24.801.820,05
2. Bauerneuerungsrücklage	35.334.111,11	33.005.511,35
3. Andere Gewinnrücklagen	63.067.906,47	57.497.906,47
	123.684.793,16	115.305.237,87
IV. Bilanzgewinn	2.000.000,00	10.070.000,00
Summe Eigenkapital	215.332.493,16	215.022.937,87
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25.069.177,00	25.473.387,00
2. Sonstige Rückstellungen	6.659.334,99	6.218.173,91
Summe Rückstellungen	31.728.511,99	31.691.560,91
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	368.671.297,54	157.783.491,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	787.812.393,77	756.235.173,22
3. Erhaltene Anzahlungen	49.288.626,08	46.856.738,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.813.364,63	3.147.776,28
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	58.195,51	58.076,00
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.172.173,02	11.229.453,89
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.043.733,16	14.435.306,17
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	40.623.026,45	22.190.129,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	263.482,22	40.668.891,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.127.779,71	260.264,92
(davon aus Steuern)	(2.777.244,12)	(185.581,62)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(950,24)	(73.725,89)
Summe Verbindlichkeiten	1.261.830.338,93	1.038.429.995,49
D. Rechnungsabgrenzungsposten	15.266.882,13	2.806.223,35
Bilanzsumme	1.524.158.226,21	1.287.950.717,62
DIGITE OF THE PARTY OF THE PART	1.324.130.220,21	1.207.730.7 17,02

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	_	
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	151.376.842,42	141.461.643,12
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.336.589,63	14.233.012,35
c) aus Betreuungstätigkeit	233.934,65	466.285,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.777.225,80	5.946.361,08
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(7.790.843,04)	(4.953.690,64)
	164.724.592,50	162.107.301,63
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten	/ 710 001 75	F //7107 71
sowie unfertigen Leistungen	6.318.221,75	-5.667.103,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	4.612.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.800.039,00	28.729.934,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	_	
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	87.369.654,25	69.759.884,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.221.199,27	6.882.547,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	256.740,24	137.339,83
	91.847.593,76	76.779.771,68
6. Rohergebnis	80.995.259,49	113.003.261,62
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 11.059.281,28	19.209.574,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung	11.037.201,20	17.207.374,07
und für Unterstützung	4.147.007,06	6.484.547,08
(davon für Altersversorgung)	(2.097.517,09)	(2.844.323,07)
	15.206.288,34	25.694.121,77
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	29.933.784,95	29.338.544,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.710.684,91	32.879.721,30
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.886.040,82	9.000.276,22
11. Erträge aus Beteiligungen	21,00	21,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	49.878,95	50.682,91
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(49.878,95)	(50.682,91)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.316.500,70	1.536.989,85
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(3.055.360,14)	(1.377.461,89)
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.172.914,54	4.229.698,11
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.335.642,35	15.840.293,26
(davon an verbundene Unternehmen)	(972.402,49)	(333.146,84)
16. Ergebnis nach Steuern	4.888.385,87	15.608.852,97
17. Sonstige Steuern	78.830,58	1.086.764,68
18. Jahresüberschuss	4.809.555,29	14.522.088,29
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		11.022.000,27
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
20. Bilanzgewinn/-verlust	2.000.000,00	10.070.000,00
20. Dianagemini, reliose		10.070.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		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	ab 14.08.2024	Jörg Finkler	Polizeibeamter a. D.
Stadtrat	bis 22.07.2024	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	DiplIngenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmervertreter		Markus Herrmann	DiplBetriebswirt
Stadtrat	ab 14.08.2024	Christian Hötting	Justizfachwirt
Arbeitnehmervertreter		Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat	ab 14.08.2024	Heinrich Koch	DiplIngenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat	bis 22.07.2024	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin	bis 22.07.2024	Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 1. Juli 2025

Geschäftsführung Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	220,57	2.377,78
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	4.300,00	5.200,00
Summe Anlagevermögen	4.520,57	7.577,78
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	293.222,00	211.543,83
	293.222,00	211.543,83
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	70.345,15	44.912,65
Summe Umlaufvermögen	363.567,15	256.456,48
Bilanzsumme	368.087,72	264.034,26
PASSIVA		
	Goschäftsiahr in E	Voriahr in €
A Figenkanital	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital	Geschäftsjahr in € 25.000,00	Vorjahr in € 25.000,00
I. Gezeichnetes Kapital		
I. Gezeichnetes Kapital B. Rückstellungen	25.000,00	25.000,00
I. Gezeichnetes Kapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen	25.000,00	25.000,00
I. Gezeichnetes Kapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten	91.072,00	25.000,00
I. Gezeichnetes Kapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.072,00 60,00	25.000,00 80.158,00 6.022,00
B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.072,00 91.072,00 60,00 243.022,03	25.000,00 80.158,00 6.022,00 115.911,62
I. Gezeichnetes Kapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 3. Sonstige Verbindlichkeiten	91.072,00 91.072,00 60,00 243.022,03 8.933,69	25.000,00 80.158,00 6.022,00 115.911,62 36.942,64
I. Gezeichnetes Kapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	25.000,00 91.072,00 60,00 243.022,03 8.933,69 (8.373,17)	25.000,00 80.158,00 6.022,00 115.911,62 36.942,64 (25.869,21)

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	144.938,66	0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.122.480,00	211.469,80
	1.267.418,66	211.469,80
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.837,28	0,00
3. Rohergebnis	1.269.255,94	211.469,80
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	641.427,17	130.855,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	205.537,13	32.991,08
(davon für Altersversorgung)	(56.862,05)	(10.458,24)
	846.964,30	163.846,20
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.157,21	545,39
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	372.310,47	38.796,47
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.289,86	446,00
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(1.315,86)	(0,00)
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.422,89	1.190,72
(davon an verbundene Unternehmen)	(6.702,89)	(502,72)
9. Ergebnis nach Steuern	43.690,93	7.537,02
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	43.690,93	7.537,02
11. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN:		
	GBG Unternehmensgrupp	e GmbH
GESCHÄFTSFÜHRUNG:		
Geschäftsführer	Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
Geschäftsführer	Christian Franke	Soziologe

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

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
B. Rückstellungen		
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.895.204,00	3.746.509,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.548.280,00	1.500.566,00
Summe Rückstellungen	5.443.484,00	5.247.075,00
C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.413,92	15.898,33
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.352.735,46	158.619,94
3. Sonstige Verbindlichkeiten	156.758,28	737.316,63
(davon aus Steuern)	(152.805,66)	(533.430,50)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(203.846,13)
Summe Verbindlichkeiten	3.512.907,66	911.834,90

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		_
a) aus Betreuungstätigkeit	85.000,00	0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.501.289,56	3.824.454,86
	19.586.289,56	3.824.454,86
2. Sonstige betriebliche Erträge	14.642,96	2.493,98
3. Rohergebnis	19.600.932,52	3.826.948,84
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.162.668,77	2.636.318,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.516.275,40	917.161,04
(davon für Altersversorgung)	(1.176.112,27)	(512.389,35)
	15.678.944,17	3.553.479,50
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		47.407.07
des Anlagevermögens und Sachanlagen	50.551,58	13.425,87
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.384.941,58	95.323,81
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	183.489,86	32.379,00
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(104.091,86)	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	80.994,36	78.725,62
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(5.220,62)
9. Ergebnis nach Steuern	588.990,69	118.373,04
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	588.990,69	118.373,04
11. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
Geschäftsführer		Christian Franke	Soziologe
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmervertreterin	seit 12.03.2024	Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadtrat	ab 14.08.2024	Daniel Bockmeyer	Fachwirt Soziales
Stadtrat	ab 14.08.2024	Alexander Fleck	Rechtsanwalt
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter	seit 12.03.2024	Niels Kiefer	Immobilienkaufmann
Stadträtin	ab 14.08.2024	Silke Koch	Sachbearbeiterin Medien
Stadtrat	bis 22.07.2024	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	bis 22.07.2024	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat	bis 22.07.2024	Patric Liebscher	Verwaltungsjurist
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat	bis 22.07.2024	Holger Schmid	Verleger Verleger
Stadträtin	ab 14.08.2024	Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 30. Juni 2025

Geschäftsführung Karl-Heinz Frings Geschäftsführung Christian Franke AKTIVA

A. Anlagevermögen

JAHRESABSCHLUSS GBG SONDERIMMOBILIEN GMBH

en		
en		
ke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und		
auten	120.524.615,12	123.948.415,66
cke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	5.226.838,00
e Anlagen und Maschinen	262.962,37	280.226,74
m Bau	11.441.051,22	0,00
reitungskosten	20.369,10	3.171.727,63
agen	132.248.997,81	132.627.208,03
sleihungen	1.500.883,39	1.534.048,13
gevermögen	133.749.881,20	134.161.256,16
<u> </u>		•
rmögen		
uf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
istungen	1.289.000,00	1.100.000,00
gen und sonstige Vermögensgegenstände		
en aus Vermietung	1.921.512,99	801.993,17
gen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.733,97	0,00
gen gegen verbundene Unternehmen	8.359,89	2.430.929,82
/ermögensgegenstände	58.395,80	19.906,56
	2.003.002,65	3.252.829,55
Mittel		
Mittel Ind., Guthaben bei Kreditinstituten	143.088,60	77.552,56
	143.088,60 3.435.091,25	77.552,56 4.430.382,11
nd, Guthaben bei Kreditinstituten		
nd, Guthaben bei Kreditinstituten aufvermögen	3.435.091,25 137.184.972,45	4.430.382,11 138.591.638,27
nd, Guthaben bei Kreditinstituten aufvermögen	3.435.091,25	4.430.382,11
nd, Guthaben bei Kreditinstituten aufvermögen e	3.435.091,25 137.184.972,45	4.430.382,11 138.591.638,27
nd, Guthaben bei Kreditinstituten aufvermögen e	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in €	4.430.382,11 138.591.638,27 Vorjahr in €
ital	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00	4.430.382,11 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00
ital etes Kapital cklage	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52	4.430.382,11 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52
ital ites Kapital cklage	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52	4.430.382,11 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52
ital ites Kapital cklage enkapital	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52	4.430.382,11 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52
ital ites Kapital cklage enkapital ung ckstellungen	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 47.470,00	4.430.382,1 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 31.900,00
ital ites Kapital cklage enkapital ung ckstellungen chkeiten Anzahlungen	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52	4.430.382,1 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 31.900,00
ital ital ites Kapital cklage enkapital ung ckstellungen chkeiten Anzahlungen hkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 47.470,00 1.317.042,27	4.430.382,1 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 31.900,00 1.489.299,68
ital ital ites Kapital cklage inkapital ckstellungen chkeiten Anzahlungen hkeiten aus Lieferungen und Leistungen llichkeiten aus Vermietung	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 47.470,00 1.317.042,27 32.767,09	4.430.382,1 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 31.900,00 1.489.299,68 1.309.127,25
ital ital ites Kapital cklage inkapital	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 47.470,00 1.317.042,27 32.767,09 575.002,29	4.430.382,1 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 31.900,00 1.489.299,68 1.309.127,25 31.806,56
ital ital ites Kapital cklage inkapital cklage chkeiten Anzahlungen hkeiten aus Lieferungen und Leistungen illichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen erbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 47.470,00 1.317.042,27 32.767,09 575.002,29 607.769,38	4.430.382,1 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 31.900,00 1.489.299,68 1.309.127,25 31.806,56 1.340.933,8
ital ital ites Kapital cklage inkapital	3.435.091,25 137.184.972,45 Geschäftsjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52 47.470,00 1.317.042,27 32.767,09 575.002,29	4.430.382,11 138.591.638,27 Vorjahr in € 25.470.000,00 104.808.362,52 130.278.362,52

Geschäftsjahr in €

Vorjahr in €

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.876.675,72	7.454.272,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.117,38	89.368,21
	7.889.793,10	7.543.640,92
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	189.000,00	1.100.000,00
	- -	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.017,14	5.897,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 0 / 70 0 / 7 / 0	1 770 507 17
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.432.967,68	1.779.594,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.957,23	14.012,58
	2.443.924,91	1.793.606,72
5. Rohergebnis	5.636.885,33	6.855.932,09
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.420.304,66	3.351.940,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	185.635,95	134.383,81
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	45.407,82	46.361,28
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.165,46	0,00
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(38.165,46)	(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	551,33	0,01
(davon an verbundene Unternehmen)	(551,33)	(0,00)
11. Ergebnis nach Steuern	2.113.966,67	3.415.969,38
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	2.113.966,67	3.415.969,38
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN:		
	GBG Unternehmensgruppe	e GmbH
GESCHÄFTSFÜHRUNG:		
Geschäftsführer	Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
Geschäftsführer	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	29.578,15	56.403,93
II. Sachanlagen	_	
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
Unfertige Leistungen Geleistete Anzahlungen	25.360.621,79 29.883,67 25.390.505.46	25.864.120,64 32.348,04 25.896.468,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	— 143.630,20	53.505,88
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.758.041,30	7.442.660,22
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.926.784,02	1.411.497,53
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.822.786,36	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen Sonstige Vermögensgegenstände	23.822.786,36	3.745.517,52 1.519.287,66
	_ 	3.745.517,52
	801.803,30	3.745.517,52 1.519.287,66
5. Sonstige Vermögensgegenstände	801.803,30	3.745.517,52 1.519.287,66
5. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel	801.803,30 30.453.045,18	3.745.517,52 1.519.287,66 14.172.468,81
5. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	801.803,30 30.453.045,18 541.044,10	3.745.517,52 1.519.287,66 14.172.468,81 2.205.463,36

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.950.000,00	5.950.000,00
II. Kapitalrücklage	10.600.017,25	10.600.017,25
Summe Eigenkapital	16.550.017,25	16.550.017,25
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.325.000,05	4.087.301,18
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	29.063.842,70	23.188.910,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.576.780,15	3.752.569,57
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	5.760.894,41	9.405.442,15
4. Sonstige Verbindlichkeiten	132.083,05	2.703.719,16
(davon aus Steuern)	(71.988,98)	(73.407,78)
Summe Verbindlichkeiten	54.533.600,31	39.050.640,94
Bilanzsumme	73.408.617,61	59.687.959,37

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	38.656.469,95	40.320.691,19
b) aus der Betreuungstätigkeit	9.372.211,70	5.930.241,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	502.221,46	453.246,32
	48.530.903,11	46.704.179,11
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-503.498,86	2.977.358,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.094.391,44	1.134.751,10
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	33.564.325,44	30.531.717,01
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	4.819.709,13	6.414.296,63
	38.384.034,57	36.946.013,64
5. Rohergebnis	10.737.761,12	13.870.275,53
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.288.422,88	4.925.095,19
 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung und für Unterstützung 	1.027.159,01	916.776,98
(davon für Altersversorgung)	(16.057,80)	(15.656,72)
	6.315.581,89	5.841.872,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	490.376,69	474.165,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.376.841,76	2.826.527,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	601.647,42	145.661,43
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(601.647,42)	(145.661,43)
10. Ergebnis nach Steuern	1.156.608,20	4.873.371,30
11. Sonstige Steuern	448,00	0,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	1.156.160,20	4.873.371,30
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
Geschäftsführer		Peter Doberass	Dipl. Ing. (FH) Architekt
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Dirk Grunert	Bürgermeister
Stadträtin, stv. Vorsitzende	bis 22.07.2024	Prof. Dr. Heidrun Kämper	Sprachwissenschaftlerin
Stadträtin, stv. Vors.	ab 09.10.2024	Dr. Melanie Seidenglanz	Betriebswirtin
Stadtrat	ab 15.08.2024	Karim Baghlani	Jurist
Mitglied		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadträtin	bis 22.07.2024	Katharina Funck	Konferenzmanagerin
Stadträtin	ab 15.08.2024	Martina Herrdegen	Konditormeisterin
Stadträtin	bis 22.07.2024	Stefanie Heß	Pers. Referentin
Stadtrat	ab 15.08.2024	Christian Hötting	 Justizfachwirt
Stadträtin	ab 15.08.2024	Dr. Regina Jutz	Sozialwissenschaftlerin
Stadträtin		Prof. Kathrin Kölbl	Wirtschaftsprofessorin
Stadtrat	ab 15.08.2024	Rainer Kopp	Außenhandelskaufmann
Stadtrat	bis 22.07.2024	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat	bis 22.07.2024	Christopher Probst	Geschäftsführer
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungsassistent

Mannheim, den 30. Juni 2025

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	0,00	303,16
II. Sachanlagen	_	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.476.843,09	20.444.044,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	451.156,62	447.391,46
3. Anlagen im Bau	7.642.843,02	4.975.677,00
4. Bauvorbereitungskosten	161.476,95	129.913,46
	27.732.319,68	25.997.026,06
III. Finanzanlagen	_	
Sonstige Ausleihungen	4.900,00	0,00
Summe Anlagevermögen	27.737.219,68	25.997.329,22
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. Unfertige Leistungen	302.714,33	1.946.207,99
3. Geleistete Anzahlungen	1.603.854,73	0,00
	76.319.210,61	73.229.420,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	266.706,72	242.180,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.612.971,15	2.856.624,77
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.095.900,22	4.376.891,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.047.290,40	2.078.417,13
	8.022.868,49	9.554.113,90
III. Flüssige Mittel	_	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	551.583,59	729.827,61
Summe Umlaufvermögen	84.893.662,69	83.513.362,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.441,94	1.457,99
Bilanzsumme	112.633.324,31	109.512.149,40

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	55.071.237,00	61.760.800,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	935.980,59	1.032.139,20
2. Erhaltene Anzahlungen	7.821.774,24	8.458.340,37
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.180.050,01	1.322.665,01
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	956.107,41	1.590.172,94
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.136.157,42	2.912.837,95
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	44.294.211,15	32.953.785,72
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.610,84	27.228,15
(davon aus Steuern)	(21.610,84)	(27.228,15)
Summe Verbindlichkeiten	55.209.734,24	45.384.331,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	49.000,39	63.665,33
Bilanzsumme	112.633.324,31	109.512.149,40

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.505.013,15	3.411.865,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.900.375,00	9.489.075,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.382.574,99	972.866,38
	7.787.963,14	13.873.806,52
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.782.155,22	1.431.771,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	213.860,69	266.463,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	175.790,11	1.863.125,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	710.898,76	630.565,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.670.176,23	13.218.122,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	539.064,36	1.453.106,50
	6.920.139,35	15.301.794,14
6. Rohergebnis	3.039.629,81	2.133.372,56
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	1.538.637,69	1.984.281,39
 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung und für Unterstützung 	336.278,58	368.330,75
(davon für Altersversorgung)	(7.115,62)	(6.989,55)
	1.874.916,27	2.352.612,14
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.611.181,70	1.514.359,72
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.853.111,58	1.579.388,58
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	155.387,00	129.169,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.922.486,36	1.045.707,23
(davon an verbundene Unternehmen)	(1.842.019,64)	(1.030.293,63)
12. Ergebnis nach Steuern	-4.066.679,10	-4.229.526,11
13. Sonstige Steuern	172,00	172,00
14. Erträge aus Verlustübernahme	4.066.851,10	4.229.698,11
- 11 El diago dos yellostosomianino		

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
Geschäftsführer		Achim Judt	Architekt
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat	bis 22.07.2024	Dr. Bernhard Boll	Sozialwissenschaftler
Stadtrat	ab 14.08.2024	Lennart Christ	Maschinenbauingenieur
Stadtrat	bis 22.07.2024	Jörg Finkler	Polizeibeamter a. D.
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat	bis 22.07.2024	Thomas Hornung	Redakteur
Stadtrat	ab 14.08.2024	Wilken Mampel	Landwirt
Stadträtin	ab 14.08. bis 11.12.2024	Dr. Birgit Reinemund	Unternehmerin
Stadtrat	ab 14.08.2024	Markus Riegler	Stabsfeldwebel a. D.
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadtrat	bis 22.07. ab 12.12.2024	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 26. Juni 2025

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	272.811,32	298.613,74
Recrite und Werte sowie Lizenzen an soichen Recriten und Werten	2/2.011,32	290.013,74
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	7.622.568,59
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	_	
Unfertige Leistungen	85.000,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.342,75	889.633,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.144.940,78	2.127.612,01
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.471,51	10.540,25
	1.290.755,04	3.027.785,66
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	444.833,02	123.150,68
Summe Umlaufvermögen	1.820.588,06	3.150.936,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	226.620,10	2.053,15
Bilanzsumme	10.647.325,75	10.775.558,08

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	62.400,00	103.600,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	99.800,40	98.897,19
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.504,96	630.343,91
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.537.470,08	9.327.835,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten	43.867,29	45.597,98
(davon aus Steuern)	(15.425,19)	(17.921,40)
Summe Verbindlichkeiten	10.015.642,73	10.102.675,06
Bilanzsumme	10.647.325,75	10.775.558,08

	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	1.143.632,52	1.206.186,44
b) Aufwendungen für Gebäude-Services	621.160,66	1.215.691,37
c) Aufwendungen für Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.758.502,70	1.748.065,59
d) Aufwendungen für Energie Services	30.145,14	179.348,95
e) Aufwendungen für Software- und Daten-Services	276.823,14	602.312,51
f) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	203.919,35	58.002,64
	4.034.183,51	5.009.607,50
5. Rohergebnis	5.697.284,24	5.844.152,11
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.063.570,17	2.030.131,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
und Unterstützung	396.418,70	393.455,09
(davon für Altersversorgung)	(1.389,70)	(1.626,55)
	2.459.988,87	2.423.586,22
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 	1.303.921,59	1.132.453,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.692.958,11 _ 346.479,11	1.778.941,19
(davon an verbundenen Unternehmen)	(346.479,11)	253.882,82 (253.785,91)
10. Ergebnis nach Steuern	-106.063,44	255.287,91
11. Sonstige Steuern		
12. Erträge aus Verlustübernahme	0,00 106.063,44	10,00
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		10,00
14. Jahresüberschuss	0,00	255.277,91
14. Jaillesuperschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN:	GBG Unternehmensgr	ruppe 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	382.016,33	153.464,50
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.139,29	25.600,00
Summe Anlagevermögen	408.155,62	179.064,50
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	96.875,04	53.121,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140.522,69	22.897,82
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.374.240,75	1.247.846,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.255,05	3.455,21
	1.525.018,49	1.274.199,17
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	300.972,33	278.073,43
Summe Umlaufvermögen	1.922.865,86	1.605.394,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.744,02	132,09
Bilanzsumme	2.338.765,50	1.784.590,87
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		05 000 00
I. Gezeichnetes Kapital II. Verlustvortrag	25.000,00 -18.437,54	25.000,00 -18.437,54
Summe Eigenkapital	6.562,46	
Somme Eigenkapitai	0.302,40	6.562,46
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	381.410,00	750.418,50
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.912,38	192.643,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.659.331,99	813.799,60
3. Sonstige Verbindlichkeiten	23.548,67	21.166,47
(davon aus Steuern)	(20.739,21)	(13.405,99)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(310,60)	(0,00)
Summe Verbindlichkeiten	1.950.793,04	1.027.609,91
Bilanzsumme	2.338.765,50	1.784.590,87

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Speisenversorgung	3.247.359,97	3.555.183,09
b) aus Gebäudereinigung	4.688.150,88	2.633.455,90
c) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	245.119,24	140.321,54
	8.180.630,09	6.328.960,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	483.270,82	12.032,55
3. Materialaufwand		
a) für Speisenversorgung	1.580.420,99	1.851.262,95
b) für Gebäudereinigung	291.531,45	143.408,30
	1.871.952,44	1.994.671,25
4. Rohergebnis	6.791.948,47	4.346.321,83
Dersonalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.802.611,05	2.658.050,05 529.026,09
(davon für Altersversorgung)	(171,88)	(0,00)
	4.687.515,28	3.187.076,14
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	55.661,39	18.875,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.078.471,89	819.852,05
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.405,92	13.339,48
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(13.405,92)	(13.339,48)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	4.110,16
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(4.110,11)
10. Ergebnis nach Steuern	983.705,83	329.747,57
11. Sonstige Steuern	473,50	0,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	983.232,33	329.747,57
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

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		
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
·		1.067.509,47
Summe Umlaufvermögen	1.031.349,62	
Summe Umlaufvermögen Bilanzsumme	1.031.349,62 35.033.708,94	11.075.023,25
Bilanzsumme	35.033.708,94	11.075.023,25
PASSIVA		
Bilanzsumme	35.033.708,94	11.075.023,25
PASSIVA A. Eigenkapital	35.033.708,94 Geschäftsjahr in €	11.075.023,25 Vorjahr in €
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital	35.033.708,94 Geschäftsjahr in € 200.000,00	11.075.023,25 Vorjahr in € 200.000,00
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage	35.033.708,94 Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00	11.075.023,25 Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11	11.075.023,25 Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag IV. Jahresfehlbetrag	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11 -438.422,34	11.075.023,25 Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17 -467.050,94
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag IV. Jahresfehlbetrag Summe Eigenkapital	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11 -438.422,34	11.075.023,25 Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17 -467.050,94
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag IV. Jahresfehlbetrag Summe Eigenkapital B. Rückstellungen	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11 -438.422,34 1.165.459,55	Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17 -467.050,94 1.603.881,89
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag IV. Jahresfehlbetrag Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11 -438.422,34 1.165.459,55	Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17 -467.050,94 1.603.881,89
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag IV. Jahresfehlbetrag Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11 -438.422,34 1.165.459,55	Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17 -467.050,94 1.603.881,89 8.242,00
PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Verlustvortrag IV. Jahresfehlbetrag Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Geschäftsjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -596.118,11 -438.422,34 1.165.459,55 9.006,00	Vorjahr in € 200.000,00 2.000.000,00 -129.067,17 -467.050,94 1.603.881,89 8.242,00

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeiten	25.500,00	25.500,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	242,02	0,00
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten	81.394,52	63.596,68
4. Rohergebnis	-55.652,50	-38.096,68
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	244.249,12	244.249,12
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	138.520,72	54.723,53
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	129.981,61
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(129.981,61)
8. Jahresfehlbetrag	438.422,34	467.050,94

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:	GBG Unternehmensgruppe	GBG Unternehmensgruppe GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer	Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann	

AKTIVA

JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM gGMBH

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	116,00	3.032,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	 140.620,00	115.204,00
Summe Anlagevermögen	140.736,00	118.236,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	<u> </u>	
1. Unfertige Leistungen	 177.957,00	184.612,50
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	13.628,15	4.698,56
	191.585,15	189.311,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		<u> </u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	 239.672,60	323.148,80
(davon gegen Gesellschafter)	(152.629,64)	(162.645,08)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.061,72	62.768,45
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(51.326,24)	(62.768,45)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	185.175,07	73.227,33
	484.909,39	459.144,58
III. Flüssige Mittel		<u> </u>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	135.473,69	111.332,00
	811.968,23	759.787,64
Summe Umlaufvermögen		
Summe Umlaufvermögen C. Rechnungsabgrenzungsposten	25.531,25	38.092,82
Summe Umlaufvermögen C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme		38.092,82 916.116,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten	25.531,25	
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme	25.531,25 978.235,48	916.116,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA	25.531,25 978.235,48	916.116,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in €	916.116,46 Vorjahr in €
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in €	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital III. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern)	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40)	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37)
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen)	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58 (80.445,88)	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65 (115.261,21)
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen) 5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58 (80.445,88) 33.941,40	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65 (115.261,21) 26.231,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen) 5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58 (80.445,88) 33.941,40 (20.196,69)	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65 (115.261,21) 26.231,21 (22.633,77)
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen) 5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58 (80.445,88) 33.941,40 (20.196,69) (967,73)	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65 (115.261,21) 26.231,21 (22.633,77) (1.829,06)
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen) 5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58 (80.445,88) 33.941,40 (20.196,69) (967,73) 730.076,07	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65 (115.261,21) 26.231,21 (22.633,77) (1.829,06) 534.285,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten Bilanzsumme PASSIVA A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnvortrag III. Jahresüberschuss Summe Eigenkapital B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern) 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen) 5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	25.531,25 978.235,48 Geschäftsjahr in € 25.000,00 247.116,62 -151.028,58 121.088,04 85.738,98 25.902,89 190.642,78 67.934,42 (55.836,40) 411.654,58 (80.445,88) 33.941,40 (20.196,69) (967,73)	916.116,46 Vorjahr in € 25.000,00 357.399,29 -110.282,67 272.116,62 68.540,53 29.309,09 198.585,03 160.771,76 (140.437,37) 119.388,65 (115.261,21) 26.231,21 (22.633,77) (1.829,06)

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	4.005.327,43	3.871.303,76
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-6.655,50	14.927,50
3. Sonstige betriebliche Erträge	230.060,48	161.019,40
4. Materialaufwand	_	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	90.592,05	86.214,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	549.088,89	591.157,16
	639.680,94	677.371,87
5. Rohergebnis	3.589.051,47	3.369.878,79
6. Personalaufwand	_	
a) Löhne und Gehälter	2.266.097,69	2.223.931,32
 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung und für Unterstützung 	686.232,35	603.000,31
(davon für Altersversorgung)	(1.344,00)	(1.344,00)
	2.952.330,04	2.826.931,63
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	42.475,36	33.787,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	731.756,47	614.704,87
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,72
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.499,18	2.535,76
(davon an verbundene Unternehmen)	(11.104,86)	(2.141,15)
11. Ergebnis nach Steuern	-149.009,58	-108.080,67
12. Sonstige Steuern	2.019,00	2.202,00
13. Jahresüberschuss	-151.028,58	-110.282,67

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:	ServiceHaus GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:		
Geschäftsführer	Marco Heser	DiplErgotherapeut (FH)
Geschäftsführer	Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

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		
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	12.060,82	81.440,06
(davon gegen Gesellschafter)	(0,00)	(0,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	221.522,80	227.444,32
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(106.127,29)	(136.671,19)
	240.565,92	326.086,16
III. Flüssige Mittel	_	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	235.174,16	123.513,76
Summe Umlaufvermögen	901.623,86	884.021,51
Bilanzsumme	1.199.059,86	1.255.480,51

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. Gewinnvortrag	276.258,95	507.132,33
IV. Jahresfehlbetrag	-122.682,28	-230.873,38
Summe Eigenkapital	383.699,64	506.381,92
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	81.479,97	122.197,29
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	103.657,06	67.334,36
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.373,20	169.495,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	451.767,59	342.166,27
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(53.800,00)	(81.800,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.095,13	8.495,70
(davon aus Steuern)	(6.095,13)	(8.088,28)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(407,42)
Summe Verbindlichkeiten	609.235,92	520.157,80
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	20.987,32	39.409,14
Bilanzsumme	1.199.059,91	1.255.480,51

	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	0.533.04	50 501 05
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	0,00	2.876,83
	3.131.659,07	3.040.253,83
5. Rohergebnis	2.889.054,13	2.811.217,43
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	 1.503.381,97	1.648.192,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.303.361,77	1.040.172,00
und Unterstützung	350.553,48	351.213,84
(davon für Altersversorgung)	(440,43)	(619,80)
	1.853.935,45	1.999.406,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	87.868,72	79.690,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.062.164,19	963.520,19
9. Erträge aus andere Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,00	30,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.627,73	3.255,54
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.179,12	2.140,05
(davon an verbundene Unternehmen)	(14.069,55)	(2.109,05)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,66	1,66
13. Ergebnis nach Steuern	-122.392,28	-230.256,38
14. Sonstige Steuern	290,00	617,00
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-122.682,28	-230.873,38

GESELLSCHAFTERIN:		
	ServiceHaus GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:		
Geschäftsführer	Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management
Geschäftsführer	Markus Aheaa	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	32.666,94	60.961,04
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.952.141,91	20.698.459,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.745.476,86	2.745.476,86
3. Technische Anlagen und Maschinen	103.193,07	116.662,15
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	870.499,16	698.477,70
5. Geleistete Anzahlungen und Anlage im Bau	96.921,94	35.272,13
	23.768.232,94	24.294.348,12
Summe Anlagevermögen	23.800.899,88	24.355.309,16
B. Umlaufvermögen I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	 682.478,68	729.508,00
Forderungen an Gesellschafter	2.514.246,40	4.519.786,78
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.898,43	17.489,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	309.125,23	24.796,43
	3.515.748,74	5.291.580,77
II. Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.885,94	7.885,94
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.728.707,99	2.281.210,78
Summe Umlaufvermögen	5.252.342,67	7.580.677,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten	93.056,50	115.871,67
Bilanzsumme	29.146.299,05	32.051.858,32

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	6.529.885,82	6.476.503,14
IV. Jahresüberschuss	88.706,07	53.382,68
Summe Eigenkapital	14.157.103,35	14.068.397,28
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	4.487.076,49	4.661.928,57
2. Sonderposten aus nicht-öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	35.840,28	49.117,91
Summe Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen	4.522.916,77	4.711.046,48
C. Rückstellungen 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.169.245,13	1.140.814,33
2. Sonstige Rückstellungen	1.617.859,41	3.946.156,95
Summe Rückstellungen	2.787.104,54	5.086.971,28
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.725.938,64	6.505.538,73
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	569.561,50	434.649,88
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	233.024,19	205.328,68
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	81.987,90	114.605,86
5. Sonstige Verbindlichkeiten	306.858,67	269.118,75
6. Verbindlichkeiten gegenüber Bewohner (Verwahrgeld)	347.361,38	334.739,26
Summe Verbindlichkeiten	7.264.732,28	7.863.981,16
E. Rechnungsabgrenzungsposten	414.442,11	321.462,12
Bilanzsumme	29.146.299,05	32.051.858,32

106

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gem. PflVG	19.027.688,51	17.291.219,31
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	5.483.496,11	5.366.364,27
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen nach PflVG	1.282.555,17	1.869.338,86
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	2.088.836,91	2.096.760,71
4a) Umsatzerlöse nach §277 Abs. 1 HGB	2.162.512,90	2.074.921,39
	30.045.089,60	28.698.604,54
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	1.386.452,63	1.282.086,88
6. Sonstige betriebliche Erträge	583.394,94	2.706.362,00
7. Personalaufwand	_	
a) Löhne und Gehälter	16.766.699,99	15.171.463,85
b) Sozialabgaben, Alterversorgung und sonstige Aufwendungen	5.198.925,98	4.448.383,21
(davon für Altersversorgung)	(1.268.032,20)	(1.188.168,54)
	21.965.625,97	19.619.847,06
8. Materialaufwand		
a) Lebensmittel	 99.477,79	96.082,18
b) Wasser, Energie, Brennstoffe	925.977,13	813.386,53
c) Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf	5.929.976,81	5.846.863,88
9. Steuern, Abgaben, Versicherungen	853.889,03	1.918.960,69
10. Mieten, Pacht, Leasing	284.959,24	260.820,14
Zwischenergebnis	1.955.031,20	4.131.092,94
11. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Anlagevermögen	188.129,71	185.510,10
12. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.042.413,99	1.004.268,98
b) Abschreibung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	60.623,22	91.209,71
b) Abschreibung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		71.207,71
13. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	680.825,26	2.961.309,99
14. sonstige betriebliche Aufwendungen	345.417,80	230.799,01
Zwischenergebnis	13.880,64	29.015,35
15. Zinsen und ähnliche Erträge	209.470,90	174.306,87
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	134.645,47	149.939,54
17. Jahresüberschuss	88.706,07	53.382,68

GESELLSCHAFTERIN, MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES BEIRATS

Arbeitnehmervertreter

GESELLSCHAFTERIN:			
		GBG Unternehmensgruppe Gmb	ρΗ
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführerin		Andrea Wäldele	Betriebswirtin (VWA)
Geschäftsführer		Andreas Knoch	DiplBetriebswirt (BA)
BEIRAT:			
Vorsitzender		Karl-Heinz Frings	DiplKaufmann
Stv. Vors., Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Mitglied		Henrike Zeilfelder	MBA
Mitglied		Christian Franke	Soziologe
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadtrat	bis 27.08.2024	Prof. Dr. Egon Jüttner	Universitätsprofessor a. D.
Stadtrat	bis 27.08.2024	Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin	bis 27.08.2024	Dr. Claudia Schöning-Kalender	Kulturwissenschaftlerin
Stadtrat	ab 27.08.2024	Daniel Bockmeyer	Fachwirt im Sozial- und Gesundheitswesen
Stadträtin	ab 27.08.2024	Nazan Kapan	Sozialpädagogin
Stadtrat	ab 27.08.2024	Dr. med. Jürgen Reis	Arzt
Stadtrat	ab 27.08.2024	Markus Riegler	Stabsfeldwebel a. D.
Arbeitnehmervertreterin		Ramona van Rickeln	Alternpflegerin
Arbeitnehmervertreter		Josef Czasch	Altenpfleger

Udo Groß

Schreiner