



DYNAMIK

DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE



GESCHÄFTSBERICHT 2021





FMD 

Chance 

MWSP 

ServiceHaus 

Markthaus 



BBS 

APH 



GBG 



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Dynamik in unserer Arbeit hat im Jahr 2021 erneut zugenommen. Wir schaffen neuen Wohnraum in Mannheim, investieren in die Modernisierung des bestehenden und entwickeln Stadt- und Bildungsräume. Gleichzeitig ist 2021 auch die Dynamik in der Entwicklung unserer Unternehmensgruppe gewachsen, wir haben weitere Aufgaben übernommen, zentral ist dabei die Betreuung und Pflege von älteren Menschen.

Einen Einblick in diese Dynamik geben wir Ihnen mit diesem Geschäftsbericht. Über 200 geförderte Wohnungen befinden sich aktuell im Bau, deutlich mehr sind in Planung. Dazu konnten wir im Jahr 2021 mit dem Bau des Hochpunktes E auf FRANKLIN starten, einem auch in unserer mittlerweile 96-jährigen Geschichte herausragenden Gebäude. Unsere Tochtergesellschaft BBS erstellt derzeit zwei neue Schulgebäude für die Stadt, die MWSP hat mit Spinelli die Umwandlung der nächsten Konversionsfläche begonnen.

Die Entwicklung unserer Unternehmensgruppe selbst hat durch die Integration der Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) und die Gründung der FMD noch einmal eine neue Dynamik erfahren. Unseren Anspruch, den Mannheimerinnen und Mannheimern in jeder Lebensphase die passenden Räume anbieten zu können, erfüllen wir nun als Gruppe aus acht Unternehmen noch besser.

Dieses Wachstum spielt sich in einer krisenhaften Zeit ab – Corona, der Klimawandel und seit Februar dieses Jahres der schreckliche Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelöste Fluchtbewegung: All das stellt uns vor Herausforderungen auch in unserer täglichen Arbeit, mit denen wir gemeinsam umgehen und für die wir Lösungen entwickeln. Auch dazu finden Sie Informationen in diesem Geschäftsbericht.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.

INHALT

03 Vorwort

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN

08 Wir wachsen zusammen

09 Unsere Aufgaben

10 Corporate Social Responsibility

12 Eine klassische Win-Win-Situation für alle

14 Das Lebensphasenmodell

16 WIR nicht irgendwer

MODERNER

20 Weiter wachsen. Mitten in die Stadt hinein.

23 Modernisierungen

24 Es wächst!

25 3 Fragen an Olivia Boonesteel

26 Meldungen

GRÜNER

30 Die Nachhaltigkeitsbeauftragten

32 Bauen mit Holz

34 FRANKLINs großer Garten

35 Meldungen

**UNSER
INHALTLICHES
KONZEPT**

Die Aufgaben der GBG Unternehmensgruppe wachsen dynamisch. Für den Aufbau dieses Geschäftsberichts haben wir die Wachstumsbereiche zu fünf Themenfeldern zusammengefasst. So führen wir Sie durch die Dynamik unserer Gruppe.

SOZIALER

38 Bezahlbar Wohnen

40 „Ich wollte einen Beitrag leisten.“

42 Mitten im Viertel

43 Meldungen

DIGITALER

46 Transparent und treffsicher

47 Immer alles im Blick

49 Hightech am Himmel

50 Meldungen

52 Konzernabschluss 2021

130 Ausblick

131 Impressum



37



47



31



34

Unser Bildkonzept

Elmar Witt arbeitet als Fotograf in Mannheim für Kunden aus der Metropolregion und ganz Deutschland. Er versteht sich als Generalist rund um das Medium Bild und bedient sich aus dem vielfältigen Werkzeugkasten der digitalen Bilderstellung. In diesem Geschäftsbericht verschmelzen klassische Fotografie mit computergenerierten Bildern. Dabei werden ganze Räume, Texturen und Licht digital beschrieben und nach physikalischen Regeln errechnet. So entstehen täuschend echte Aufnahmen, die abstrakte Bildideen und informative Inhalte transportieren.

Wir wachsen zusammen

Seit fast 100 Jahren gestaltet die GBG die Stadt Mannheim mit. Die Aufgaben, die wir als Unternehmensgruppe in der Stadtgesellschaft übernehmen, werden immer vielfältiger: Wir sind fairer Vermieter, Stadtentwickler, Bildungsbauer, digitaler Dienstleister, sozialer Arbeitgeber. Und auch für mehr als 500 pflegebedürftige Mannheimer*innen sind wir mittlerweile der Ansprechpartner.

GBG
1926

ServiceHaus
1998

BBS
2005

Chance
2009

MWSP
2012

Markthaus
2020

FMD
2021

APH
2022

Wir wachsen zusammen



„Für uns ist es an der Zeit, unsere Aufgabenverteilung und Unternehmensstruktur in den Blick zu nehmen.“

KARL-HEINZ FRINGS, GBG

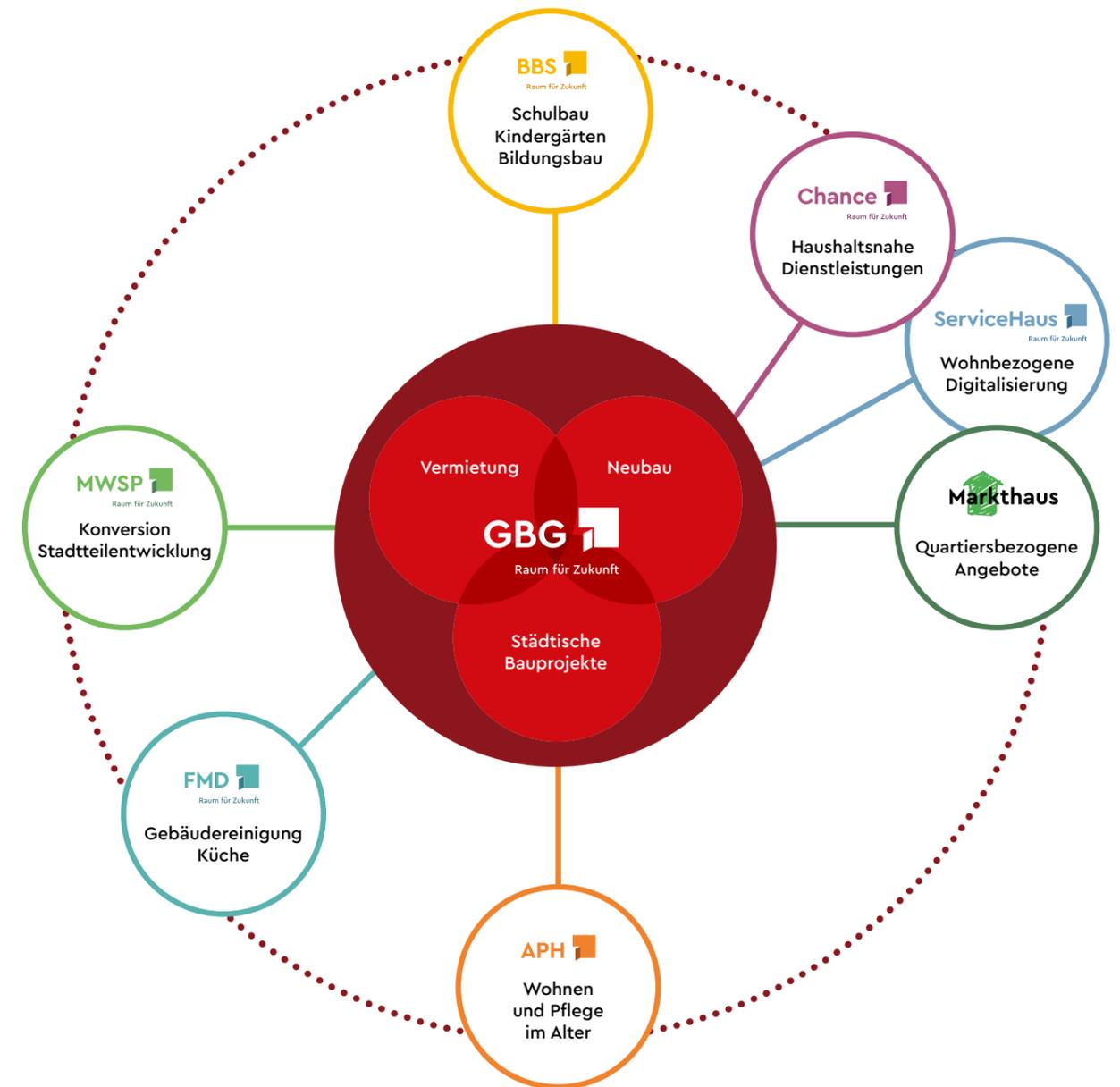
Geschäftsführer

Stadtgestaltung ist eine umfassende Aufgabe: Wer sie ernst nimmt, dessen Einsatz kann nicht an den Wohnungstüren enden. Wie wichtig der GBG Unternehmensgruppe diese gesamte Aufgabe ist, lässt sich auch an der Entwicklung der Gruppe in den vergangenen 30 Jahren ablesen: Um das Kern-Unternehmen, die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, ist eine Gruppe gewachsen, die an vielen Stellen die Entwicklung Mannheims vorantreibt. Schritt für Schritt hat sich das Aufgabenfeld erweitert, von der reinen Wohnraumanbieterin hin zu einer Unternehmensgruppe, die Räume zum Leben in ganz unterschiedlichen Facetten schafft.

Einen wichtigen Schritt konnte die GBG Unternehmensgruppe nochmal 2021 und 2022 gehen mit der Integration der Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) und der Gründung der Facility Management Dienstleistungen GmbH (FMD). „Die APH bringt viel Kompetenz für die Betreuung und Pflege älterer Menschen mit. Das passt sehr gut zu unserer Strategie, Menschen in allen Altersklassen passende Angebote zu machen und Wohnen für alle Generationen zu definieren“, sagt Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG.

Gleichzeitig spielt sich das Wachstum der Aufgaben nicht nur in der Gruppe ab, sondern auch innerhalb der GBG – Mannheimer Wohnungsgesellschaft mbH selbst. Ihre Kernaufgabe ist seit 1926 unverändert das Angebot von Mietwohnungen für breite Bevölkerungsgruppen. Mit ihrem aktuellen Neubau- und Sanierungsprogramm schafft sie gefragten, zusätzlichen Wohnraum in Mannheim mit einem klaren Schwerpunkt auf geförderten und damit preisgünstigen Wohnungen. Daneben setzt die GBG ihr Wissen zunehmend an anderen Stellen ein und übernimmt zentrale Bauvorhaben für die Stadtentwicklung – so das MARCHIVUM, das neue Technische Rathaus und die FRANKLIN Grüne Mitte – und wird immer wieder auch als Bauträgerin aktiv.

Die Wachstumsdynamik hat eine neue Aufgabe für die GBG mit sich gebracht: „Für uns ist es an der Zeit, unsere Aufgabenverteilung und Unternehmensstruktur in den Blick zu nehmen“, so Geschäftsführer Karl-Heinz Frings. ■



Unsere Aufgaben

Acht Unternehmen gehören aktuell zur GBG Unternehmensgruppe, sie alle erfüllen unterschiedliche Aufgaben, verbunden durch den raumbezogenen Anspruch. In der Mitte steht die Muttergesellschaft GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, die selbst wiederum verschiedene Funktionen innehat: Einmal natürlich als Anbieterin von mehr als 19.400 Mietwohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Dann als Bauexpertin für besondere Aufgaben der Stadt Mannheim. Und schließlich mit dem Bauträgersgeschäft, also der Schaffung von Wohneigentum, gerade dort, wo es für die Entwicklung von Quartieren wichtig ist.

Flankierend agieren die anderen Unternehmen der Gruppe mit ihren spezifischen Angeboten.

Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe

Verantwortliches Handeln zeigt sich besonders auch darin, wie auf unerwartete Ereignisse reagiert wird – das gilt auch für Corporate Social Responsibility (CSR), also Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung. In den vergangenen Jahren mussten wir dies alle durch die Corona-Pandemie besonders schmerzlich erfahren. Für die GBG Unternehmensgruppe ist die Übernahme von Verantwortung selbstverständlich, in der Strategie sind Fairness, Offenheit und Nachhaltigkeit wesentliche Ziele. Sie boten in der Corona-Pandemie die Leitplanken für ein verantwortliches Handeln, und sie tun es nun vor dem Hintergrund des russischen Angriffs auf die Ukraine und der durch diesen Krieg ausgelösten Fluchtbewegung erneut.

Die GBG ist von Beginn an in die kommunale Task Force eingebunden, die sich um den Umgang mit den Geflüchteten aus der Ukraine in Mannheim kümmert. Das wesentliche Betätigungsfeld der GBG ist dabei die Unterbringung der Menschen.

Durch ihre Erfahrung als Mannheims größte Vermieterin hat die GBG schnell und unbürokratisch die Vermittlung von kostenlos zur Verfügung gestelltem privaten Wohnraum an Geflüchtete übernommen. Dabei zeigte sich von Anfang an eine große Hilfsbereitschaft unter der Mannheimer Bevölkerung. Aufgabe von Mitarbeiter*innen der GBG war es, diesen Wohnraum systematisch zu erfassen und ukrainischen Geflüchteten zur Verfügung zu stellen. Dass dies so schnell gelungen ist, liegt auch am großen Einsatz von Mitarbeiter*innen der GBG, die freiwillig auch Samstags- und Sonntagschichten übernommen haben. In den Monaten von Ende Februar bis Mitte Mai konnten so 700 ukrainische Geflüchtete an 275 Mannheimer Haushalte vermittelt werden.

Gleichzeitig zur Organisation der Erstunterbringung haben wir weitere, langfristige Unterbringungsmöglichkeiten vorbereitet. Dabei wurden und werden schrittweise Wohnungen mit Küchen,

Möbiliar und Gegenständen des täglichen Bedarfs mit Mitteln der Stadt Mannheim ausgestattet und an Geflüchtete vermietet. Bis Juli 2022 geht es hier um rund 70 Wohnungen. Bis Ende des Jahres wollen wir 300 Wohneinheiten zur Verfügung stellen. Um die Wohnungen schnell auch mit Bettwäsche, Handtüchern usw. auszustatten, haben sich viele Mitarbeiter*innen der GBG-Gruppe an einer Spendenaktion beteiligt.

Freie Wohnkapazitäten können dadurch gewonnen werden, dass Modernisierungen, bei denen bereits die Freimachung des Wohnraums in Teilen erfolgt ist, allerdings keine Auftragsvergaben verbindlich erfolgt sind, identifiziert werden und die Modernisierung dann zeitlich aufgeschoben wird. Schon vor dem Krieg in der Ukraine und der damit verbundenen Fluchtbewegung gab es eine hohe Wohnungsnachfrage, weswegen wir auch unsere Bestände erweitern – dazu berichten wir ab Seite

19 in diesem Geschäftsbericht. Wir arbeiten daran, diese reguläre Nachfrage aus Mannheim auch weiterhin zu bedienen. Für uns geht es jetzt darum, wie wir unseren Weg, zusätzlichen Wohnraum in Mannheim zu schaffen, um auch Geflüchteten ein Zuhause bieten zu können, noch schneller gehen und gleichzeitig die weiteren Ziele – darunter besonders die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz – genauso intensiv verfolgen können. Herausfordernde Aufgaben, denen wir uns verantwortungsvoll stellen.

Das zeigt sich auch an der Nachhaltigkeitsstrategie und den Klimaschutzzielen, die wir im Jahr 2021 und 2022 erarbeitet und verabschiedet haben – dazu lesen Sie mehr ab Seite 29. Besonders freut uns daran, dass diese Nachhaltigkeitsstrategie von einem Team aus Mitarbeiter*innen aus der gesamten Unternehmensgruppe erarbeitet worden ist. Mit diesen Ideen aus der Mitte der Belegschaft nimmt die GBG-Gruppe ihre Verantwortung wahr. ■

10.000 Euro

Weihnachtsspenden

Wir haben zu gleichen Teilen die Paula-Wittenberg-Stiftung und die Hochwasserhilfe des GdW unterstützt.

9 junge Sportler*innen

Juniorenteam

Neun junge Sportler*innen haben wir 2021 als Mitglieder des GBG JuniorenTeams gefördert.

20.000 Euro

GBG Förderpreis

Zusammen mit Partnern aus dem Handwerk konnten 2021 wieder 20.000 Euro an Vereine und Initiativen ausgeschüttet werden.

100 Kolleg*innen

Teilnahme Reinigungswoche und Spenden

Mehr als 100 Kolleg*innen haben sich beteiligt, jede geleistete Stunde wurde in einen Geldbetrag umgewandelt.

10.000 Euro

Sponsoring Anpfiff ins Leben

Wir unterstützen bereits seit 2018 die integrative Fußballschule in Mannheim.

6.300 Euro

Spenden statt Teamevents

Mitarbeiter*innen aus elf Abteilungen haben gespendet, statt die Unterstützung selbst zu nutzen. So kamen 6.300 Euro zusammen.





APH AUF EINEN BLICK

Die Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) betreut mit rund 450 Mitarbeiter*innen circa 490 Menschen in den stationären Pflegeeinrichtungen sowie circa 70 Patientinnen und Patienten in der Tagespflege und Zuhause. Mit dem Richard-Böttger-Heim, dem Pauline-Maier-Haus, dem Ida-Scipio-Heim sowie dem Seniorenzentrum Waldhof betreibt die APH vier Seniorenheime und mit dem APH Bildungszentrum eine Ausbildungsstätte für Pflegeberufe.

Eine klassische Win-Win-Situation für alle

Seit Anfang Januar 2022 ist die Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) Teil der GBG-Gruppe. Im Interview erklären APH-Geschäftsführerin Andrea Wäldele und ihr neuer Geschäftsführungskollege Andreas Knoch, wie die Integration verlaufen ist und warum sie für beide Seiten viele Vorteile bringt.

Frau Wäldele, wie kam es aus Sicht der APH zur Integration in die GBG-Gruppe?

Andrea Wäldele: Externer Auslöser für die Integration waren die Überlegungen, das Uniklinikum Mannheim (UMM), zu dem wir damals gehörten, mit dem Uniklinikum in Heidelberg zu fusionieren. Dieser fusionierte Betrieb würde in den Besitz des Landes Baden-Württemberg übergehen und somit wären wir keine städtische Einrichtung mehr. Die Stadt Mannheim hat aber deutlich gemacht, dass sie an der APH festhalten will, und mit der GBG auch gleich einen neuen Partner präsentiert, der sehr gut zu uns passt.

Und wie war das von Ihrer Seite, Herr Knoch?

Andreas Knoch: Das Thema Wohnen im Alter beschäftigt uns schon lange. Darum waren wir sofort interessiert, da die APH mit ihrem Portfolio sehr gut zu uns passt, auch hinsichtlich unseres Lebensphasenmodells. Mit diesem verfolgen wir das Ziel, Mannheimer Bürgerinnen und Bürgern über Wohnangebote hinaus in allen Lebensphasen Unterstützung zu bieten. Gerade bei der Seniorenbetreuung waren wir aber bislang noch nicht so breit aufgestellt – die APH passt also wunderbar in unsere Gruppe. Eine klassische Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Wie ist die Integration konkret abgelaufen?

Knoch: Nachdem wir intern entschieden hatten, dass eine Integration für uns erstrebenswert ist, sind wir direkt mit APH und UMM in Kontakt getreten. Dabei ging es um organisatorische Fragen, aber auch um wirtschaftliche Daten. Wir haben dann sehr schnell festgestellt, dass die APH inhaltlich und wirtschaftlich ein sehr gut geführter Betrieb ist.

Wäldele: Der zeitliche Rahmen war eine Herausforderung. Es gab Vorarbeiten, aber die eigentliche Integration haben wir in gut drei Monaten durchgezogen. Selbstverständlich konnten wir in diesem Zeitraum nicht alle organisatorischen Fragen klären, wir sind aber auf einem guten Weg. Wichtig war, dass beide Seiten von der Integration überzeugt und entsprechend kooperativ waren. Wir haben immer gemeinsam konstruktive Lösungen gefunden.

Wie haben Ihre Mitarbeitenden den Übergang von der UMM zur GBG aufgenommen?

Wäldele: Sehr gut! Das lag sicherlich daran, dass sich in ihrem Arbeitsalltag nichts geändert hat. Hinzu kam, dass die APH durch diese Integration in städtischer Hand geliebt ist, was zweifellos ein Gefühl der Sicherheit vermittelt hat. Und schließlich wurden auch die Tarifverträge

ohne Änderungen übernommen. Und auch die GBG hatte einen großen Anteil an diesem reibungslosen Übergang. Von Anfang an ist sie unseren Mitarbeitenden fair und offen begegnet und hat so eine Willkommenskultur geschaffen.

Und wie sah es bei den Mitarbeitenden der GBG aus?

Knoch: Auch bei uns wurde die Integration positiv aufgenommen. Selbstverständlich ist das ein großer Schritt für uns: Durch die mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von APH und FMD, die wir ebenfalls in unsere Gruppe integriert haben, haben wir unsere Belegschaft nahezu verdoppelt. Aber grundsätzlich gibt es das Vertrauen, dass wir nicht wahllos expandieren, sondern dahinter eine durchdachte Strategie steht.

Frau Wäldele, was erhoffen Sie sich von der neuen Konstellation als Teil der GBG Unternehmensgruppe?

Wäldele: Für uns war die Integration in die GBG-Gruppe auch interessant, weil wir uns eine Erweiterung unseres Portfolios versprochen haben. Und diese Hoffnungen haben sich bereits erfüllt. So haben wir gleich im Januar auf Anregung der GBG die Betreuung einer Wohnanlage in Seckenheim übernommen. Das war für uns sehr spannend, da wir im Bereich Betreutes Wohnen bislang keine Angebote hatten.

Knoch: Solche Fälle wird es in Zukunft sicher noch häufiger geben. Als GBG wollen wir auch die Quartiere stärken. In diesem Zusammenhang wird bestimmt noch die ein oder andere Idee aufkommen, wie APH und FMD dazu beitragen können. Umgekehrt werden wir als GBG auch Herausforderungen lösen, die die APH an uns heranträgt, was etwa Gebäudetechnik oder Infrastruktur angeht. Ich bin sicher, diese Synergien werden noch weiter zunehmen und die Zusammenarbeit innerhalb unserer Gruppe stärken. ■

FMD – EINE WEITERE TOCHTER

Gemeinsam mit der APH wurde auch die FMD Mannheim GmbH in die GBG-Gruppe integriert. Mit rund 70 Mitarbeiter*innen bietet das Unternehmen Facility Management Dienstleistungen in den Bereichen Großküche und Gebäudereinigung an. Bislang ist die FMD vor allem in den Einrichtungen der APH tätig, wird aber perspektivisch ihren Kundenkreis erweitern.



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

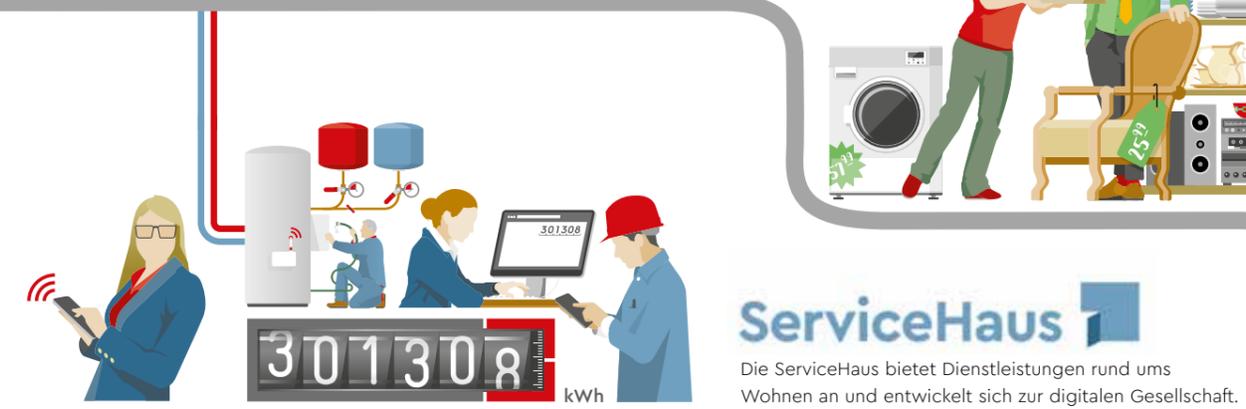
GBG Die GBG bietet Wohnraum für Mannheimer*innen aller Bevölkerungsgruppen – aktuell sind es mehr als 19.400 Wohnungen.

Chance Die Chance und das Markthaus erfüllen als gemeinnützige GmbH soziale Aufgaben in den Quartieren und unterstützen besonders auch ältere Mannheimer*innen.

Markthaus



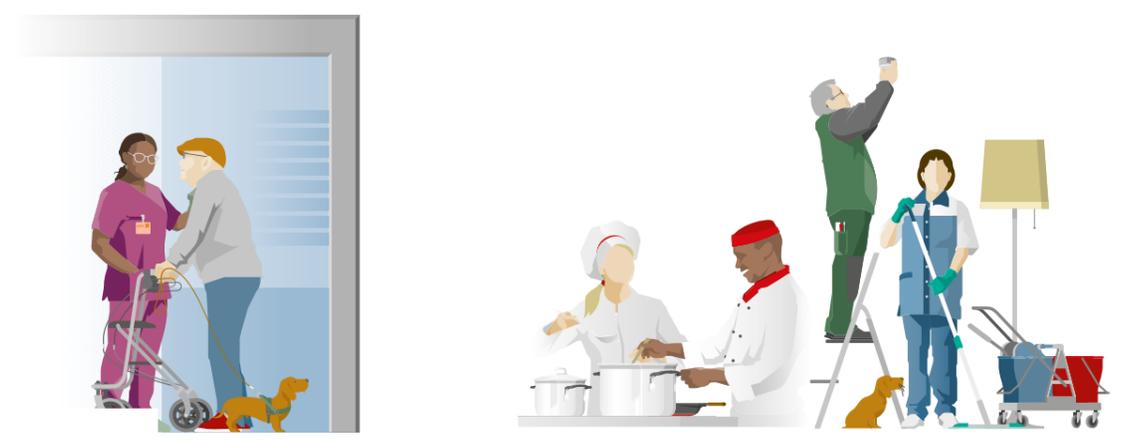
BBS Die BBS baut, saniert und unterhält 71 Schulliegenschaften in Mannheim und engagiert sich im Kita-Bau.



ServiceHaus Die ServiceHaus bietet Dienstleistungen rund ums Wohnen an und entwickelt sich zur digitalen Gesellschaft.

Das erweiterte Lebensphasenmodell der GBG Unternehmensgruppe

Kindergärten, Schulen, Wohnungen, Flächen zum Leben, Toben und Arbeiten, Dienstleistungen und Unterstützungsangebote gerade für Ältere bis hin zu Betreuungsangeboten: Die GBG Unternehmensgruppe macht Angebote an Mannheimer*innen in allen Altersstufen. Darum haben wir unsere Arbeit, die immer einen immobilienwirtschaftlichen und stadtentwicklungsbezogenen Kern hat, in einem Lebensphasenmodell zusammengefasst: Wir begleiten Menschen durch alle Lebensphasen, von Kindesbeinen an bis ins hohe Alter. 2021/22 ist dieses Modell selbst noch einmal an beiden Seiten gewachsen: Die BBS hat von der Stadt die Möglichkeit und Aufgabe erhalten, sich um vorschulische Angebote zu kümmern. Und zum 1. Januar 2022 wurde die APH mit ihrem Angebot für ältere Menschen Teil der Gruppe.



APH Die Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) betreibt vier Pflegeeinrichtungen und betreut Patient*innen in der Tagespflege und zuhause.

FMD Die FMD GmbH bietet Dienstleistungen in den Bereichen Großküche und Gebäudereinigung, unter anderem für die APH.

WIR nicht irgendwer

In fast allen Branchen und Bereichen sind Fachkräfte gesucht. Die GBG-Gruppe hat deshalb in einem großangelegten Prozess ihre Marke als Arbeitgeberin neu erarbeitet. Zentral dabei waren die Erfahrungen und Meinungen der eigenen Mitarbeiter*innen sowie ein bewusster Blick von außen.

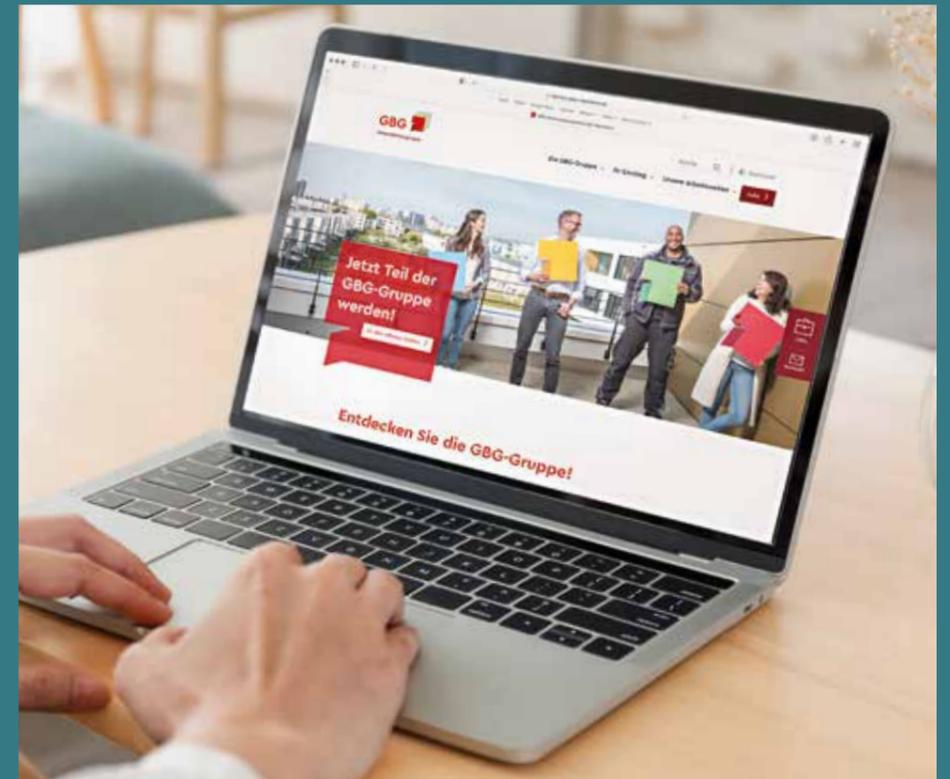
Das neue Technische Rathaus, das MARCHIVUM, die Mannheimer Schulen, die Altenpflegeheime und natürlich die Wohngebiete von Schönau im Norden bis Rheinau im Süden – fast in jeder Ecke Mannheims gibt es einen Ort, in dem GBG steckt.

„Eine zentrale Erkenntnis unseres Employer-Branding-Prozesses war, dass dies ein Alleinstellungsmerkmal unserer Gruppe ist: Wir verändern unser Umfeld direkt und für alle sichtbar und gestalten so die Zukunft Mannheims“, erklärt Peter Waldorf, Bereichsleiter Personal und Recht der GBG-Gruppe. Seit 2019 hat seine Abteilung zusammen mit der Unternehmenskommunikation einen Employer-Branding-Prozess gesteuert, der durch eine externe Agentur, die auf das Thema spezialisiert ist, betreut wurde. „Es ging uns dabei nicht darum, uns hübsch zu machen. Im Vordergrund stand vielmehr eine intensive Selbstanalyse“, erklärt Heiko Brohm, Leiter der Unternehmenskommunikation.

Interviews mit den Führungskräften, Mitarbeiter*innen und externen Personen, die eng mit der GBG zusammenarbeiten, waren, neben einer Mitarbeiterbefragung in der ganzen Gruppe, ein zentrales Element bei der Markenentwicklung. „Wir wollten unser Profil schärfen: Wie sehen unsere Kolleginnen und Kollegen die Gruppe, welche authentischen Botschaften können wir senden, die Lust auf eine Mitarbeit bei uns machen? Das waren die Fragen, die uns beschäftigt haben“, erklärt Peter Waldorf.

Hintergrund für die Employer-Branding-Initiative ist die immer angespanntere Lage am Arbeitsmarkt aufgrund des Mangels an Fachkräften, der inzwischen fast alle Branchen und Berufsfelder betrifft und der zu einem regelrechten Wettbewerb um Personal führt. Um in diesem Wettbewerb zu bestehen und gleichzeitig auch die bestehenden Mitarbeiter*innen an sich zu binden, ist eine klar definierte Arbeitgeber-Marke ein wichtiges Plus. Und tatsächlich hat die GBG-Gruppe als Arbeitgeberin einiges zu bieten, von einem sicheren Arbeitsplatz über ein modernes Arbeitsumfeld bis hin zu einer Vielfalt an Einsatzmöglichkeiten in den Bereichen Wohnungswirtschaft, Technik, Stadtentwicklung und weit darüber hinaus. „Wer bei uns arbeitet, hat die Gelegenheit, in den unterschiedlichsten Themenfeldern einen wertvollen Beitrag zu leisten“, erläutert Waldorf.

Das Selbstbild, das nun im Employer-Branding-Prozess herausgearbeitet wurde, soll zukünftig die GBG-Gruppe nach außen und innen stärken. „WIR nicht irgendwer“ und „WIR sind anders, als Du denkst“ lauten einige der selbstbewussten Slogans, mit denen die Gruppe auftritt. „Mit der Bildsprache unserer Arbeitgeber-Marke geben wir authentische Einblicke in die vielfältige Arbeitswelt unserer Gruppe, während die Claims überraschende Aspekte unserer Jobs hervorheben und mit etwaigen Vorurteilen aufräumen“,



Das Karriereportal der GBG-Gruppe: www.karriere.gbg-mannheim.de

erklärt Kommunikationschef Brohm. Für zusätzliche Authentizität sorgt die Tatsache, dass in der gesamten Kampagne fast ausschließlich Mitarbeiter*innen für die Gesellschaften der GBG-Gruppe werben.

Zusätzlich zur Kampagne hat das Employer-Branding-Projekt auch ein eigenes Karriereportal auf den Weg gebracht, auf dem sich Interessent*innen nicht nur über die Vorzüge und die Arbeit der GBG-Gruppe informieren, sondern auch komfortabel direkt auf Stellen bewerben können. Entsprechend positiv fällt das Fazit von Personalchef Waldorf aus: „Ich möchte mich nochmals bei allen Beteiligten bedanken, die zu dem Erfolg unseres Employer-Branding-Projekts beigetragen haben. Dadurch sind wir im Wettbewerb um die Köpfe bestens aufgestellt und werden auch künftig hoch qualifizierte Kräfte für uns gewinnen können.“ ■

1.170
Mitarbeiter*innen
gruppenweit
(Stand Mai 2022)

13,6 Jahre
Durchschnittliche
Firmenzugehörigkeit
bei der GBG

Moderne vier Wände für Mannheim

Neue Wohnungen für Mannheim: Seit 2014 investiert die GBG vermehrt in Neubau-
maßnahmen. Dadurch können wir unseren Mieter*innen modernen Wohnraum zur
Verfügung stellen, der neben zeitgemäßen Grundrissen und Barrierearmut vor allem
eines bietet: die neuesten energetischen Standards, die zukunftsfähiges Wohnen in
Mannheim möglich machen.

+ 8.907 qm
2014

+ 14.577 qm
2015 bis 2018

+ 23.833 qm
2019 bis 2020

+ 55.077 qm
2021 bis 2022





Weiter wachsen. Mitten in die Stadt hinein.

Es ist die originäre Aufgabe der GBG, in Mannheim Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. In den kommenden Jahren soll die Zahl der Wohnungen der GBG, in denen aktuell rund 12 Prozent der Mannheimer Bevölkerung wohnen, auf 20.000 wachsen. Dazu bauen wir in unterschiedlichen Stadtteilen neue, moderne und attraktive Wohngebäude, die uns helfen, unsere strategischen Ziele zu erreichen: Durch den Aufbau des Immobilienbestands wollen wir den Marktanteil der GBG langfristig sichern; den Ausstoß von CO₂-Emissionen können wir durch den Bau moderner Gebäude mit hohen energetischen Standards und durch die energieeffiziente Sanierung unserer Bestandsgebäude aktiv senken und uns zukunftssicher aufstellen. Als große kommunale Wohnungsbaugesellschaft übernehmen wir Verantwortung, weiten den Blick auf ganze Stadtteile und Quartiere, schaffen Freiräume und übernehmen besondere Projekte für die nachhaltige Entwicklung von Stadt und Gesellschaft. Raum zum Leben, Raum für Entfaltung, Raum für Wachstum oder Raum für Fortschritt: All das ist Raum für Zukunft, den die GBG in Mannheim schafft. ■



Besondere Gestaltungselemente im Freien Weg: die Farbfaschen und die Balkongeländer sorgen für eine charakteristische Fassade.

177 neue Zuhause

Wir bauen geförderten Wohnraum

Kompakt und trotzdem großzügig, modern und dennoch bezahlbar: Das sind die noch im Bau befindlichen und die schon fertiggestellten neuen Wohnungen der GBG im geförderten Neubau. In der Hafestraße 66, einem exponierten Eckgrundstück im Jungbusch, wurde nach dem Abbruch des baufälligen Vorgängers ein Wohnhaus mit fünf Geschossen plus Dachgeschoss fertiggestellt. Insgesamt 15 Wohnungen, fünf davon barrierefrei, werden zu einem Quadratmeterpreis von 7,50 Euro vermietet. Der Fußabdruck des spitzwinkligen Grundstücks ergibt einen ungewöhnlichen Grundriss: Die Loggien ragen, einem Schiffsbug gleich, zur Ecke Hafestraße und Böckstraße hi-

naus. Im Ladengeschäft im Erdgeschoss sind ein Bäcker mit Café sowie eine kleine Poststelle eingezogen – ein neues Angebot mit echtem Mehrwert für den Stadtteil.

Im Gryphiusweg im Stadtteil Schönau sind in drei Gebäuden ebenfalls 15 geförderte Wohnungen entstanden. „Pilotprojekt“ heißen sie, da die Häuser in unterschiedlicher Form erstellt wurden, um ihre ökologischen, wirtschaftlichen und baulichen Ergebnisse zu vergleichen. Bezahlbares, modernes Wohnen bieten sie dabei alle.

Im Freien Weg entstehen in insgesamt elf Mehrfamilienhäusern 147 geförderte Wohnungen, die ersten vier Gebäude werden im Sommer 2022 bezugsfertig sein. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind im Erdgeschoss barrierefrei und bieten Singles, Paaren oder Familien passende Grundrisse mit offener Wohnküche. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Lichteinfall, großzügige Balkone oder Terrassen für Freiraum. Die Flachdächer werden begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet, außerdem werden sieben Stellplätze für E-Mobilität vorbereitet. An vielen Stellen baut die GBG im geförderten Neubau modernen Wohnraum, den sich alle Mannheimer*innen leisten können. ■



14 Stockwerke Weitblick

Der Hochpunkt E auf FRANKLIN

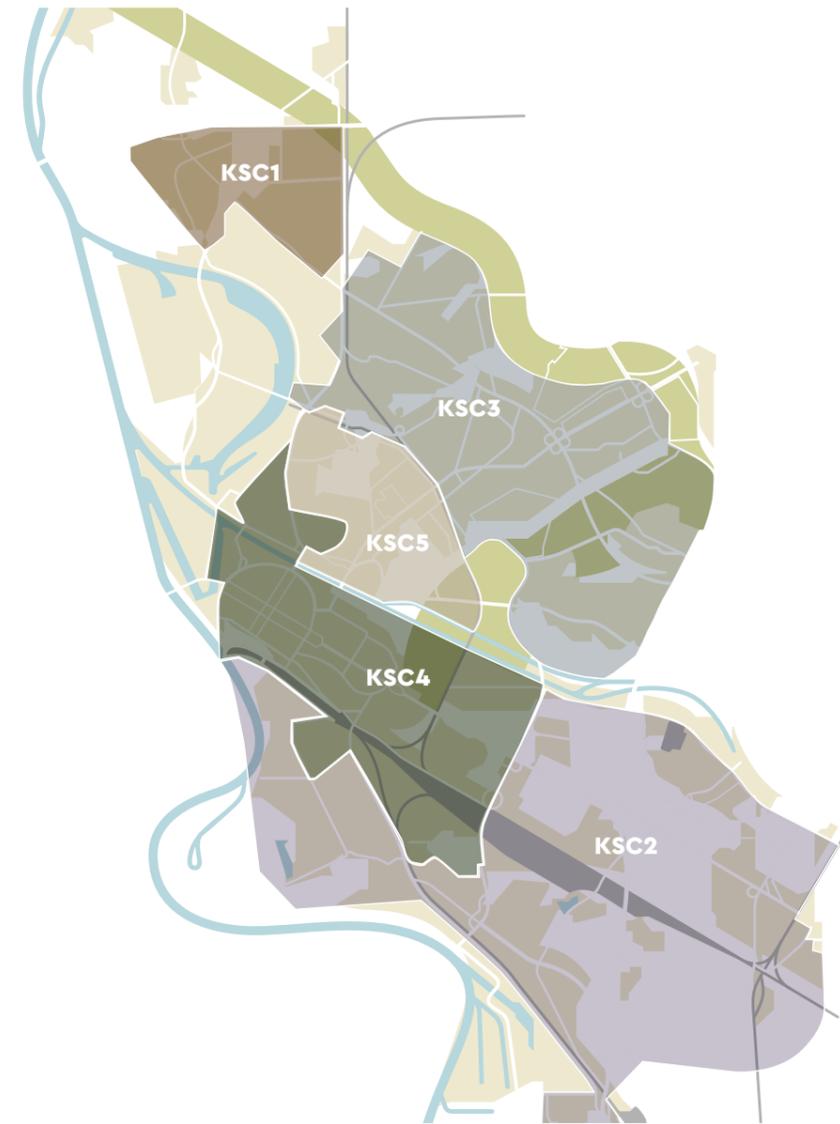
Ein Haus, ein Buchstabe. Mit dem Hochpunkt E entsteht ein architektonisches Highlight und eine besondere Landmarke auf FRANKLIN: Insgesamt vier Gebäude bilden den Schriftzug „HOME“ und erinnern damit an das amerikanische Erbe, fungieren gleichzeitig auch als wichtige Orientierungspunkte des neuen Stadtteils. Die GBG baut gleich zwei davon: Im E entstehen 113 Wohnungen zum Kauf – Etagenwohnungen zwischen 38 und 150 Quadratmetern sowie Appartements im Townhouse-Stil, die sich über die ersten beiden Stockwerke erstrecken. Sie alle verfügen über dreifach verglaste, bodentiefe Fenster, Parkettböden und Fußbodenheizung, Balkon oder Terrasse sowie einen eigenen Stellplatz in der Tiefgarage. Bis zum Herbst dieses Jahres wird der Rohbau des Hochpunktes E stehen, dann beginnt der weitere Ausbau. Die 124 Wohnungen des Hochpunkts H, dessen Baustart im Frühjahr 2022 erfolgt ist, ergänzen dagegen das Mietwohnungsportfolio der GBG mit über 500 Wohnungen auf FRANKLIN. Ein vielfältiges Angebot für ein vielfältiges, stabiles Quartier. ■



400 Quadratmeter Zukunft

Der Kaisergarten ist jetzt Kinder- und Jugendbildungshaus

Tobendes Leben im alten Gemeindehaus: Der Kaisergarten hinter der Herz-Jesu-Kirche ist das neue Herzstück des Campus Neckarstadt-West. Seit die GBG das denkmalgeschützte Gebäude für rund 3,5 Millionen Euro saniert und ertüchtigt hat, kann das außerschulische Bildungs- und Betreuungsangebot für die Grundschul Kinder im Stadtteil nun auch in den ehemaligen Veranstaltungsräumen moderne Bildungsarbeit leisten. Die Wiederherstellung der ursprünglichen Architektur aus der Kaiserzeit mit ihren gusseisernen Stützen und Kapitellen barg auch positive Überraschungen: Mit dem Abtragen der hölzernen Tonnendecke aus den 1950er Jahren kamen die Oberlichter und zahlreiche Wandmalereien zum Vorschein, die die GBG erhalten konnte. Der Campus Neckarstadt-West kann hier nun die Bühne, eine Empore, einen kleineren Seminarraum sowie den großen Saal für neue pädagogische Angebote nutzen, die in der Neckarstadt-West dringend benötigt werden. Im großen Saal werden die Kinder in Kooperation mit dem Kinder- und Jugendzirkus Paletti e.V. Akrobatik, Balancieren und sogar Luftartistik ausprobieren und somit ihre Talente und Begabungen entdecken können. ■



MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

KSC 1:

Rastenburger Straße 1–5, 7–11, 10
Rastenburger Straße 15–19, 19a

KSC 2:

Relaisstr. 18–22, 121–127
Durlacher Straße 102
Wilhelm-Peters-Straße 73–79
Plankstadter Straße 30, 34

KSC 3:

Auf dem Sand 56–66
Hambacher Straße 1–7, 9–23
Reiherstraße 30
Saalfelder Weg 8

KSC 4:

J 3, 1–12
Mittelstraße 117
Spatenstraße 6

KSC 5:

Am Brunnengarten 23

68 Millionen Euro fließen in den Bestand

Höhere Wohnqualität, Abbau von Barrieren, deutliche Reduzierung der Energieverbräuche: Die Erneuerung von Bestandsgebäuden hat viele zentrale Effekte. Die GBG hat darum im Jahr 2021 insgesamt mehr als 68 Millionen Euro in die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände investiert. Davon profitieren in erster Linie die Mieter*innen, die unmittelbar

eine höhere Wohnqualität erleben. Zudem werden die Bestände damit langfristig gesichert – so leistet das Vorgehen einen Beitrag zum Werterhalt. Mit einer aufeinander abgestimmten Optimierung des Wärmeschutzes und der Heizungstechnik schöpft das Unternehmen Energieeinsparpotenziale aus und reduziert so die Energieverbräuche der Mieter*innen deutlich. Zudem wertet

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

SPINELLI wächst!

Im Süden Käfertals entwickelt die MWSP ihre vierte Konversionsfläche. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts mit rund 500 Wohneinheiten entsteht ein urbanes Quartier – mit vielen innovativen Konzepten und in rasanter Geschwindigkeit.



Ein Bild von SPINELLI kann nur eine Momentaufnahme sein: Das Quartier wächst in einem Rekordtempo.

Das große Ziel 2021 ist erreicht: Alle Baufelder des ersten Bauabschnitts sind übergeben, auf allen wird mit Volldampf gearbeitet. Der Zeitplan für das neue Quartier ist eng getaktet:

Mit Beginn der Bundesgartenschau im April 2023 auf dem angrenzenden Kerngelände muss das Gros der Arbeiten abgeschlossen sein. Das kann nur funktionieren, wenn die einzelnen Bauphasen ideal aufeinander abgestimmt sind, ein Rädchen perfekt ins andere greift. Anne Pieper, bei der MWSP verantwortlich für die Erschließung von SPINELLI, ist zuversichtlich: „Von den genehmigenden Behörden bis zu den ausführenden Firmen sind alle Akteure sehr engagiert. Eine große Mannschaft, die auf das gemeinsame Ziel hinarbeitet.“

Noch während des Abbruchs der letzten Lagerhallen begann die Erschließung der Fläche. In Rekordzeit schob sich der Tross der Bagger durchs künftige Quartier. Kanäle und Schächte, Fernwärme-, Strom- und Wasserleitungen sowie zehn Kilometer Leerrohre fürs Glasfasernetz wurden unter die Erde gebracht. 30.000 Kubikmeter Material musste für die Modellierung der unterschiedlichen Höhen aufgeschüttet werden – 12.000 Kubikmeter davon Recyclingmate-

rial aus dem Abbruch der alten Hallen und Wege. Von der MWSP vor Ort aufbereitet, dient es den Straßen nun als Unterbau.

OHNE VERSCHNAUPAUSE IN DEN HOCHBAU

Pünktlich zum Start der Hochbauphase Ende März 2021 waren Erschließung und der Zwischenausbau der Straßen abgeschlossen. Verschnaupause? Nicht auf SPINELLI. Investor nach Investor startete in den Hochbau – 24 Baustellen laufen parallel und befinden sich nach einer temporeichen Rohbauphase Mitte 2022 nun größtenteils beim Innenausbau. Auch die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Schwestergesellschaft der MWSP, ist aktiv: Für die zweizügige SPINELLI Ganztagsgrundschule entsteht ein Holzbau mit beeindruckender Tragkonstruktion.

SPINELLI erfüllt in Sachen Nachhaltigkeit hohe Anforderungen: Auf sämtliche Dächer kommen Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen. In den Holzhybrid-Gebäuden werden möglichst viele nachwachsende Rohstoffe verbaut, hohe energetische Standards sind selbstverständlich. Im Hintergrund arbeitet die MWSP am Mobilitätskonzept: Dazu gehört ein für Mannheim wegwei-

sender Stellplatzschlüssel von 0,8 und erstmals auch das Parken in zentralen Quartiersgaragen, vier barrierefrei ausgebaute Bushaltestellen und der Radschnellweg mit idealer Anbindung zur Innenstadt. Ergänzt wird der nachhaltige Mobilitätsmix durch zehn öffentliche Ladeplätze für E-Mobilität sowie die Sharing-Angebote der Mobilitätsgesellschaft Blue Village FRANKLIN Mobil: E- und Hybridautos, E-Roller und -Lastenräder. In einer Testphase auch vier Handwagen, mit denen man die Einkäufe durchs Quartier oder das Familienpicknick in die Parkschale bringen kann.

AUF DIE ZIELGERADE

Mit dem im Juni gestarteten Straßenendausbau nehmen nun auch die Freiräume von SPINELLI Gestalt an. Insgesamt werden hier 189 Bäume gepflanzt, alleine 50 auf dem zentralen Quartiersplatz mit seinem das Mikroklima fördernden Stadtwald. Im Herbst werden die ersten der 1.100 Bewohner*innen auf SPINELLI erwartet, und bis zum Frühjahr 2023 ist der erste Bauabschnitt dieses modernen Quartiers größtenteils fertiggestellt. Getragen von einem Mannschaftsgeist, der die schnelle Entwicklung auf diesem Qualitätsniveau erst möglich macht. ■



3 Fragen an Olivia Bonesteel

Die Mieterin wohnt im GBG-Gebäude SQUARE next auf FRANKLIN und verfolgt die Entwicklung des Quartiers aus nächster Nähe.

Im vergangenen Jahr wurde auf FRANKLIN die Zahl von 4.000 Bewohner*innen geknackt. Wie viel Leben ist bereits auf der Fläche?

Bonesteel: Vor allem auf der neuen FRANKLIN Sportanlage, die wir ja direkt vor der Haustüre haben, herrscht eigentlich immer reger Verkehr. Neben den Sportler*innen entdeckt man öfters mal ein paar „Influencer*innen“ mit der Kamera, gerade bei der Calisthenics-Anlage. Und bei meinen Spaziergängen auf dem Loop begegne ich rund um die Spielplätze vielen Kindern und Jugendlichen. Es ist schon ziemlich was los hier.

Was ist für Sie besonders modern an Mannheims neuem Stadtteil?

Bonesteel: Das Konzept, das von vornherein viel Grün und wenig Autos vorsieht. Von Anfang an Alternativen zum eigenen Auto wie zum Beispiel das Carsharing einzuplanen, halte ich für wegweisend. Genau wie das Energiekonzept von SQUARE, auch wenn hier ein paar Details noch feinjustiert werden müssen. Wenn wir unseren Kindern eine lebenswerte Erde überlassen wollen, dann müssen wir unsere Art zu leben ändern. Dieses „grüne Wohnen“ funktioniert auf FRANKLIN schon ziemlich gut.

Und wie lebt es sich auf FRANKLIN?

Bonesteel: Wir finden es toll und genießen, dass hier immer mehr Raum für Familien entsteht. Mit der Stadtbahn, dem E-Bus und dem Carsharing kommen wir überall hin. Jetzt freuen wir uns auf die nächsten Schritte: Den Ausbau der Stadtbahn und den Interims-Supermarkt, bis das Nahversorgungszentrum Grüner Hügel fertig ist. ■

Bereit für künftige Entwicklungen

Was die Zukunft auch bringt: Als GBG Unternehmensgruppe stellen wir uns so auf, dass wir unseren Aufgaben auf dem bekannt hohen Niveau gerecht werden. Das ist der Anspruch, mit dem wir Mannheim moderner machen.

Neu aufgestellt – ServiceHaus

Seit Anfang 2021 hat die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben eine neue Organisationsstruktur mit einer erweiterten und einer neuen Abteilung. Die Abteilung „Software- und Daten-Services“ wurde von fünf auf neun Mitarbeiter*innen aufgestockt. Die Abteilung erstellt zum einen wohnungswirtschaftliche Datenanalysen, zum anderen entwickelt sie Software-Lösungen für wohnungswirtschaftliche Themen, wie zum Beispiel die seit neuestem vorgeschriebene unterjährige Verbrauchsinformation.

Neu geschaffen wurde zudem die Abteilung „Business Development“, die sich um neue Projekte und die Entwicklung der Geschäftsfelder kümmert. „Die neue Struktur bildet unsere Positionierung als Expert*innen für digitale Lösungen innerhalb der GBG-Gruppe ab und schafft die organisatorischen Voraussetzungen dafür, dass wir künftig noch intensiver an innovativen Lösungen und Services rund um das Wohnen arbeiten können“, resümiert Robin Schwarz, Geschäftsführer der ServiceHaus. Davon unbenommen verfolgt die ServiceHaus weiter ihre etablierten Geschäftsfelder wie Heiz- und Wasserkostenabrechnung, Rauchwarnmelder-Service sowie den Vertrieb von Multimedia-Angeboten in den Bereichen TV, Internet und Festnetz.

BBS mit neuer Struktur



Peter Doberass, BBS-Geschäftsführer

Schulneubauten, Hort- und Mensabauten für Ganztagschulen, Sanierungen und künftig auch Kindertagesstätten – um die wachsenden Aufgaben, die immer größeren Projekte und die immer höheren Anforderungen an Planung und Bau stemmen zu können, hat sich die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH eine neue Struktur verordnet. Ziel war es, Verantwortlichkeiten klarer zu regeln, Schnittstellen zu reduzieren und damit die verschiedenen Projekte noch effizienter umzusetzen. So wurden die bisher getrennten Bereiche aus Hochbau und technischem Ausbau sowohl für die Instandhaltung als auch die Baubetreuung zusammengelegt. Dadurch wurden in diesen beiden Bereichen interdisziplinäre Projektteams geschaffen, die bei Hochbauprojekten die externen Planungsteams zentral steuern.

Gleichzeitig ist der neu geschaffene Bereich Technik noch stärker als Querschnittsbereich zwischen Instandhaltung und Baubetreuung etabliert. Die Mitarbeiter*innen dort sind vor allem für die Gebäudetechnik zuständig. Darüber hinaus ergänzen infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement das Leistungsportfolio der BBS. „Mit dieser neuen Struktur stellen wir nicht nur sicher, dass wir unsere Aufgaben auch weiterhin fachgerecht sowie kosten- und termin-treu abwickeln, sondern ebenso künftigen Herausforderungen und unserer Rolle als Bildungsbau-Partnerin der Stadt Mannheim gerecht werden“, betont BBS-Geschäftsführer Peter Doberass.

Alle an einem Tisch

Der Umbau beziehungsweise die Neugestaltung der Humboldtschule in der Neckarstadt-West sowie der Alfred-Delp-Schule in der Gartenstadt sind zwei aktuelle Projekte der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH. Bei beiden Vorhaben initiierte die BBS einen Beteiligungsprozess im Rahmen des „Mannheimer Modells für Bildungs-Bau-Beteiligung“. Im Zentrum des Modells steht der Gedanke, dass neben pädagogischen Konzepten auch bauliche Gegebenheiten zum Bildungserfolg von Schüler*innen beitragen und pädagogische Konzepte sowie architektonische Ideen ineinandergreifen sollten. Besonderes Merkmal ist, dass in der Beteiligungsphase neben der Schulleitung auch das gesamte Lehrer*innen-Team und, soweit möglich, auch die Schüler*innen- und Elternvertretung, die Hausmeister*innen sowie Fördervereine oder Kooperationspartner eingeladen werden. Aus diesem Kreis wird eine Lenkungsgruppe gewählt, die Wünsche, Anregungen und Ideen bündelt. In der anschließenden Planung und Umsetzung stellt ein Baurat, bestehend aus Mitgliedern der Lenkungsgruppe, sicher, dass die Ergebnisse umgesetzt werden. „Mit diesem Modell wollen wir Sichtweisen, Bedürfnisse und Erfahrungen austauschen, sodass alle Beteiligten über ein umfangreiches Wissen über das Vorhaben verfügen“, erläutert BBS-Geschäftsführer Peter Doberass. „Das erhöht nicht nur die Identifikation und die Zufriedenheit aller Beteiligten mit dem Ergebnis, sondern sichert auch die Qualität der Baumaßnahme.“

Grüner Strom, selbst gemacht

Für nachhaltige Veränderungen in unserer Stadt arbeitet die gesamte Gruppe an vielen großen und kleinen Maßnahmen. Ein sichtbares Zeichen dieser Anstrengungen ist die wachsende Zahl von Photovoltaikanlagen auf den GBG-Dächern. Über innovative Mieterstrommodelle bieten wir unseren Kund*innen bezahlbare regenerative Energie: Ökostrom vom eigenen Dach. Die Grafik zeigt den Leistungszuwachs der PV-Anlagen auf GBG-Dächern pro Jahr. Die Gesamtleistung liegt Ende 2021 schon bei mehr als 1.600 kWp*.

+ 70,2 kWp
2017

**+ 500,23
kWp**
2020

**+ 757,32
kWp**
2021

*kWp (Kilowatt peak) bezeichnet eine theoretische Nennleistung unter normierten Testbedingungen, mit denen sich die maximale Leistung von Solaranlagen vergleichen lässt.

Die Nachhaltigkeitsbeauftragten

„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeit zukünftiger Generationen einzuschränken, ihre eigenen Bedürfnisse zu erfüllen.“ Die Definition von Nachhaltigkeit steht im 1987 erschienenen Brundlandt-Bericht der Vereinten Nationen; die Veröffentlichung gilt weltweit als Beginn der Auseinandersetzung mit dem Thema. Auch der Nachhaltigkeitsstrategieprozess der GBG Unternehmensgruppe stützt sich darauf, dem Team Nachhaltigkeit gilt die Definition als Grundlage aller Überlegungen und Anstrengungen.

In einem gruppenübergreifenden Prozess soll das Thema Nachhaltigkeit ganzheitlich betrachtet und in der Unternehmensstrategie implementiert werden. Heute die Voraussetzungen zu schaffen, nach denen die GBG in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ihre Prozesse gestaltet, ist eine Aufgabe, an der Kolleg*innen aus der GBG und sämtlichen Unternehmenstöchtern mitarbeiten. „Ambitioniert und realistisch“ sollen die Ziele sein, die Uta Fischer als Referentin der Geschäftsführung mit dem Team Nachhaltigkeit federführend anstößt und begleitet. Das Team Nachhaltigkeit hat für den partizipativen Prozess, dessen Wirkung die GBG messbar machen wird, zahlreiche Aspekte zusammengestellt, die innerhalb der GBG-Gruppe mit Nachhaltigkeit zu tun haben: bezahlbaren Wohnraum für Mieter*innen und moderne Arbeitswelten für Mitarbeiter*innen zu schaffen, zukunftsfähigen Bildungsraum und eine Infrastruktur für nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu etablieren, nachhaltigen Konsum und eine effiziente Nutzung der Ressourcen zu ermöglichen, Chancengleichheit und soziale Integration zu fördern und – natürlich – die Emission von Treibhausgasen zu vermeiden, zu reduzieren, zu kompensieren. In einer Mitarbeiterbefragung gab es über 220 Rückmeldungen, die im Sommer 2021 innerhalb der GBG-Leitungsgruppe mit den Geschäftsführern der einzelnen Unternehmen diskutiert wurden. Das daraus erarbeitete Leitbild, das das unternehmerische Handeln für eine lebenswerte Zukunft festschreibt, wurde im Herbst geschärft und verabschiedet.

KLIMA UND UMWELT UND NOCH VIEL MEHR

Mittlerweile hat das Team Nachhaltigkeit aus ursprünglich 13 Themen sechs klare Handlungsfelder erarbeitet: Um-

welt- & Klimaschutz, Gesundheit & Wohlergehen, Wohnen & Quartiere, Bildung & Chancengleichheit, Arbeit & Leben sowie Innovation & Forschung. Für jedes Feld gibt es Zielformulierungen, die bis 2030 erreicht werden sollen. Wichtig ist Uta Fischer, dass die Prozesse mit den Kolleg*innen und Fachleuten diskutiert, nicht „top down“ verordnet werden: „Nur so kann man glaubwürdig und überzeugend sein, nach innen wie nach außen.“ Es ist ein prägender Prozess für das Unternehmen, der die Gruppe zusammenschweißt. „Es wird schwer“, resümiert Uta Fischer, „aber es ist schaffbar.“ ■

DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIEPROZESS DER GBG



Vier von insgesamt 15 Mitarbeiter*innen, die sich für mehr Nachhaltigkeit engagieren: Kea Vehnekamp (MWSP), Anja Baumunk (BBS), Uta Fischer (GBG) und Corinna Leisinger (BBS) (v.l.n.r.)

Bauen mit Holz



„Ein Holzbau ist eine Art ‚Klima-Kredit‘.“

GREGOR KIEFER

Bereichsleiter Baumanagement, GBG

„Holz ist ein geniales Material. Es ist einfach zu verarbeiten und bietet, wenn man sich damit auskennt, großartige Möglichkeiten“, sagt Gregor Kiefer, der als Architekt den Bereich Baumanagement bei der GBG leitet.

Kiefer muss es wissen, denn er ist auch gelernter Zimmermann. Vor seiner Tätigkeit bei der GBG hat er eine Zimmerei geführt und war danach in einem Architekturbüro tätig, das unter anderem auf Holzbau spezialisiert war.

Holzbau ist im Trend. Der Baustoff hat den Ruf, besonders nachhaltig zu sein. Zurecht? Ja, sagt Kiefer, denn zum einen ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, zum anderen ist es mineralischen Baustoffen in Sachen Dämmung überlegen. „Mit Holz erreicht man mit einem schlankeren Wandaufbau gute Dämmwerte“, betont Kiefer. Und was noch wichtiger ist: Ein Baum lagert in seiner Lebenszeit große Mengen an CO₂ ein, das erst freigesetzt wird, falls das Holz verbrannt wird. „Ein Holzbau der Jahrzehnte oder sogar Jahrhunderte steht, ist damit eine Art ‚Klima-Kredit‘, da das gespeicherte CO₂ in diesem Zeitraum nicht unsere Atmosphäre belastet.“

Auf FRANKLIN baut die GBG ein Haus mit 32 Wohneinheiten in Holzhybrid-Bauweise. Hybrid deswegen, weil neben Holz aus Brandschutz- und Statikgründen für Aufzugsschacht und Treppenläufe auch Beton eingesetzt wird. Die künftigen Bewohner*innen können sich dann nicht nur über ein angenehmes Raumklima freuen, sondern müssen sich auch in heißen Sommern keine Sorgen ma-

chen. „Im Vergleich zu Stein oder Beton speichert Holz Wärme nur gering“, führt Kiefer aus. „Das bedeutet, ein Holzbau heizt sich zwar schneller auf, kühlt aber wieder schneller aus.“ Die berühmte Sommerhitze, die Massivbauten auch nachts nicht abkühlen lässt, entsteht somit erst gar nicht. Wichtig ist lediglich ein intelligentes Nutzungsverhalten: am Tag verschatten und nachts gut lüften.

Zwei weitere Holzhybrid-Bauprojekte der GBG-Gruppe sind die Grundschulen auf FRANKLIN und SPINELLI, die in die Verantwortung der BBS fallen. „Wir haben uns für eine Holzbauweise entschieden, da diese sehr gut zu diesen zukunftsweisenden, möglichst klimaneutralen Quartieren passt“, betont BBS-Geschäftsführer Peter Doberass. Ein weiterer Pluspunkt für Schulbauten aus Holz: Die Bauzeiten sind in der Regel deutlich kürzer, da sämtliche Elemente im Werk vorgefertigt und dann auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden müssen. Darüber hinaus kommt eine solche Bauweise modernen pädagogischen Konzepten entgegen: „Die Kinder und Jugendlichen lernen heute nicht mehr nur still am Tisch sitzend, sondern können sich häufig ihre Lernumgebung aussuchen“, erklärt Doberass. „Eine Schule aus Holz bietet mit ihren angenehmen und warmen Oberflächen ganz andere Möglichkeiten, wenn sich die Schüler*innen etwa auf die Treppe oder auf den Boden setzen möchten.“ Zudem sei ein Holzbau unempfindlicher: „Holz ist robust, bildet eine Patina und auch Abnutzungsspuren sehen meist eher besser als schlechter aus.“

Eine Schwierigkeit des Holzbaus ist laut Doberass jedoch die aktuelle Marktsituation. Die Versorgungslage mit Rohstoff ist prekär, die Preise für Holz steigen rasant. Gregor Kiefer kann das bestätigen und sieht darüber hinaus auch bei der Nachhaltigkeit noch Luft nach oben: „Mit unserer nachhaltigen Forstwirtschaft sind wir in Europa dazu in der Lage, ausreichend Holz für die hiesige Bauindus-

trie zu produzieren. Da Holz aber weltweit gekauft und gehandelt wird, wirken sich die langen Transportwege negativ auf die Nachhaltigkeit aus.“

Trotz dieser Einschränkungen ist man bei der GBG von der Holzbauweise überzeugt. So entstehen auf den Konversionsflächen diverse Holzbauprojekte

von Investoren, wie etwa auf SPINELLI oder eine Holzbau-Siedlung am Rande von FRANKLIN. In Schönau-Mitte hat die GBG zudem drei Mietshäuser – eines in konventioneller Kalksandsteinbauweise, eines aus Porenbeton und eines aus Holz – gebaut, die auch unter dem Namen Pilotprojekt als Forschungsbauten dienen. „Hier führen wir schon die

ganze Zeit Messungen in Sache Wärmedynamik durch und wollen auch die Bewohnerinnen und Bewohner zu ihren Erfahrungen befragen, um aus dem direkten Vergleich ein besseres Bild von den unterschiedlichen Bauweisen zu gewinnen“, erläutert Kiefer das Projekt. Holzbau ist im Trend – und wird die GBG also noch weiterhin beschäftigen. ■

Franklinschule



**Vierzügige Ganztagsgrundschule
16 Klassenzimmer für 448 Schüler*innen**

Grundfläche (ohne Außenanlagen): ca. 5.600 qm

Bauzeit: April 2021 bis Februar 2023

Investitionsvolumen: ca. 33 Mio. Euro

Bauweise: Holzhybridbauweise mit Klassenräumen als einzelne „Häuschen“ aus Holz auf einer Stahlbetonplatte. Sporthallendach begehbar, Schulhof entsiegelt mit grünem Spielhügel.

Spinellischule



**Zweizügige Ganztagsgrundschule
8 Klassenzimmer für 224 Schüler*innen**

Grundfläche (ohne Außenanlagen): ca. 3.200 qm

Bauzeit: September 2021 bis Frühjahr 2023

Investitionsvolumen: ca. 17 Mio. Euro

Bauweise: Holzhybridbau. Rechteckiger Grundriss mit Fluchttreppenhäusern an jedem Ende sowie einem Kernbereich (WC-Anlagen, Aufzug, Versorgungsschächte etc.) aus Beton. Wände und Decken in Holzbauweise.

FRANKLIN Holzhybridhaus



Wohnhaus mit 32 Wohneinheiten

Grundfläche (ohne Außenanlagen): 4.500 qm

Bauzeit: Oktober 2020 bis Dezember 2022

Investitionsvolumen: ca. 11 Mio. Euro

Bauweise: Holzhybridbau. Innenwände und Decken aus Massivholzplatten. Außenwände als Holzrahmenkonstruktionen. Aufzugsschacht und Treppenhäuser aus Beton.



Blick ins Grüne:
Auf FRANKLIN ist das,
wie hier an der ehe-
maligen Panzerhalle,
an vielen Stellen
schon möglich.

FRANKLINs großer Garten

Das Versprechen von der grünen Konversion wird Wirklichkeit. Alleine auf FRANKLIN, Mannheims größter Konversionsfläche, bleiben über 50.000 Quadratmeter als Freiraum erhalten. Der erste große Teil der FRANKLIN GREEN FIELDS wurde 2021 Schritt für Schritt zur Nutzung freigegeben.

Eigentlich ist es ein einziges großes Freiluft-Wohnzimmer: Allein 20.000 Quadratmeter messen die Grünflächen, die die Bewohner*innen von FRANKLIN Ende 2021 bereits nutzen konnten; mittlerweile sind die Freianlagen zu zwei Dritteln fertiggestellt. Grünflächen, Spielplätze, Nutzgärten oder Sportmöglichkeiten: Die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP hat ein attraktives Angebot geschaffen, das die Menschen des wachsenden Stadtteils nach draußen zieht.

FRANKLIN ist aktuell etwa zur Hälfte aufgesiedelt. Den 5.000 Bewohner*innen stehen großzügige Freiräume zur Verfügung, auf denen sie sich ausprobieren, auspowern, ausleben oder ausruhen können. Auf dem Grün zwischen den schon fertiggestellten Häusern und den noch im Bau befindlichen Gebäuden wird täglich sichtbar, wieviel Leben sich im neuen Stadtteil abspielt. Auf dem 3,21 Kilometer – zwei Meilen – langen Rundweg Loop, der die einzelnen Teilflächen von FRANKLIN miteinander verbindet, begegnen sich Fußgänger*innen, Radfahrer*innen und Rollerbla-

der*innen, während an den verschiedenen Sportterminals eifrig trainiert wird. Auf den Spielplätzen American Landscape und Elementary Playground knüpfen die Kleinen in den Sandkästen erste Freundschaften, größere Kinder feilen an Mut und Geschicklichkeit, während sie durch die Schluchten des Oak Creek Canyon klettern oder über die drei Meter hohe Devils Bridge balancieren. Sportlich geht es auch in der neuen FRANKLIN Sportanlage zu: Hier umrandet die leuchtend blaue Laufbahn in Wettkampfqualität ein großes Naturrasenspielfeld, das neben den Anwohner*innen auch den Sportvereinen der Stadt zur Verfügung steht. Neue Nachbarschaften wachsen in den Nutzgärten. Die Verpachtung der ersten 35 Feldstücke war in der ersten Saison so erfolgreich, dass 2022 weitere Parzellen zum gemeinschaftlichen Gärtnern erschlossen wurden. Und damit sich auch Schmetterlinge, Heuschrecken, Bienen und Käfer auf FRANKLIN zu Hause fühlen können, ist auf artenreichen Wildblumenwiesen nachhaltiger Lebensraum entstanden. ■

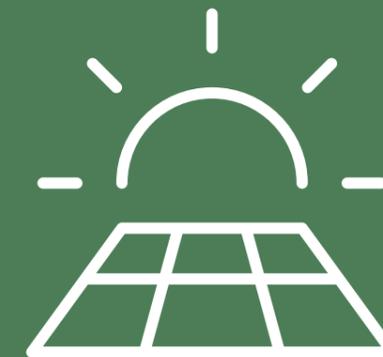


EIN BLÜHENDER ABSCHLUSS FÜR DEN ERSTEN ABSCHNITT DES STRASSENENDAUSBAUS: AUF TURLEY WURDE DAS ERSTE STRASSENBEGLEITGRÜN GEPFLANZT. EINE VIELFÄLTIGE MISCUNG AUS KLIMABÄUMEN, DIE MIT HOHEN TEMPERATUREN UND TROCKENHEIT GUT ZURECHT KOMMEN, ÖKOLOGISCH WERTVOLLE STAUDENBEETE, DIE DAS GANZE JAHR ÜBER EIN ATTRAKTIVES BILD BIETEN, SOWIE DIE MAGERSANDRASEN- UND BLÜHWIESENFLÄCHEN SORGEN FÜR EINE HOHE BIODIVERSITÄT UND NEUEN LEBENSRAUM FÜR BIENEN UND INSEKTEN.



3.190

Bäume pflanzt die MWSP im Rahmen der Konversion auf allen Flächen neu.



Neue Energien

DIE SERVICEHAUS ENGAGIERT SICH BEIM MIETERSTROM

Mit dem Mieterstrom setzt die GBG auf ein innovatives Modell zur klimafreundlichen Stromversorgung. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf dem Dach eines Mietshauses versorgen die Wohnungen mit lokal erzeugtem Strom. Zusätzlich zu kurzen Versorgungswegen und Strom, der zu 100 Prozent aus Solarenergie gewonnen wird, profitieren die Mieter*innen von günstigen Strompreisen. Hierfür wird die GBG durch ihre eigene Energiedienstleistungstochter, die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, unterstützt, die seit Mitte 2021 die PV-Anlagen projektiert, betreibt und den regenerativ erzeugten Strom direkt an die Mieter*innen und die GBG selbst liefert. „Für uns als ServiceHaus ist das ein neues Geschäftsfeld“, berichtet Thomas Bläsche, der bei der ServiceHaus das Thema Mieterstrom verantwortet. „Da wir die GBG aber bereits als Partnerin für innovative Gebäudeservices wie die digitale Energiekostenabrechnung oder eine Smart-Metering-Infrastruktur unterstützen, ist das Mieterstrom-Angebot ein konsequenter Schritt im Rahmen der GBG-Nachhaltigkeitsstrategie.“ Mit dem Azubi-Haus auf SPINELLI und dem neuen Technischen Rathaus, bei dem die Stadt Mannheim ihren Strombedarf zu einem großen Anteil durch die nachhaltige Stromerzeugung vom eigenen Dach decken kann, laufen bereits die ersten Projekte. Im nächsten Schritt sollen nun die Mieter*innen von Neubauten oder modernisierten Gebäuden aus dem GBG-Bestand, bei denen nach und nach PV-Anlagen installiert werden, von den Vorteilen des Mieterstroms überzeugt und als Kund*innen gewonnen werden. Langfristiges Ziel ist es, dass sowohl die GBG und ihre Mieter*innen als auch die Stadt Mannheim in möglichst vielen Liegenschaften grünen Strom vom eigenen Dach zu günstigen Konditionen beziehen können.

**+ 65
Wohnungen**

2021

**+ 22
Wohnungen**

2020

Ein Schlüssel zur Stabilisierung

Die GBG erweitert ihren Wohnungsbestand auch durch gezielte Ankäufe in Stadtteilen, in denen eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes wichtig ist. Damit kann die GBG helfen, die Entwicklung der Mietpreise abzubremesen. Außerdem besitzen wir durch die gezielte Vergabe der Gewerbeflächen ein hilfreiches Werkzeug, die Angebote in den Quartieren attraktiver zu gestalten.



**+ 18
Wohnungen**

2018

**+ 33
Wohnungen**

2019



Bezahlbares Wohnen: GBG-Wohngebäude in der Hafestraße im Jungbusch, im Gryphiusweg in Schönau und auf FRANKLIN.

Bezahlbar Wohnen

Mit mehr als 19.400 Wohnungen ist die GBG der größte Akteur am lokalen Wohnungsmarkt – und sorgt mit dafür, dass es in Mannheim weiter bezahlbaren Wohnraum gibt. Rasant kletternde Baupreise, steigende Energiekosten und zunehmende Unsicherheit bei Fördermitteln machen die Situation allerdings kompliziert.

Wohnungsmangel, steigende Mietpreise und Energiekosten – gerade in Großstädten und urbanen Räumen wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. In diesem Zusammenhang kommt den kommunalen Wohnungsgesellschaften, sofern sie noch über einen signifikanten Bestand an Wohnungen verfügen, eine wichtige Rolle zu. Die GBG verfügt mit ihren mehr als 19.400 Wohnungen über einen solchen Bestand.

„Wir müssen als Unternehmen wirtschaftlich arbeiten, das ist unsere Basis. Dabei ist es unser Anspruch, auf dieser Basis besonders Mannheimerinnen und Mannheimern mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen“, betont Christian Franke, Bereichsleiter Strategie, Kommunikation und Einnahmenmanagement bei der GBG. Bei durchschnittlich 6,99 Euro liegt die Kaltmiete pro Quadratmeter im Gesamtbestand der GBG – und damit deutlich unter dem Mannheimer Durchschnitt von 8,35 Euro. Bei den mehr als 3.900

geförderten Wohnungen im GBG-Bestand liegt sie mit 6,61 Euro noch einmal deutlich darunter.

Um Wohnraum zu solchen Preisen anbieten zu können, ist die GBG bei Neubauten und Sanierungsvorhaben auf Fördermittel von Land und Bund angewiesen. Um hier viele Projekte erfolgreich umsetzen zu können, hat sich die GBG bei der Einwerbung von Fördermitteln in den vergangenen Jahren stark professionalisiert. Denn die Förderkulisse ist komplex, zumal immer wieder auch kurzfristige Veränderungen vorgenommen werden und Programme geändert oder gar gestrichen werden können. „Für uns als kommunale Wohnungsgesellschaft sorgt dies für zunehmende Unsicherheit bei unseren Projekten und Planungen“, betont Franke. „In der aktuellen Situation, in der es darum geht, möglichst viel neuen Wohnraum zu schaffen und die Mieten möglichst langsam steigen zu lassen, macht es das nicht einfacher.“



Was die Lage zudem erschwert, sind die extrem gestiegenen Baukosten. Zwischen 3.500 und 6.000 Euro pro Quadratmeter müssen bei Wohnungsbauvorhaben je nach Komplexität inzwischen kalkuliert werden. „Selbst wenn wir alle Fördermittel ausschöpfen, werden die Kosten für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum weiter steigen“, erklärt Franke. „Wir werden die geförderten Mieten mit Bedacht anpassen müssen, auch wenn wir selbstverständlich weiterhin alles versuchen, um die Belastung für unsere Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten und deutlich unter dem Mietspiegel bleiben.“

STEIGENDE ENERGIEKOSTEN

Eine wichtige Stellschraube dabei ist auch die

sogenannte zweite Miete, also die Betriebs- und Nebenkosten. Hier setzt die GBG konsequent auf energieeffiziente Neubauten und energetische Sanierung des Bestandes. „Zum einen tragen wir so zum Klimaschutz bei, zum anderen entlastet das unsere Mieterinnen und Mieter, gerade in Zeiten rasant steigender Energiekosten ist dies ein nicht unerheblicher Faktor“, betont Franke. Und auch die Mieter*innen selbst können mit ihrem Nutzungsverhalten dazu beitragen, die Kosten für die „zweite Miete“ zu dämpfen. Hier setzt die GBG auf Information – und ist deshalb gemeinsam mit der MVV und der Stadt Mannheim eine der Gründerinnen und Gesellschafterinnen der Klimaschutzagentur Mannheim. Die Agentur berät nicht nur Bürger*innen, Unternehmen und Institutionen, sondern sorgt auch mit Aktionen, Kampagnen und Infomaterialien für Aufklärung und Bildung in Sachen Klimaschutz.

Insgesamt ist die Lage nicht unkompliziert und wird – auch aufgrund der aktuellen Entwicklungen – in absehbarer Zeit nicht einfacher werden. Rund 6,2 Millionen Euro Fördergelder aus verschiedenen Quellen hat die GBG im Jahr 2021 akquiriert, die mit jedem Euro dazu beigetragen haben, die Mietkosten zu dämpfen. Dabei arbeitet die GBG an vielen Stellen auch eng mit der Stadt Mannheim zusammen, gerade wenn es um Sanierungsgebiete geht, wie Franke betont. „Und wir werden in unserem Engagement nicht nachlassen, den Mannheimer Bürgerinnen und Bürgern attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen.“ ■





„Ich wollte einen Beitrag leisten, um die Krise zu bewältigen“

Unbürokratische Hilfe und persönliches Engagement waren im Frühjahr und Sommer 2021 gefragt, als es darum ging, möglichst schnell möglichst viele Menschen gegen das Corona-Virus zu impfen. Frauke Bernstein, Teamassistentin im Bereich Bau und Technik bei der BBS, übernahm damals kurzfristig die stellvertretende Leitung im Impfzentrum in der Mannheimer Maimarkthalle.

Frau Bernstein, was haben Sie sich gedacht als man sie gefragt hat, ob Sie im Impfzentrum mitarbeiten wollen?

Ich habe mich sehr gefreut. Ich bin generell offen für neue Dinge und hatte Lust auf diese Herausforderung. Außerdem wollte ich gerne einen Beitrag leisten, um die Krise zu bewältigen, und ein Nein gibt es bei mir eigentlich generell nicht (lacht).

Im Mai 2021 haben Sie als stellvertretende Leiterin im Impfzentrum angefangen. Wie verlief die Einarbeitung?

Eine klassische Einarbeitung gab es nicht, das wäre auch nicht möglich gewesen. Wir hatten zu Hochzeiten 2.700 Impfungen am Tag, da musste ich einfach loslegen und auch meiner Intuition folgen. Aber ich habe mich schnell zurechtgefunden und mit Nicole Tettweiler, die das Impfzentrum geleitet hat, konnte ich mich immer austauschen.

Was waren Ihre Aufgaben?

Meine Aufgabe war es hauptsächlich, den Überblick über alles zu behalten. Wir waren pro Schicht um die dreißig Mitarbeiter*innen. Ich war Ansprechpartnerin bei Fragen sowohl für die medizinischen Fachkräfte und alle anderen Helfer*innen als auch für die Menschen, die sich impfen lassen wollten. Außerdem habe ich die Abläufe koordiniert. Zu Beginn jeder Schicht habe ich eine kurze Ansprache gehalten, in der ich ein Update zu den Regelungen, die sich zu dieser Zeit fast täglich geändert haben und einen Ausblick auf den Tag gegeben habe. Ansonsten war ich überall dort tätig, wo ich gebraucht wurde. Ich bin auf jeden Fall viele Kilometer am Tag kreuz und quer durch die Maimarkthalle gelaufen.

Welche Fähigkeiten waren im Alltagsgeschäft wichtig?

Ich bin ein sehr kommunikativer Mensch, das war auf jeden Fall sehr wichtig, denn ich wurde quasi non-stop angesprochen und Dinge gefragt. Außerdem war es wichtig, einerseits möglichst direkt und konsequent zu sein, beispielsweise wenn Menschen sich nicht an die Impfreihenfolge hielten oder andere Regeln nicht einhalten wollten. Andererseits ging es auch darum, einfühlsam zu sein und beispielsweise die Menschen zu beruhigen, wenn sie vor der Impfung sehr aufgeregt waren.

Wie waren rückblickend diese drei Monate für Sie?

Es war toll zu erleben, wie ganz unterschiedliche Menschen sich als Gruppe zusammenfinden und unter großem Stress zusammenarbeiten können. Es gab zwar schon die ein oder andere schwierige Situation, mit dem Team hat es aber immer Spaß gemacht. Auch für meine persönliche Entwicklung war die Zeit sehr lehrreich. Ich habe zum Beispiel gelernt, Dinge nicht persönlich zu nehmen, etwa wenn jemand sehr aufgebracht war. Und mein Respekt vor Menschen, die im Schichtdienst arbeiten, ist nochmals gestiegen. Die Arbeitsbelastung und der wechselnde Tagesrhythmus hatten es schon in sich: Ich wusste zwischenzeitlich kaum noch, welcher Wochentag war. ■

MIT VEREINTEN KRÄFTEN GEGEN CORONA

Engagement für die Stadt und ihre Bewohner*innen – gerade auch in der Pandemie galt dieser Leitspruch in der GBG-Gruppe. Die Stadt Mannheim hat in Stadtteilen mit besonders hohen Inzidenzen spezielle Quartiersimpfungen angeboten. In insgesamt zehn Stadtteilen fanden solche gezielten Aktionen statt, bei der sich – unabhängig von der Impfreihenfolge – alle impfen lassen konnten, die in den Vierteln wohnten oder arbeiteten. Die GBG-Gruppe hat diese Aktionen sowohl personell als auch mit der nötigen Infrastruktur unterstützt und streute die Informationen zu Impfterminen per App und über Aushänge in den Kunden-Service-Centern. Im Herzogenried stellte die GBG zudem eigene Räumlichkeiten zur Verfügung, im Stadtteil Rheinau wurde der mobile Impfbus mit Strom versorgt. Besonders gefragt war Alexander Floß vom Sozialen Management bei der GBG, der die Impfkationen von GBG Seite betreute. In der Neckarstadt-West war Floß zusammen mit Quartiermanagerin Jennifer Yeboah von der MWSP und Sprachmittler*innen im Viertel unterwegs, um Menschen zu überzeugen, die aufgrund von Sprachbarrieren oder mangelnder beziehungsweise falscher Informationen Hemmungen hatten, zur Impfung zu gehen.



Präsenz zeigen in der Neckarstadt-West: Olfa Abu-Khous, Mitarbeiterin in der Markthaus-Filiale, und Max Steinke vom GBG-Quartierbüro.

Mitten im Viertel

In der Mittelstraße, der zentralen Straße der Neckarstadt-West, hat die GBG eine Immobilie erworben. Ein Quartierbüro der GBG und eine Filiale des Markthauses sind dort eingezogen.

Waschsalons, Imbisse, ein Supermarkt, Läden für Haushaltswaren und den täglichen Bedarf.

Das Leben in der Neckarstadt spielt sich zu großen Teilen in der Mittelstraße ab, sie ist sozialer Treffpunkt und die wichtigste Einkaufsstraße. In unmittelbarer Nähe zum Neumarkt und zu den Bürgerdiensten hat die GBG die Immobilie in der Mittelstraße 32 erworben.

Wo zuvor ein Wettbüro war, ist nun auf 50 Quadratmetern eine Filiale der GBG-Tochter Markthaus zu finden. „Mit unserem Secondhandladen wollen wir zur Lebendigkeit des Viertels beitragen und die Bürger*innen der Neckarstadt-West ansprechen“, erklärt Henrike Zeilfelder, Mitglied der Geschäftsleitung des Markthaus Mannheim. Für den Anfang hat sie sich zusammen mit Verkaufsleiterin Angela Cardwell ein besonderes Konzept für die Filiale überlegt: „Passend zu einem Motto stellen wir Artikel aus unserer Spendenannahme in Neckarau zusammen, die unsere Kund*innen hier günstig kaufen können.“ Zur Eröffnung im September 2021 drehte sich etwa alles um das Thema „Jeans“. Das Konzept funktioniert und der Laden wurde von Anfang an gut angenommen, wie Zeilfelder bestätigt: „Wir erreichen ein sehr vielfältiges Publikum, Familien genauso wie Studierende, so wie wir es uns gewünscht haben.“

Im gleichen Haus ist mit dem Quartierbüro noch ein zweiter Ort angesiedelt, der in das Viertel ausstrahlen soll. „Wir zeigen hier als GBG in der Neckarstadt-West Präsenz und sind für die Mieter*innen und Interessent*innen direkt ansprechbar“, erklärt Max Steinke, der bei der GBG für die Themen Verkauf und Ankauf zuständig ist. „Auf diese Weise sollen die Verbindungen in die Neckarstadt-West sowie die Zusammenarbeit mit den lokalen Akteurinnen und Akteuren intensiviert werden.“ Die Eröffnung des GBG-Büros und der Secondhand-Filiale ist Teil einer Gesamtstrategie, die die Neckarstadt-West als Ganzes stärken soll: „Wir wollen mit unseren Aktivitäten und den gezielten Ankäufen von Gebäuden eine Stabilisierung der Mietpreisentwicklung erreichen, Wohnraum für Familien schaffen und mittelfristig Einfluss auf die Sozialstruktur nehmen“, erläutert Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG, das Konzept. „Die sinnvolle Nutzung der Gewerberäume spielt dabei eine wichtige Rolle, besonders natürlich entlang der zentralen Achse Mittelstraße.“ ■

Krise gemeistert!

Die Pandemie hat auch das Markthaus vor große Herausforderungen gestellt. Während in den Lockdowns Kurzarbeit und die zeitweise Schließung das Geschäft zum Erliegen brachten, kam danach der große Ansturm: „Viele Menschen haben die Corona-Zeit genutzt, um Zuhause auszusortieren. Davon haben wir als Secondhand-Kaufhaus profitiert und uns über die vielen Spenden sehr gefreut“, erklärt Henrike Zeilfelder, Mitglied der Geschäftsleitung. „Annahme und Bearbeitung der Spenden waren aber logistisch eine Herausforderung.“ Um die Hygiene-Vorgaben einzuhalten, wurde die Warenannahme vorübergehend ins Freie verlegt und eine Einlasskontrolle stellte sicher, dass sich nicht zu viele Kund*innen im Laden aufhielten. Henrike Zeilfelder blickt mit Stolz auf die Arbeit der Markthaus-Crew zurück: „Wir haben in der Krise zusammengehalten und alle haben ihr Bestes gegeben. Jeder und jede hat auch mal den Dienst an der Tür übernommen, der nicht immer ganz angenehm war.“ ■



Alles auf Null und Eins

Mietverträge, Hausordnungen, Briefe oder Baupläne: Ein Unternehmen von der Größe der GBG-Gruppe hat naturgemäß einen hohen Papierverbrauch. Der stetige Ausbau des digitalen Arbeitens sowie die weitere Digitalisierung von Dienstleistungen schlägt sich hier positiv nieder: in einer Abnahme des Papierverbrauchs.

**1.6 Mio.
Blatt**
2018



**1.5 Mio.
Blatt**
2019



**1.4 Mio.
Blatt**
2020



**1.2 Mio.
Blatt**
2021





Neue Lösung für Wohnungssuchende: André Stephan (links), Leiter Vermietungsabteilung und Markus Abegg, Bereichsleiter IT und Services, haben das Immomio-Portal der GBG auf den Weg gebracht.

„Zuvor wurde das alles per Mail oder auf dem Postweg abgewickelt, dadurch war der Verwaltungsaufwand deutlich höher und der Prozess fehleranfälliger“, erklärt André Stephan, Leiter der Vermietungsabteilung. „Mit Immomio haben wir nun die Möglichkeit, uns intensiver auf das eigentliche Vermietungsgeschäft zu konzentrieren.“ Natürlich sei die Umstellung eines so großen und über Jahre gewachsenen Systems mit einer gewissen Eingewöhnungszeit verbunden, insgesamt habe die Einführung aber gut geklappt. „Sowohl unseren Kund*innen als auch unsere Mitarbeiter*innen wissen das neue System zu schätzen“, resümiert Stephan. „Zudem haben sich unsere Leerstandszeiten zwischen den Vermietungen wesentlich verkürzt und die Vermittlungsquote ist höher, denn die Kund*innen können ein Angebot direkt im Portal ablehnen, wenn es für sie nicht infrage kommt.“

Um weiterhin von cleveren Lösungen zu profitieren, ist die GBG im Dezember 2021 noch einen Schritt weitergegangen. Mit einem Anteil von 4,7 Prozent hat sich die Gruppe an der Immomio GmbH beteiligt. Das Hamburger Unternehmen wurde 2014 gegründet und entwickelt digitale Lösungen für die Wohnungswirtschaft. „Dadurch erhoffen wir uns, noch näher dran zu sein, wenn es darum geht, Trends in der Wohnungswirtschaft aufzuspüren und diese zu nutzen“, erklärt Markus Abegg. Ein weiteres Plus: Durch die Beteiligung kann die GBG auch aktiv auf Entwicklungen einwirken und dafür sorgen, dass nicht nur die Wohnungssuche, sondern auch viele weitere Themen rund ums Wohnen in Zukunft komfortabler werden. ■

Transparent und treffsicher

Seit Juni 2021 finden Interessent*innen alle Mietangebote der GBG auf dem Immobilienportal Immomio, über das nun auch der gesamte Vermietungsprozess geregelt wird.

Die Wohnungssuche ist für viele Menschen ein eher lästiges Thema, das nicht selten mit aufwendigen Formalien verbunden ist. Die GBG hat nun mit der Umstellung ihres Vermietungsprozesses auf das Immobilienportal Immomio für deutliche Erleichterungen des Prozederes gesorgt. Seit Juni 2021 laufen alle Vermietungen über das Portal, Dokumente wie Wohnberechtigungsschein oder Gehaltsnachweise können dort direkt hochgeladen werden – und werden erst dann sichtbar, wenn auch tatsächlich sicher ist, dass die Wohnung

gemietet werden kann. „Mit Immomio haben wir die für uns passendste Plattform auf dem Markt gefunden, die nicht nur nutzerfreundlich, sondern auch in Sachen Datenschutz vorbildlich ist“, berichtet Markus Abegg, Bereichsleiter IT und Services.

Mietinteressent*innen können sich auf Immomio ein Suchprofil anlegen, das jederzeit einfach aktualisiert werden kann. Wie bisher unterbreitet die Vermietungsabteilung der GBG dann gezielte Angebote, die zum Profil passen.



Im Maschinenraum – Hubert Fielenbach (rechts), Leiter Abteilung Haustechnik bei der GBG, und André Karch, Business Development bei der ServiceHaus.

Immer alles im Blick

Fit für die Zukunft – in einem gemeinsamen Projekt haben GBG und ServiceHaus eine digitale Heiz- und Trinkwasseranlagenüberwachung entwickelt. Seit dem Frühjahr 2022 wird die Technologie im Gebäudebestand der GBG ausgerollt. Ein weiterer Schritt hin zu einer komplett digitalen und vernetzten Haustechnik.

Ein Klassiker: Die Heizung funktioniert nicht, der Techniker kommt, schaut sich die Anlage an, um dann festzustellen, dass er am nächsten Tag noch einmal kommen muss, weil ein Ersatzteil fehlt. Die Heizung bleibt einen weiteren Tag kalt. Auch um solche Situationen zu vermeiden, hat die GBG-Haustechnik gemeinsam mit der ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben eine digitale Anlagenwächtertechnik entwickelt, die seit dem Frühjahr 2022 im Bestand der GBG ausgerollt wird.

Die Vorteile lassen sich am Beispiel der Heizanlagen verdeutlichen. Über sogenannte Gateways werden alle Daten, die in den Heizanlagen gemessen werden, an die GBG-Haustechnik in Echtzeit übermittelt, von einer Software ausgewertet und dann visuell aufbereitet. „Wenn ein Schaden oder eine Fehlfunktion auftritt, bekommen wir automatisiert eine Meldung“, erklärt Hubert Fielenbach, Leiter Abteilung Haustechnik im Technischen Bestandsmanagement der GBG. „Anhand der Messdaten können wir das Problem eingrenzen und die Techniker im Voraus gezielt informieren.“ Der Schaden wird so zeitnah behoben, die Ausfallzeit der Heizung minimiert. >

>

WENIGER AUFWAND, WENIGER KOSTEN

Darüber hinaus bietet die Überwachung weitere Vorteile, wie Fielenbach betont: „Mittels der Daten können wir nicht nur schnell eingreifen, sondern auch langfristig Anlagen analysieren, um zum Beispiel Erklärungen für höhere Verbräuche zu finden und dann mit gezielten Maßnahmen entgegenzuwirken.“ Und auch Effizienzverluste durch nicht ordnungsgemäß funktionierende Teile können die Haustechnik-Spezialist*innen so frühzeitig erkennen und diese warten oder austauschen. „Dank der Heizanlagenüberwachung haben wir immer alles im Blick“, resümiert Fielenbach. „Für uns bedeutet das, weniger Aufwand für Wartung und Service, für unsere Mieter und Mieterinnen weniger Heizkosten.“

Die Heizanlagenüberwachung ist Teil des großen Smart-Metering-Projekts, das die ServiceHaus und das Berliner Unternehmen METR Building Management Systems GmbH, an dem die ServiceHaus eine Beteiligung hält, gemeinsam mit der GBG-Haustechnik umsetzt. Bereits im Jahr 2020 wurden die Gateways, die die Daten übermitteln, in den Liegenschaften installiert. „In der Pilotphase haben wir immer die Heiz- und Trinkwasseranlagen zusammen betrachtet“, berichtet André Karch, Business Development bei der ServiceHaus. „Dadurch ergaben sich technische Synergien, die es uns ermöglicht haben, eine kostengünstige Lösung zu entwickeln.“ Dabei haben die ServiceHaus und die Spezialist*innen von METR, die für Softwareentwicklung und Datenarchitektur zuständig sind, sehr von der praktischen Kompetenz der GBG Haustechnik profitiert.

Aktuell läuft der Roll-out der Anlagenwächter. „Aufgrund der Gatewaytechnik für das Submetering von der ServiceHaus lassen sich die Heizungs- und Trinkwasserwächter schnell und unkompliziert umsetzen“, berichtet Karch. Bis zum Sommer 2022 sollen 250 der insgesamt rund 550 GBG-Heiz- und Trinkwasseranlagen angeschlossen sein, der Rest folgt zeitnah.

Gleichzeitig ist das Projekt ein weiterer Schritt auf dem Weg zu einer komplett smarten Haustechnik: Da sich über die Gateway-Infrastruktur prinzipiell alle Haustechnik-Daten übertragen lassen und Erfassung und Übermittlung herstellerunabhängig von der verwendeten Haustechnik funktionieren, kann die ServiceHaus künftig noch viele andere Bereiche, wie etwa Photovoltaik, Aufzüge oder Hebeanlagen, in das Smart-Metering einbeziehen. „Selbstverständlich hört unsere Arbeit mit Entwicklung und Roll-out nicht auf“, betont Karch. „Wir bieten der GBG für das gemeinsam mit METR entwickelte Produkt einen ganzheitlichen Managed-Service für die Überwachung der Anlagen.“ ■



Alles im Detail: Die Dachziegel der Luzenbergschule lassen sich nun am Bildschirm kontrollieren.

52 Meter misst der prägnante Wasserturm der denkmalgeschützten Luzenbergschule. Sie wird, wie alle anderen Schulliegenschaften der Stadt, von der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH instand gehalten. Der GBG-Tochter obliegt die Betreiberverantwortung der Schulgebäude; sie muss ihrer Verkehrssicherungspflicht genüge tun und dabei die Bausubstanz langfristig schützen und erhalten.

Die systematische Kontrolle der verschiedenen Steildachflächen stellt eine besondere Herausforderung dar. Bisher wurden sie mit einem Steiger abgefahren, Schäden mittels Sichtkontrolle protokolliert, etwaige Auffälligkeiten bei einer Begehung des Daches genauer untersucht. Das Problem: Viele Dachflächen sind – wie der Turm der Luzenbergschule – nur schwer erreichbar, manche Schäden auch auf Flachdächern mit bloßem Auge kaum zu erkennen. Bei den Überlegungen, wie sich die Dächer nachweislich besser kontrol-

lieren ließen, stießen die Expert*innen der BBS auf eine Idee, die im Bereich von Industrieanlagen eingesetzt wird: den autonomen Drohnenbeflug.

ÜBERALL EINBLICK

Vom First bis zur Traufe werden die Schuldächer der Stadt nun sukzessive überflogen und jeweils in etwa 3.000 Einzelbildern fotografiert. Dabei lassen sich selbst die verwinkeltesten Dachflächen einsehen. Eine halbe Million Euro investiert die BBS für einen Untersuchungszeitraum über drei Jahre – verglichen mit der konventionellen Instandhaltung bekommen die Bildungsbauer bei ähnlichem Kapitaleinsatz ein Ergebnis mit deutlichem Mehrwert.

Aus dem gewonnenen Bildmaterial wird für jede Schule ein dreidimensionales Modell des gesamten Areals sowie ein zweidimensionaler, hochauflösender Lageplan, sogenannte Orthofotos, erstellt. Das 3-D-Modell lässt sich aufgrund der ihm zugrunde liegenden, hochauf-

lösenden Bilder an jedem beliebigen Punkt genau betrachten. Im „Drohnenpaket“ inklusive sind auch ein Sachverständigenbericht zur Einordnung des Instandhaltungsbedarfs sowie ein Dachflächenaufmaß, das viel genauer ist als bei der herkömmlichen Vermessung. Besonders hilfreich sind die zusätzlichen Thermografieaufnahmen: Versteckte Mängel erkennt die Wärmebildkamera lange, bevor es dem menschlichen Auge auffällt. Neuralgische Stellen lassen sich am Rechner genauer untersuchen mit vergleichsweise geringem, weil zielgerichtetem Aufwand beheben. Vor allem aber lässt sich dank dieser feindiagnostischen Methoden der Instandhaltungsbedarf der Schuldächer viel genauer planen. Wenn also demnächst wieder eine Drohne über den historischen Wasserturm der Luzenbergschule surrt: Es ist ein neues, wichtiges Werkzeug, um Mannheims Bildungsbauten in ihrer Qualität zu erhalten. ■

Hightech am Himmel

Die BBS hebt die Qualität ihrer Instandhaltungsleistungen auf ein neues Level: Mit Drohnenbeflügen werden Mannheims Schulgebäude noch besser und deutlich detaillierter überwacht.

Mobiles Arbeiten auf dem Vormarsch

Auch in der GBG-Gruppe ist die fortschreitende Digitalisierung an Zahlen ablesbar. Mobiles Arbeiten in der Corona-Pandemie hat hier für einen echten Schub gesorgt. Das beweist die 2021er Auswertung von Microsoft Teams, das die GBG als Software für die interne und externe Zusammenarbeit nutzt.

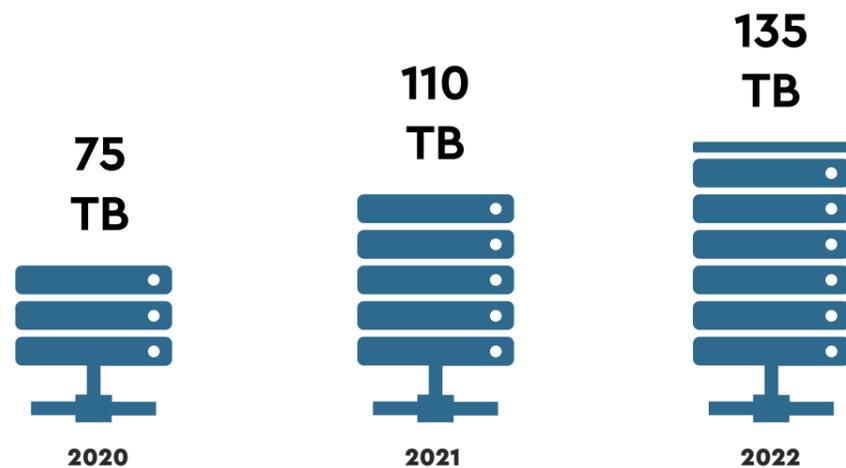


760.000
Chat-Nachrichten

WURDEN QUER DURCHS
UNTERNEHMEN VERSCHICKT.

Mehr Memory

Analog zur wachsenden Digitalisierung wächst auch der benötigte Speicherplatz in der GBG-Gruppe.



wurde über „geteilte
Bildschirme“ an Projekten
zusammengearbeitet.



94.800
Stunden

konferierten die GBG-
Mitarbeiter*innen über die
Telefonfunktion - hier sind
die Gespräche außerhalb
von Teams noch nicht
mitgezählt.



31.908

ist die Gesamtzahl der
Videokonferenzen, die über
Teams stattfanden.

Dynamik in Zahlen

Seit Jahren investiert die GBG in die Modernisierung ihrer Bestandsgebäude, in Neu- und Umbaumaßnahmen sowie in die Ankäufe von Wohngebäuden. Das vielfältige Engagement spiegelt sich in der Entwicklung der Bilanzsumme wider, die insbesondere den steigenden Wert des Anlagevermögens mit abbildet.

798,2
Mio. Euro
2017

876,8
Mio. Euro
2018

987,4
Mio. Euro
2019

1.099,9
Mio. Euro
2020

1.187,6
Mio. Euro
2021

Konzernabschluss 2021

- 54 BILANZ GBG-KONZERN
- 56 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG GBG-KONZERN
- 57 ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES
- 70 KONZERNLAGEBERICHT 2021
- 100 BESTÄTIGUNGSVERMERK
- 104 BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 106 JAHRESABSCHLUSS GBG – MANNHEIMER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
- 110 JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND
BETRIEBSSERVICE GMBH
- 112 JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKT-
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
- 116 JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS SERVICE-GMBH
- 120 JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY
MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH
- 122 JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH
- 124 JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM GGMBH
- 124 JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM GGMBH

KONZERNABSCHLUSS GBG MANNHEIM

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.023.636,73	840.351,82
	1.023.636,73	840.351,82
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	742.547.253,05	718.672.392,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	157.284.351,42	158.226.477,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.116.066,34	2.938.656,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	38.751,07	269.923,26
5. Technische Anlagen und Maschinen	962.176,76	1.008.873,87
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.535.562,13	4.571.954,91
7. Anlagen im Bau	54.408.436,35	22.990.372,84
8. Bauvorbereitungskosten	12.489.344,07	16.688.024,89
9. Geleistete Anzahlungen	192.080,41	16.402,85
	978.574.021,60	925.383.079,84
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.174.700,00	1.174.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.597.544,65	1.627.930,47
4. Sonstige Ausleihungen	107.575,00	121.314,43
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	2.884.469,65	2.928.594,90
Summe Anlagevermögen	982.482.127,98	929.152.026,56
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.496.098,55	1.563.109,26
2. Bauvorbereitungskosten	135.497,99	4.803.434,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	94.099.365,49	74.824.689,41
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	45.917,27	706.902,87
5. Unfertige Leistungen	58.631.387,25	55.162.626,94
6. Andere Vorräte	388.635,58	361.607,31
7. Geleistete Anzahlungen	2.300.086,84	2.605.730,72
	157.096.988,97	140.028.100,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.113.658,60	1.790.111,76
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.435.605,28	2.680.761,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.401.148,10	1.690.728,10
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.871.198,65	4.588.524,00
5. Forderungen gegen Gesellschafter	48.596,59	737.232,64
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.003.618,54	2.601.630,99
	24.873.825,76	14.088.988,52
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.629.908,19	12.305.879,29
2. Bausparguthaben	0,00	1.678.754,46
	20.629.908,19	13.984.633,75
Summe Umlaufvermögen	202.600.722,92	168.101.723,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	153.109,47	162.731,71
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	643.668,76	472.524,72
	796.778,23	635.256,43
D. Aktive latente Steuern	1.782.894,00	2.038.603,00
Bilanzsumme	1.187.662.523,13	1.099.927.609,21

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
Nennbetrag eigene Anteile	84.411.400,00	84.411.400,00
	-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	22.805.017,84	21.871.037,27
2. Bauerneuerungsrücklage	28.104.291,42	25.108.466,32
3. Andere Gewinnrücklagen	49.730.038,38	41.245.079,32
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	100.366.623,80	87.951.859,07
IV. Konzernbilanzgewinn	3.979.547,99	7.975.400,31
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.872.329,31	1.306.834,60
Summe Eigenkapital	195.866.201,10	186.881.793,98
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	668.054,46	715.611,03
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	30.933.134,00	28.132.327,00
2. Sonstige Rückstellungen	78.433.973,68	71.414.630,82
	109.367.107,68	99.546.957,82
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,46	85.929.960,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	683.519.641,97	619.642.841,38
3. Erhaltene Anzahlungen	67.624.822,76	63.280.273,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.199.346,85	3.459.685,83
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.709,15	122.980,64
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.538.103,85	17.966.946,07
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.016.587,61	19.082.838,31
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.789.059,41	746.202,17
(davon aus Steuern)	(487.749,87)	(396.562,68)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.834,22)	(18.008,60)
	878.693.232,06	810.231.728,31
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.067.927,83	2.551.518,07
Bilanzsumme	1.187.662.523,13	1.099.927.609,21

KONZERNABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	169.948.872,19	159.607.812,46
b) aus Verkauf von Grundstücken	47.807.630,00	44.369.725,00
c) aus Betreuungstätigkeit	6.600.031,76	1.055.036,02
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.875.202,90	11.877.577,88
	<u>235.231.736,85</u>	<u>216.910.151,36</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	21.024.223,71	28.035.234,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.981.120,69	7.297.798,75
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.090.357,14	5.592.242,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	92.920.653,89	88.212.680,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	58.021.313,12	57.260.127,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.179.963,39	14.037.041,01
	<u>162.121.930,40</u>	<u>159.509.848,59</u>
6. Rohergebnis	104.205.507,99	98.325.578,96
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	28.062.270,04	26.513.476,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	11.223.473,53 (5.634.410,55)	6.862.084,88 (1.751.155,38)
	<u>39.285.743,57</u>	<u>33.375.561,24</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.282.525,06	28.114.400,25
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.260.666,76	13.527.894,71
10. Erträge aus Beteiligungen	42,00	0,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	88,64	329,54
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	84.615,69	86.065,25
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.928.264,01	11.417.490,05
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	255.709,00 (255.709,00)	+317.155,67 (+315.206,00)
15. Ergebnis nach Steuern	8.277.345,92	12.293.783,17
16. Sonstige Steuern	352.297,55	33.320,07
17. Konzernjahresüberschuss	7.925.048,37	12.260.463,10
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	15.694,71	8.974,90
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	7.909.353,66	12.251.488,20
20. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	933.980,57	1.279.608,79
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.995.825,10	2.996.479,10
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
21. Konzernbilanzgewinn	3.979.547,99	7.975.400,31

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 einen Konzernabschluss. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

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

REGISTERINFORMATIONEN

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden alle Unternehmen einbezogen, auf die die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausübt. Im Rahmen der Vollkonsolidierung gemäß § 290 Abs. 2 HGB wurden folgende Tochtergesellschaften einbezogen:

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

Die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben hält 66,8 % der Anteile an der Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH sowie 100,0 % der Anteile an der Markthaus Mannheim gGmbH.

Die GBG hält zum 31.12.2021 75,1 % der Anteile an der mit erstmaliger Eintragung in das Handelsregister vom 18.02.2021 neu gegründeten und unterjährig erworbenen FRANKLIN Grüne Mitte GmbH. Die FRANKLIN Grüne Mitte GmbH ist in der Folge Teil des Konsolidierungskreises und wurde im Zuge der Erstkonsolidierung als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der GBG einbezogen.

Die GBG hält zum 31.12.2021 100,0 % der Anteile an der mit erstmaliger Eintragung in das Handelsregister vom 13.07.2021 neu gegründeten und unterjährig erworbenen FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH. Die FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH ist in der Folge Teil des Konsolidierungskreises und wurde im Zuge der Erstkonsolidierung als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der GBG einbezogen.

STICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2021 aufgestellt.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften FRANKLIN Grüne Mitte GmbH (kurz: FGM) und FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH (kurz: FMD) 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 als den Zeitpunkten, zu denen die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

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

Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der Markthaus i.H.v. 668 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die Markthaus aus einem laufenden Insolvenzverfahren erworben wurde, welches hiernach eingestellt wurde, und die geplante Sanierung des Unternehmens zu einer Minderung des Kaufpreises geführt hat, wird der Unterschiedsbetrag dem Fremdkapitalcharakter entsprechend künftig bei Anfall von Verlusten ergebniswirksam aufgelöst.

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

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt nach dem Bilanzierungsstandard des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vermögensgegenstände und Schulden werden im Konzernabschluss einheitlich bewertet. 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 Her-

stellungskosten 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 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgte eine Abschreibung für zwei in Containerbauweise erstellte Bauten mit 10 % bzw. 20 %.
- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurden linear mit 2 % bzw. 3 % und ein Gebäude mit 1,33 % abgeschrieben. Betriebsvorrichtungen werden mit 10 % abgeschrieben. Ausnahme hiervon bildet die GBG Halle, die mit 3,03 % und deren Außenanlage mit 6,67 % linear abgeschrieben wird. Zwischengenutzte Gebäude auf FRANKLIN werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 6 – 10 Jahren linear mit 10,00 % – 16,67 % abgeschrieben.
- Die unter der Position **Bauten auf fremden Grundstücken** geführte Spielanlage wurde mit 10 % abgeschrieben.
- Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** wurden Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese werden mit 5 % abgeschrieben. Im Übrigen werden die sonstigen Technischen Anlagen und Maschinen linear mit 7,14 % bis 12,50 % abgeschrieben.
- Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte die Abschreibung linear mit 4,00 % bis 50,00 %, in einem Fall 66,67 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis 1.000 € wurden – aus Vereinfachungsgründen entsprechend der steuerlichen Regelung – in einer Sammelposition aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear gewinnmindernd abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten 10-Jahres-Zinssatz von 1,87 % p.a. (Vorjahr: 2,30 %) und den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren

berechnet. Für die Berechnung wurden wie im Vorjahr ein Gehaltstrend von 2,50 %, ein Rententrend von 1,75 % und ein Fluktuationstrend von 0 % zugrunde gelegt.

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

Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 1,36 % (Vorjahr: 1,71 %) und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) errechnet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für die Zeit nach dem 31.12.2021 darstellen.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

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

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

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 38.820 T€ (Vorjahr: 35.910 T€) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** sind innerhalb eines Jahres fällig. Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** bestehen 129.427,30 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 130 T€).

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

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

Es wurde von der

in €	31.12.2021	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 (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 1.935 T€.

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

in T€	31.12.2021	Vorjahr
für noch anfallende Baukosten	67.591	60.900
für noch ausstehende Rechnungen	4.941	4.505
für Jubiläumszuwendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	2.738	2.949
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.600	1.500

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

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

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

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

	in € (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	6.799.302,52 (888.408,26)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	2.105.676,02 (2.130.172,54)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	19.349.651,48 (14.074.196,84)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	315.928,90 (164.225,82)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

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

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Zuschüsse von 1.320 T€ (Vorjahr: 987 T€) sowie periodenfremde Erträge von 1.632 T€ enthalten (Vorjahr: 4.033 T€); davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 1.161 T€ (Vorjahr: 3.421 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 883 T€ (Vorjahr: 1.219 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen von 126 T€ (Vorjahr: 112 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 33 T€ (Vorjahr: 26 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 686 T€ (Vorjahr: 899 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellung sowie 72 T€ Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

PERSONAL

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

	Vollzeit	Teilzeit	Summe
Kaufmännische Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	209 (209)	85 (63)	294 (272)
Technische Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	143 (144)	26 (21)	169 (165)
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	123 (117)	4 (5)	127 (122)
Summe (Vorjahr)	475 (470)	115 (89)	590 (559)

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

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

GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

	in T€
Geschäftsführungsorgan	
- feste Bezüge	206
- variable Bezüge	34
- sonstige Bezüge	59
Aufsichtsrat	39
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	204
Summe	542

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.992 T€.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

	in T€
aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäfts entstehen, sofern Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	16.183
Summe	16.183

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

	in T€
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	235.245
aus geschlossenen Kaufverträgen	2.094
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	11.329
Summe	248.668

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

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

Für die Mitarbeiter*innen 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 1.549 T€.

SONSTIGE ANGABEN

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

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

Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von 6.611 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

KONZERNVERHÄLTNISSE

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

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen nach § 285 Nr. 17 HGB beträgt 87 T€.

NACHTRAGSBERICHT

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim hat mit Wirkung zum 1. Januar 2022 sämtliche Anteile an der Altenpflegeheime Mannheim GmbH, Mannheim von der Universitätsklinikum Mannheim GmbH, Mannheim erworben. Der Kaufpreis betrug 8.570 T€.

Am 24. Februar 2022 sind russische Streitkräfte in die Ukraine einmarschiert. Der Ukraine-Krieg wird Auswirkungen auf die globalen Lieferketten und Preise haben, die auch unsere Gesellschaft betreffen können. Im Moment sehen wir jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft.

Es gab keine weiteren 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 9.340 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 934 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 5.410 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalpiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

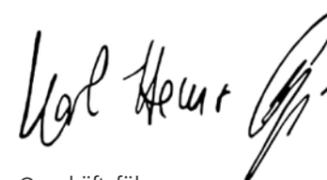
GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Mitglied	ab 04.03.2021		
Stellv. Vorsitzender	ab 26.03.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmervertreterin		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadträtin	ab 04.03.2021	Isabel Cademartori	Doktorandin
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat	ab 30.08.2021	Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied	ab 27.05.2021	Peter Stubbe	Vorstandsvorsitzender GEWOBA
Stadtrat	bis 04.03.2021	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dennis Ulas	Verkehrsplaner
Stadträtin	bis 22.06.2021	Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin

Mannheim, den 30. April 2022



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/Herstellungskosten in € (01.01.2021)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten in € (31.12.2021)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.982.743,76	668.600,32	0,00	0,00	8.651.344,08
	7.982.743,76	668.600,32	0,00	0,00	8.651.344,08
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.229.740.449,29	36.554.047,61	100.465,12	11.925.439,67	1.278.119.471,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.330.568,55	7.641.823,20	10.497.375,43	7.160.004,83	181.635.021,15
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.938.656,84	3.097.063,41	0,00	-919.653,91	5.116.066,34
4. Bauten auf fremden Grundstücken	852.949,04	0,00	216.145,43	0,00	636.803,61
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.785.060,82	37.145,29	0,00	16.402,85	1.838.608,96
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.566.682,38	2.637.627,29	601.288,72	0,00	13.603.020,95
7. Anlagen im Bau	22.990.372,84	36.282.492,72	0,00	-4.864.429,21*	54.408.436,35
8. Bauvorbereitungskosten	16.688.024,89	8.766.333,24	1.500.000,00	-11.465.014,06	12.489.344,07
9. Geleistete Anzahlungen	16.402,85	192.080,41	0,00	-16.402,85	192.080,41
	1.463.909.167,50	95.208.613,17	12.915.274,70	1.836.347,32	1.548.038.853,29
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.174.700,00	0,00	0,00	0,00	1.174.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.627.930,47	0,00	30.385,82	0,00	1.597.544,65
4. Sonstige Ausleihungen	121.314,43	3.750,00	17.489,43	0,00	107.575,00
5. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	2.928.594,90	3.750,00	47.875,25	0,00	2.884.469,65
Anlagevermögen insgesamt	1.474.820.506,16	95.880.963,49	12.963.149,95	1.836.347,32*	1.559.574.667,02

* Umbuchung vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2021)	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.2021)	Buchwert (31.12.2021) in €	Buchwert (31.12.2020) in €
7.142.391,94	485.315,41	0,00	0,00	7.627.707,35	1.023.636,73	840.351,82
7.142.391,94	485.315,41	0,00	0,00	7.627.707,35	1.023.636,73	840.351,82
511.068.056,63	24.534.402,81	30.241,04	0,00	535.572.218,40	742.547.253,05	718.672.392,66
19.104.090,83	5.506.876,74	260.297,84	0,00	24.350.669,73	157.284.351,42	158.226.477,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.116.066,34	2.938.656,84
583.025,78	25.834,03	10.807,27	0,00	598.052,54	38.751,07	269.923,26
776.186,95	100.245,25	0,00	0,00	876.432,20	962.176,76	1.008.873,87
6.994.727,47	1.629.850,82	557.119,47	0,00	8.067.458,82	5.535.562,13	4.571.954,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.408.436,35	22.990.372,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.489.344,07	16.688.024,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.080,41	16.402,85
538.526.087,66	31.797.209,65	858.465,62	0,00	569.464.831,69	978.574.021,60	925.383.079,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.700,00	1.174.700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00	3.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.597.544,65	1.627.930,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.575,00	121.314,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.884.469,65	2.928.594,90
545.668.479,60	32.282.525,06	858.465,62	0,00	577.092.539,04	982.482.127,98	929.152.026,56

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)	2021 in €
Anleihen	85.929.960,46 (85.929.960,46)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	683.519.641,97 (619.642.841,38)
Erhaltene Anzahlungen	67.624.822,76 (63.280.273,45)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.199.346,85 (3.459.685,83)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.709,15 (122.980,64)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.538.103,85 (17.966.946,07)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.016.587,61 (19.082.838,31)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.789.059,41 (746.202,17)
Verbindlichkeiten insgesamt	878.693.232,06 (810.231.728,31)

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
429.960,46 (429.960,46)	0,00 (0,00)	85.500.000,00 (85.500.000,00)	0,00 (0,00)	
52.136.834,61 (70.338.010,75)	126.732.191,41 (108.612.678,27)	504.650.615,95 (440.692.152,36)	383.236.906,14 128.185.099,23 (362.385.328,07) (149.506.454,50)	Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft
40.343.801,42 (41.774.176,40)	27.281.021,34 (21.506.097,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3.106.901,85 (2.627.040,83)	1.092.445,00 (122.645,00)	0,00 (710.000,00)	0,00 (0,00)	
75.709,15 (122.980,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
23.433.133,54 (17.805.789,21)	97.591,91 (151.581,35)	7.378,40 (9.575,51)	0,00 (0,00)	
12.016.587,61 (19.082.838,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.789.059,41 (746.202,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
133.331.988,05 (152.926.998,77)	155.203.249,66 (130.393.001,67)	590.157.994,35 (526.911.727,87)	383.236.906,14 (362.385.328,07)	

KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Gewinnrücklagen			
				Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	Bauerneuerungsrücklage	andere Gewinnrücklagen
Stand 1.1.2020	84.411	350	84.061	5.587	20.591	22.112	38.969
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen							3.375
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-1.098
Konzernjahresüberschuss					1.280	2.996	
Stand 31.12.2020 / 1.1.2021	84.411	350	84.061	5.587	21.871	25.108	41.246
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen							7.020
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							1.464
Konzernjahresüberschuss					934	2.996	
Stand am 31.12.2021	84.411	350	84.061	5.587	22.805	28.104	49.730

Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Rücklagen					Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
Gewinnrücklagen								
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	Summe	Summe	Bilanzgewinn	Summe				
-273	81.399	86.986	3.704	174.751	1.283	15	1.298	176.049
	3.375	3.375	-3.375	0				0
			-1.500	-1.500				-1.500
	-1.098	-1.098	1.171	73	15	-15	0	73
	4.276	4.276	7.975	12.251		9	9	12.260
-273	87.952	93.539	7.975	185.575	1.298	9	1.307	186.882
	7.020	7.020	-7.020	0				0
			-1.500	-1.500				-1.500
	1.464	1.464	545	2.009	559	-9	550	2.559
	3.930	3.930	3.980	7.910		15	15	7.925
-273	100.366	105.953	3.980	193.994	1.857	15	1.872	195.866

Konzernlagebericht 2021

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG) wurde im Jahr 1926 von der Stadt Mannheim gegründet, die auch heute deren alleinige Gesellschafterin ist. Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Satzung die Errichtung, Betreuung und Verwaltung von baulichen Anlagen und Grundstücken. Im Kerngeschäft bewirtschaftet die Gesellschaft über 19.400 eigene Wohnungen, deren Nutzung ständige Instandhaltungen und Modernisierungen erfordert. Des Weiteren investiert die Gesellschaft in Neubauten, die zur Vermietung in den Bestand aufgenommen, aber auch in die Vermarktung gebracht werden. Daneben führt sie technische Baubetreuungen für die Stadt Mannheim durch und übernimmt die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumsobjekten der Stadt Mannheim und anderen Immobilien-Eigentümern. Durch den Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung ehemals militärisch genutzter Flächen können zudem langfristige Ziele hinsichtlich der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Die Geschäftstätigkeit lässt sich in die vier folgenden operativen Geschäftsfelder bzw. Sparten aufgliedern. In der Sparte Andere Lieferungen und Leistungen werden die sonstigen Bereiche und Geschäftstätigkeiten der Tochterunternehmen abgebildet, die nicht den Sparten Bestandsmanagement, Verkauf oder Betreuung zugeordnet werden können.

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

Das Mutterunternehmen GBG sowie die Tochterunternehmen BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim (BBS), MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim (MWPS), FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, Mannheim (FGM) und FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH, Mannheim (FMD) haben im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz im Leoniweg 2, 68167 Mannheim. Die GBG unterhält daneben fünf Kundenservicecenter im Stadtgebiet Mannheim und die MWSP eine weitere Betriebsstätte in der Robert-Funari-Str. 32, 68309 Mannheim. Das Tochterunternehmen ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, Mannheim, (ServiceHaus) hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in D2, 5-8, 68159 Mannheim. Deren gemeinnütziges Tochterunternehmen Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH, Mannheim, (CHANCE) hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in der Johann-Weiß-Straße 3, 68167 Mannheim. Die Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim, (Markthaus) welche ebenfalls gemeinnütziges Tochterunternehmen der ServiceHaus ist, hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in der Floßwörthstraße 3-9, 68199 Mannheim.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+ 4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister

stark zu (+ 5,4 %). Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (- 0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. €. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019, wo sich unter anderem das Baugewerbe (+ 3,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+ 0,6 %) in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (- 1,3 %), aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. €. Dabei flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtsteuerung. Insbesondere wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtsteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die

Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. - 0,8 %). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. In Baden-Württemberg sank diese im Vergleich zu 2020 von 4,1 % auf 3,9 %. In Mannheim erhöhte sich die Arbeitslosenquote entgegen dem Bundes- und Landestrend leicht auf jahresdurchschnittlich 7,2 % (Vorjahr: 7,1 %).

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 unterstützen wir die Zielsetzung unserer Gesellschafterin durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitativvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegen zu wirken.

Hierbei unterstützt uns das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das wir seit geraumer Zeit in unseren Entwicklungsplanungen berücksichtigen und uns aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen engagieren und so maßgeblich zur Stadtentwicklung beitragen. Weiterhin hat sich das stetig hohe Volumen an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als richtig erwiesen und gewährleistet eine ausgeglichene Marktentwicklung mit Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die soziale und kulturelle Mischung als Garant einer erfolgreichen Mannheimer Urbanität im Auge behalten.

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

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. BESTANDSMANAGEMENT

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt über einen ausgeglichenen Markt teilweise hin zu einem Wohnungsmarkt entwickelt, der in bestimmten Segmenten eine sehr hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot aufweist. Dabei existieren

dennoch in verschiedenen Marktsegmenten Ausprägungen in die eine oder andere Richtung. In dieser Situation sind wir von unseren Kund*innen den Mieter*innen und Mietinteressent*innen besonders gefordert, ein attraktives Wohnungsangebot in ausreichender Anzahl, Ausstattung und Preis anzubieten. Dies erfordert erhebliche Modernisierungsanstrengungen.

Trotz unserem klaren Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz, haben wir nur in moderatem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Unsere erwirtschafteten Nettosollmieten beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 insgesamt auf 103.850 T€ (davon 90.270 T€ entfallend auf Nettosollmieten für vermietete Wohnungen; 87.725 T€ in 2020). Dies ist insbesondere auf die gestiegene Anzahl an Vermietungsobjekten bzw. Neuvermietungen zurückzuführen. Der aktuelle und zuletzt veröffentlichte Mietspiegel vom Dezember 2020 weist einen Durchschnittsmietpreis von 8,37 €/m² Wohnfläche monatlich aus. Wir vermieten unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich 6,99 €/m² (Vorjahr: 6,78 €/m²). Unsere frei finanzierten Wohnungen vermieten wir dabei für durchschnittlich 7,07 €/m² (Vorjahr: 6,86 €/m²). Die Erhöhung ist maßgeblich durch den gestiegenen Mannheimer Mietspiegel beeinflusst. Die durchschnittliche Nettomonatsmiete unserer öffentlich geförderten Wohnungen betrug in 2021 6,61 €/m² (Vorjahr: 6,38 €/m²). Wir vermieten damit über 97 % unserer Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2020.

Die Leerstandsquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) hat sich im Geschäftsjahr leicht reduziert (1,1 % zu 1,2 % in 2020) und bleibt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Wir sehen das als einen Erfolgsfaktor der erwähnten und konsequent durchgeführten Wohnwertverbesserungen der letzten Jahre. Die Fluktuationsrate ist dagegen mit 7,1 % im Vergleich zum Vorjahr (6,8 %) leicht gestiegen, liegt aber damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31. Dezember 2021

	19.440	Mietwohnungen, mit 1.222.251 qm Wohnfläche
davon waren	3.916	preis- und/oder belegungsgebunden (3.329 geförderte und 587 preisgebundene Wohnungen)
sowie	291	Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten, mit 80.591 m ² Nutzfläche

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

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

1.2 NEUBAU- UND ANKAUFSTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Zur Erweiterung und sinnvollen Ergänzung unseres Bestands haben wir im Geschäftsjahr 2021 28.533 T€ in Neubauprojekte und -tätigkeiten sowie 9.856 T€ für den Ankauf von Grundstücken, Gebäuden oder grundstücksgleichen Rechten investiert.

Im Geschäftsjahr wurden folgende wesentliche Neubauvorhaben fertiggestellt:

Die Bauprojekte zur Vermietung in Schönau mit drei Mehrfamilienhäusern (15 Wohnungen), einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohn- und einer Gewerbeeinheit im Jungbusch sowie die zwei Laubenganghäuser (82 Wohnungen) im Stadtteil FRANKLIN wurden 2021 fertiggestellt und vermietet.

Außerhalb der Schaffung von Wohnraum wurde im Jahr 2021 auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks das Azubi-Wohnhaus mit 104 möblierten Einzelappartements und zusätzlichen Büro-, Aufenthalts- und Seminarräumen fertiggestellt. Ende 2021 wurde auch der Umbau des Gebäudes 1586 auf Spinelli Barracks zur Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge abgeschlossen.

Wir prüfen 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 sind wir in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf aktiv, wie im Jungbusch, der Neckarstadt-West und der Innenstadt. Ziel der Erwerbe ist dabei nicht nur prekäre Wohnverhältnisse und Armutsunterkünfte zu verhindern, sondern auch, einen Beitrag zur Entwicklung der Stadtteile zu leisten. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir diverse Ankäufe in den Stadtteilen Neckarstadt bzw. Neckarstadt-West, Jungbusch, Schönau, Hochstätt, Feudenheim und FRANKLIN tätigen können. Hervorzuheben ist der Ankauf des Erbbaurechts für das Platzhaus auf dem Alten Meßplatz (Neckarstadt); hier wird für eine quartiersverträgliche weitere Nutzung gesorgt.

Ein zentrales Neubauvorhaben ist der Bau der Grünen Mitte FRANKLINS. Das Bauvorhaben ist das zentrale Symbol dieses wiederbelebten Viertels. Auf dem Baufeld C1.3, welches sich im Zentrum von FRANKLIN-Mitte befindet, ist die Erstellung eines Nahversorgungszentrums mit Wohnbebauung und angeschlossener Tiefgarage sowie grüner Außenanlage geplant. Hier soll das neue Zentrum des Quartiers und ein Ort der Begegnung entstehen. Die Fläche beträgt 7.792 m². Das Baufeld C1.3 liegt nordwestlich der Benjamin Franklin-Church zwischen der George-Washington-Straße und der Thomas-Jefferson-Straße. Letztere bildet mit einer Straßenbahnhaltestelle und der Tiefgaragenausfahrt die Haupteinfahrt des Bauvorhabens. Zudem passiert die zentrale Fußwegeverbindung des Quartiers, die Europaachse, das Grundstück mittig von Norden nach Süden. Für den Individualverkehr befinden sich im Untergeschoss 155 Stellplätze, die über eine Rampe von der Thomas-Jefferson-Straße erreichbar sind. Gestaltprägend für die Nachbarschaft ist eine 4- bis 5-geschossige Zeilenstruktur in Anlehnung an die ursprüngliche Kasernenbebauung.

Das Projekt besteht aus mehreren Teilen:

- dem begrünten Hügel samt Aussichtsplattform,
- Gewerbeflächen,
- ein Wohnhaus inkl. Photovoltaik-Fassade sowie
- eine eingeschossige Tiefgarage.

Der künstliche Hügel ist eine der herausragenden Besonderheiten des Projektes. Vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss werden diverse Gewerbe verortet sein, die die Nahversorgung im Gebiet zukünftig sicherstellen sollen. Dazu zählen ein Supermarkt, eine Drogerie, eine Apotheke, Gastronomie, Arztpraxen und mehr. Die Gesamtfläche wird rund 5.500 m² umfassen. Über das 1. bis hin zum 4. Obergeschoss werden sich insgesamt 34 Wohnungen verteilen. Die Gesamtwohnfläche wird rund 3.000 m² betragen. Der Wohnungs-Mix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist ausgewogen und spricht diverse Zielgruppen an. Die Fertigstellung des Objektes sowie die Inbetriebnahme der Gewerbeflächen und die Vermietung der Wohnungen sind für den 1. Januar 2025 eingeplant.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 50er und 70er Jahren setzen wir die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes entsprechend der Nachfrage unserer Kund*innen fort. Die Wirtschaftlichkeit und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum sind dabei wichtige Aspekte. Durch Erneuerung der Ausstattung sowie Verbesserung der Ausstattungsstandards wirken wir dem weiteren Auseinanderdriften nachgefragter Standards zu unserem Angebot entgegen. Zur Erweiterung unseres Bestands kaufen wir Objekte an, welche häufig Instandsetzungsarbeiten bedürfen oder modernisiert werden müssen. Außerdem verfolgen wir weiterhin verstärkt das Ziel der Nachhaltigkeit und führen daher energetische Sanierungen durch.

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen haben wir unsere Strategie auch im Jahre 2021 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2021 bedeutete dies 45.744 T€ (durchschnittlich 37,50 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 22.334 T€ (durchschnittlich 18,31 €/m² Wohnfläche) für Instandhaltungsmaßnahmen bei unseren Wohnungsbeständen; darunter fallen auch in erheblichem Umfang notwendige Reparaturen.

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

Nachfolgend aufgeführte Vollmodernisierungsmaßnahmen, aufgeteilt nach den Gebieten unserer Kunden-Service-Center (KSC), haben wir im Geschäftsjahr 2021 durchgeführt und abgeschlossen bzw. werden diese darüber hinaus fortführen:

KSC 1: Schönau Nord-West
SSP Schönau Mitte

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

KSC 3: Am Aubuckel 80
Aubuckelsiedlung (Adolf-Damaschke-Ring / Wingertsbuckel)
Auf dem Sand 51-73 / Habichtplatz 1-4
Bäckerwegsiedlung
George-Washington-Str. 243-253
Reiherstr. 21-54 / Schwalbenstr. 18-34 + 19, 25
Thomas-Jefferson-Str. 54-70
Vogelstang Wohnungen und Versorgungsschächte:
– Saalfelder Weg 8, 10
– Weimarer Str. 1
– Wittenberger Weg 7
– Brandenburger Str. 44

KSC 4: Beilstr. 15
G6 3-5
Geibelstr. 25 / Murgstr. 17
Mittelstr. 117
Spatenstr. 6
Untermühlastr. 70-174

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

1.4 FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management (Gebäudebewirtschaftung), das in 2006 mit der Bewirtschaftung von acht Objekten begann, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 71 Schulliegenschaften erweitert. Damit werden alle städtischen Schulliegenschaften im Rahmen des Facility Managements betreut.

Das Facility Management unterteilen wir in die Bereiche 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. Unser ganzheitlicher 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 unseren Schulen. Sinn und Zweck hinter der Gebäudeautomation ist, die technischen Anlagen besonders sicher, energie- und kosteneffizient zu betreiben. Der Verantwortungsbereich des infrastrukturellen Gebäudemanagements (IGM) umfasst die vielfältigen Tätigkeiten der Hausmeister*innen, die Reinigung der Schulgebäude sowie die Pflege der Grünanlagen und Kontrolle der Spielgeräte. Die Pflege und Instandhaltung der Grün- und Außenanlagen fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des IGM. Komplementiert wird dies durch das kaufmännische Gebäudemanagement, das alle betriebswirtschaftlichen Themen wie Rechnungs- und Finanzwesen, Berichtswesen und Controlling abdeckt.

Im Jahr 2021 gelang uns weiterhin, das Facility Management erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten erwirtschafteten wir ein positives Ergebnis in diesem Bereich, u. a. auch weil wir mit den Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Bewirtschaftungsaufwendungen verringern wollen. Auch im Jahr 2021 haben wir unseren Personalbestand durch weitere Fachkräfte verstärkt, um uns organisatorisch weiter zu differenzieren wie auch fachlich weiter zu spezialisieren. Des Weiteren arbeiten wir die Maßnahmen unserer Instandhaltungsplanung systematisch ab. Aufgrund von Lieferengpässen kam es hier jedoch zu Volumenverschiebungen.

2. VERKAUF

2.1 VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen nehmen wir seit einigen Jahren eine zunehmende Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser wahr. Zur Verbesserung der Eigentumsquote in Mannheim veräußern wir vereinzelt Restanten aus unserem Bestand, ansonsten nahezu ausschließlich Immobilien aus unseren Neubauprojekten. Damit bieten wir Kaufinteressent*innen die Chance auf einen Zuzug nach Mannheim und verhindern Abwanderung von Bürger*innen aus Mannheim. Käufer*innen, die eine Mietwohnung hinterlassen, entlasten indirekt den Mietermarkt. Durch den Nachfrageüberhang sind Potenziale in der Sparte Verkauf vorhanden.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken aus unserem Bestand bzw. Verkaufsobjekten sind gegenüber dem Vorjahr um 593 T€ auf 12.796 T€ angestiegen. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir insbesondere die letztjährig fertiggestellte Middle School auf FRANKLIN an die Universitätsmedizin Mannheim GmbH, Mannheim, (im Folgenden kurz: „UMM“) veräußert. Darüber hinaus fanden in geringfügigem Umfang Verkäufe bzw. Übergaben von Wohnungen und Stellplätzen in der Innenstadt (T 4) (Verkaufsobjekte) und im Stadtteil Seckenheim (Bestandsobjekte) statt.

2.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

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

Wir entwickeln derzeit vier Konversionsflächen. Bei der Erschließung und Vermarktung profitieren wir von den über die letzten Jahre gesammelten Erfahrungen. Nachfolgend erläutern werden die aktuellen Entwicklungen der einzelnen Areale erläutert.

Mit dem Ankauf der **Turley Barracks** im Jahre 2012 startete der stadtumgestaltende Konversionsprozess in Mannheim. Auf Turley entstehen die unterschiedlichsten Wohnformen: klassische Eigentums- und Mietwohnungen oder moderne Townhouses bieten Platz für Singles, Paare und Familien; gemeinschaftliche Wohnmodelle, betreutes und inklusives Wohnen schaffen Raum für jeden Lebensentwurf und jede Lebensphase. Die Sanierung der denkmalgeschützten Wohngebäude ist mit wenigen Ausnahmen abgeschlossen, das Wohngebiet wird zur stark frequentierten Friedrich-Ebert-Straße (B38) hin durch behutsame Nachverdichtung abgeschirmt. Die neuen Gebäude fügen sich architektonisch in das historische Ensemble ein; hier wurden bereits neue Firmen angesiedelt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Gemeinsam mit den Bestandsgebäuden entsteht ein urbanes Wohnquartier mit hoher stadträumlicher Qualität.

Das **Taylor Barracks**-Areal befindet sich seit Oktober 2013 in unserem 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. Im Jahr 2021 konnten wir die äußere Erschließung fertigstellen. Aktuell findet der Ausbau der Anbindung an den ÖPNV durch zusätzliche Bushaltestellen statt. Darüber hinaus haben wir die Skateanlage in die Zuständigkeit der Stadt Mannheim übergeben.

FRANKLIN umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Mio. qm 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: Bis auf die Fläche, die von den Studenten der Bundeswehr auf Columbus genutzt wird, wurde alles übergeben. Die Übergabe dieser Restfläche wird voraussichtlich 2022 erfolgen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die runderneuerte, hochmoderne FRANKLIN-Sportanlage des damaligen Woods Memorial Stadium fertiggestellt und an die Stadt Mannheim übergeben. Zudem wurde auf dem großen Areal hinter dem Ausbildungszentrum des Klinikum Mannheim in der Birkenauer Straße der American Landscape Abenteuerspielplatz eröffnet, der auf rund 5.500 qm die markante Landschaft von Arizona nachbildet.

Am 1. April 2020 haben wir gemeinsam mit der Stadt Mannheim den Kaufvertrag für den bundeseigenen Teil des Geländes der früheren **Spinelli Barracks** mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterzeichnet. Spinelli ist mit rund 82 Hektar die zweitgrößte Entwicklungsfläche für Wohnungsbau in Mannheim und soll in den kommenden Jahren Wohnraum für rund 4.500 Menschen bieten. Im Zentrum des Areals wird auch die Heimat der Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) sein, die bei der Entwicklung der Grünflächen eine elementare Rolle spielt. Erstmals verantworten mit der GBG, der Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH, Mannheim, sowie der MWSP drei städtische Gesellschaften die Entwicklung einer Mannheimer Konversionsfläche sowie die Planung und Realisierung der jeweiligen Flächenanteile. Taktgeber für den Zeitplan der Erschließung und Bebauung ist die Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23), die ihr Kerngelände auf Spinelli hat: Der erste Bauabschnitt muss mit der Eröffnung im April 2023 abgeschlossen sein. Folgende wesentliche Entwicklungen fanden auf Spinelli Barracks im Geschäftsjahr 2021 statt:

- Anfang des Jahres wurden die Tiefbauarbeiten des 1. Bauabschnitts durchgeführt: Es wurden Leitungen für Wasser und Fernwärme gelegt, die Schächte und Kanäle mit Recyclingbeton verfüllt und die MVV legte die Kabelzüge für das Stromnetz. Somit war der Zwischenausbau für den Baustellenbetrieb zum Start der Hochbauphase fertig und im März 2021 konnten die Baufelder nach nur acht Monaten Bauzeit den Investoren übergeben werden. Es wurden acht neue Straßen im Zwischenausbau hergestellt, wobei im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung 12.000 m³ Recyclingmaterial aus dem Rückbau für den Tragschichtaufbau wiederverwendet wurde.
- In der im April 2021 begonnenen Hochbauphase werden die Bauarbeiten des ersten Bauabschnitts von allen 13 Investoren parallel durchgeführt und es wird Wohnraum für die ersten 1.100 Bewohner*innen geschaffen. Durch eine übergeordnete Logistik wird der reibungslose Ablauf sichergestellt werden.
- Am 06. Oktober 2021 fand der offizielle Spatenstich für die Grundschule auf Spinelli statt. Die BBS baut im Auftrag der Stadt die neue zweizügige Grundschule im verbindlichen Ganztagsbetrieb, die zum Schuljahr 2023/24 den Betrieb aufnehmen soll. Die Grundschule wird als wesentlicher Baustein des sozialen Zentrums zur Identität des Quartiers beitragen und als Teil des Gesamtkonzepts Spinelli schon während der Bundesgartenschau 2023 sichtbar sein. Die Grundschule auf Spinelli ist nach der Franklinschule für Mannheim die zweite Schulneugründung in kurzer Zeit.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 15 Kaufverträge mit Investoren über Flächen auf den erworbenen Konversionsgeländen FRANKLIN, Spinelli Barracks, Taylor Barracks und Turley Barracks mit einer Nettobaupfläche von 29.178 qm im Gesamtwert von 17.410 T€ geschlossen. Aus Kaufverträgen, die im Jahr 2021 und den Vorjahren geschlossen wurden, konnten insgesamt 24 Grundstücke mit einer Nettobaupfläche von 54.291 qm im Gesamtwert von 35.012 T€ an die Investoren übergeben und damit auch erfolgswirksam erfasst werden.

Parallel zur qualitativen Entwicklung der Konversionsflächen steuern wir die Entwicklungen im Rahmen der von der Stadt Mannheim 2017 ins Leben gerufenen Interventionsstrategie **Lokale Stadterneuerung (LOS)** in den Stadtteilen Neckarstadt-West und Jungbusch. LOS hat zum Ziel, die Lebenssituation in den genannten Stadtteilen zu verbessern und diese zu stabilisieren. Um die komplexen Themenfelder Wohnen, Bildung, Gewerbe gezielter zu behandeln, wurden jeweils Unterarbeitsgruppen im Rahmen der Lokalen Stadterneuerung gebildet. Im Ergebnis sollen Maßnahmen geprüft und dort neu justiert oder bei Bedarf ergänzt werden. Zahlreiche Abstimmungsrunden, Neuausrichtungen, Um- oder Vorplanungen die Steuerung aller parallellaufenden Prozesse und viele koordinierende Aufgaben haben uns im Jahr 2021 begleitet. Insbesondere ist das beispielhafte Engagement im Stadtteil zur Bekämpfung der Pandemie zu benennen: Mobile Impfteams des Impfzentrums Mannheim waren 14 Tage lang vor Ort im Bürgerhaus, wodurch ca. 4.400 Menschen gegen das Corona-Virus erst- und zweigepimpft werden konnten. Diese Leistung war nur

durch die gemeinsame Anstrengung der Stadt Mannheim mit Unterstützung der LOS, allen Netzwerken und Akteuren des Quartiermanagements Neckarstadt-West, dem GBG-Quartierbüro und vielen Ehrenamtlichen aus dem Quartier möglich.

3. BETREUUNG

In der Sparte Betreuung werden unsere Leistungen im Rahmen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften, der Fremdverwaltung und der Baubetreuung zusammengefasst. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit bestehen im Wesentlichen aus den Erlösen aus Verwaltungsbetreuung von Eigentümergemeinschaften sowie Fremdverwaltung. Die Fremdverwaltung für Dritte u. a. auch für die Stadt Mannheim wird weiterhin durchgeführt. Der Anteil der Fremdverwaltung zum GBG-Bestand ist vergleichsweise gering.

Für die Stadt Mannheim verwalten wir 48 Wohnungen und zehn gewerbliche Einheiten; für den Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. acht Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 878 Wohneinheiten, 1.023 Garagen und Stellplätze sowie zwölf gewerbliche Einheiten in der Verwaltung.

Mannheims Schullandschaft verändert sich – daran haben wir einen bedeutenden Anteil. Schulen neu zu bauen, umfangreich zu sanieren oder zu modernisieren; dies ist die Aufgabe der Baubetreuung.

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 Generalisierungen, die historischen Schulgebäuden eine neue Qualität verleihen, oder punktuelle Modernisierungsmaßnahmen, wenn beispielsweise Fachräume erneuert werden. Nicht zu vergessen sind auch die Erweiterungen von Mensen oder Aufenthaltsräumen, die für die Einführung des Ganztagsbetriebs an vielen Schulen notwendig sind.

Im Jahr 2021 haben wir erneut unser Portfolio an Schulbaumaßnahmen im Bereich Baubetreuungen erweitert. Zusätzlich werden wir in einem erheblichen Umfang mit Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen beauftragt. Diese Voruntersuchungen sind Grundlage für nachfolgende Beauftragungen zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 14 neue Baubetreuungsverträge geschlossen, darunter zahlreiche Maßnahmen im Rahmen des Digitalpaktes und zusätzlich die Baubetreuungsmaßnahme Neubau einer Ganztagesgrundschule auf Spinelli für 16.480 T€. Zudem konnten neun Projekte erfolgreich beendet werden.

4. ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

4.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

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

Im Bereich Sales & Customer-Services vermarkten wir das Basis-Kabelfernsehsignal und vermitteln weitere Kabelprodukte von Vodafone sowie deren Internettarife. Zum Jahresende 2021 nutzten rund 10.120 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal für die mediale Versorgung im TV-Segment und davon im Jahresmittel über 4.903 Kunden Zusatzangebote wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachen-Abonnements. Im Vorjahr nutzten rund 10.530 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal und davon über 4.712 Kunden Zusatzangebote.

Im Jahr 2021 erfolgte im Bereich Gebäude-Services die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 18.846 Wohnungen/Einheiten im Bestand der GBG und bei Drittkunden für die Abrechnungsperiode 2020. Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 574 Liegenschaften, 534 davon im Bestand der GBG. Erstmals wurden in 2021 Abrechnungen für einen großen Drittkunden erstellt: In Zusammenarbeit mit Unternehmensberater Dr. Rixen wurden für den bauverein AG, Darmstadt, (städtisches Wohnungsbaunternehmen) Abrechnungen für 11.741 Wohnungen in 588 Liegenschaften im Raum Darmstadt und Umgebung erstellt. Die hohe Abrechnungsqualität führte dazu, dass die ursprünglich auf ein Jahr angelegte Zusammenarbeit auf das Abrechnungsjahr 2021 ausgedehnt wurde. Für rund 100.000 Rauchwarnmelder in Mannheim und Heidelberg wurden Funktionskontrollen und Wartung in Zusammenarbeit mit einem Servicepartner durchgeführt. Im GBG-Bestand wurde mit dem Rollout von Funk-Rauchwarnmeldern begonnen, sodass es nun die ersten Wohnungen gibt, in denen sowohl Messgeräte als auch Rauchwarnmelder funkende Geräte sind und diese Wohnungen somit nicht mehr betreten werden müssen. Sowohl bei der Prüfung der Rauchwarn-

melder als auch bei der Montage, Wartung und Ablesung der Messgeräte setzen wir verstärkt auf eigene Monteur*innen und Serviceleistungen. Hierzu befinden wir uns im Personalaufbau. 2021 wurde die Umrüstung des GBG-Bestands auf digitale Messtechnik weiter vorangetrieben. Die Zusammenarbeit mit den Montagepartnern wurde gefestigt und teilweise sogar ausgeweitet. In Zusammenarbeit mit diesen Montagepartnern konnten wir in weiteren 5.574 Wohnungen digitale Messgeräte verbauen (beginnend im Sommer 2019 wurden bis Ende 2020 bereits in 10.260 Einheiten digitale Messgeräte verbaut.). Dies betraf 2021 16.353 Heizkostenverteiler, 1.835 Wärmemengenzähler, 2.457 Kalt- und 710 Warmwasserzähler. Durch die Umrüstung auf digitale Messtechnik wird sichergestellt, dass wir – unabhängig von der Anwesenheit des Mieters – abrechnungsfähige Messwerte bekommen.

Zum Jahreswechsel wurde mit dem Aufbau und der Umsetzung des Bereichs Energie-Services begonnen. Geschäftsmodelle, die wir in diesem Bereich bereits vorbereiten bzw. prüfen, sind das Anbieten von Mieterstrom oder die Verfügbarkeit von Elektromobilität in Wohnquartieren. Die Photovoltaikanlage auf dem Neuen Technischen Rathaus hat Anfang 2021 ihren Betrieb aufgenommen. Seitdem generieren wir erste Umsätze aus der Einspeisung des erzeugten Stroms.

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

4.2 EINZELHANDEL- UND TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN

Wir betreiben ebenfalls im Rahmen eines gemeinnützigen Betriebs drei Secondhand-Kaufhäuser und vier Nahversorgungs-Lebensmittelmärkte. Außerdem werden Transportdienstleistungen angeboten.

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

Durch die vier Märkte 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.

Der Bereich Transport & interne Dienstleistungen ist professioneller und verlässlicher Dienstleister bei Haushaltsauflösungen, Montage der Möbel, Lieferungen und sonstigen Transporten. Diese Dienstleistungen führen wir seit vielen Jahren zu fairen Preisen durch. Zu den internen Dienstleistungen zählen z. B. die Belieferung der MarkthausCity, Anfahren der Lebensmittelmärkte sowie die Gewährleistung der Sauberkeit und Ordnung im Secondhand-Bereich.

5. GESAMTAUSSAGE

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

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

1.1 ERTRAGSLAGE AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Das Geschäftsjahr 2021 haben wir mit einem **Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens** von 7.909 T€ (Vorjahr: 12.251 T€) abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 235.232 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (216.910 T€) deutlich gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung** haben sich zum Vorjahr um 10.341 T€ auf 169.949 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus höheren Mieterlösen und einem höheren Abrechnungsergebnis aus der Betriebskostenabrechnung.

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich zum Vorjahr um 3.438 T€ auf 47.808 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus gestiegenen Verkäufen auf den Konversionsflächen.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** haben sich mit 6.600 T€ zum Vorjahr um 5.545 T€ gesteigert. Maßgeblich hierfür ist die Abrechnung der Gesamtmaßnahme am Johanna-Geissmar-Gymnasium, die bereits 2011 begonnen wurde, mit Umsatzerlösen von 4.700 T€.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** haben sich zum Vorjahr um 1.002 T€ auf 10.875 T€ reduziert. Hier wurden im Vorjahr höhere Erträge aus der Weiterverrechnung von Aufwendungen wie beispielsweise für Entwässerung und Kanalarbeiten auf den Konversionsflächen erzielt.

Die **Bestandsveränderungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7.011 T€ auf + 21.024 T€ reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf die Veränderungen bei der Konversionsfläche Spinelli Barracks zurückzuführen. Im Vorjahr wurde die Fläche Spinelli Barracks angekauft mit einer entsprechend signifikanten Bestandserhöhung aus aktivierten Fremdkosten; gleichzeitig gab es im Vorjahr nur geringfügige Verkaufsaktivität auf dieser Fläche mit einer entsprechend geringen Bestandsverminderung aus Verkäufen. Im Geschäftsjahr 2021 fallen in der Folge die Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten nun geringer und aufgrund der zahlreichen Verkäufe die Bestandsminderungen aus Verkäufen höher aus.

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 317 T€ auf 6.981 T€ reduziert, sind aber vor dem Hintergrund der hohen Anzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für den eigenen Bestand und damit verbunden einer entsprechenden Anzahl von geleisteten Mitarbeiterstunden auf weiterhin hohem Niveau.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich mit 3.090 T€ zum Vorjahr um 2.502 T€ vermindert; dies ist überwiegend durch deutlich verringerte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen begründet.

Die **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** (92.921 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (88.213 T€) um 4.708 T€ angestiegen. Dies ist im Wesentlichen das Ergebnis von höheren Betriebskosten und gegenläufig niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen. Die Grundsteuer für unseren Mietbestand ist in dieser Position in Höhe von 3.383 T€ (Vorjahr: 3.268 T€) enthalten.

Die **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** haben sich zum Vorjahr um 761 T€ auf 58.021 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus den Fremdkosten für Zugänge in den Beständen des Umlaufvermögens bezüglich der Konversionsflächen.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.857 T€ auf 11.180 T€ reduziert. Dies ist insbesondere auf letztjährig entstandene Aufwendungen für weiterverrechnete Sonderleistungen gegenüber unserer Gesellschafterin und veräußerte Photovoltaikanlagen an die MVV Energie AG zurückzuführen.

Der **Personalaufwand** ist im Wesentlichen bedingt durch höhere Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen, aber auch einhergehend mit einem Personalaufbau, um 5.910 T€ auf 39.286 T€ angestiegen.

Die **Abschreibungen** haben sich aufgrund unserer investiven Maßnahmen auf hohem Niveau gegenüber dem Vorjahr um 4.168 T€ auf 32.283 T€ erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind geringfügig um 267 T€ auf 13.261 T€ gesunken.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** fallen mit 10.928 T€ um 489 T€ geringer aus, was im Wesentlichen auf geringeren Zinsaufwand für die aufgenommenen Finanzierungsmittel bei Kreditinstituten zurückzuführen ist.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** fallen bedingt durch die Veränderung der aktiven latenten Steuern mit einem Aufwand von 256 T€ um 573 T€ höher aus (Vorjahr Ertrag von 317 T€).

Die **sonstigen Steuern** von 352 T€ (Vorjahr 33 T€) sind maßgeblich durch Grundsteueraufwendungen für eigengenutzte Gebäude beeinflusst.

1.2 ERTRAGSLAGE NACH SPARTEN

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

Spartenergebnis (in T€)	Bestandsmanagement	Verkauf	Betreuung	Andere Lieferungen & Leistungen	Verwaltungskosten	Summe
Umsatzerlöse	170.842	48.030	7.342	8.563	455	235.232
Bestandsveränderungen	2.948	17.902	134	40	0	21.024
Andere aktivierte Eigenleistungen	6.981	0	0	0	0	6.981
Sonstige betriebliche Erträge	1.358	654	0	467	612	3.091
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	93.266	58.613	4.511	5.692	40	162.122
Personalaufwand	0	0	0	0	39.286	39.286
Abschreibungen	29.271	0	0	467	2.545	32.283
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.523	0	24	1.013	10.701	13.261
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	33	0	1	51	85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.662	72	0	0	1.194	10.928
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	256	256
Sonstige Steuern	240	0	0	0	112	352
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	16	16
Spartenergebnis/Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	48.167	7.934	2.941	1.899	-53.032	7.909
Vorjahr Spartenergebnis/Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens*	45.509	8.346	2.544	3.074	-47.222	12.251
Veränderung	2.658	-412	397	-1.175	-5.810	-4.342

* Anpassung der Vorjahreswerte zur Herstellung der Vergleichbarkeit, da für das Geschäftsjahr 2021 eine veränderte Spartenrechnungsdarstellung bzw. -ermittlung angewendet wurde.

Das Ergebnis in Höhe von 48,2 Mio. € unserer Kerngeschäftstätigkeit, dem **Bestandsmanagement**, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (+ 2,7 Mio. €). Im Wesentlichen haben Mietanpassungen sowie neu in 2021 fertiggestellte und vermietete Objekte den Anstieg der Umsatzerlöse auf 170,8 Mio. € beeinflusst. Darüber hinaus sind die dem Bestandsmanagement zuordenbaren Bestandsveränderungen überwiegend aufgrund der wertmäßig angepassten Bestandserhöhung für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit 2,9 Mio. € höher ausgefallen. Des Weiteren sind die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € auf 7,0 Mio. € gesunken. Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr für das Bestandsmanagement insbesondere aufgrund geringerer Auflösungen von Rückstellungen mit 1,4 Mio. € niedriger aus. Die in den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (93,3 Mio. €) enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr niedriger ausgefallen. Gegenläufig sind in der Sparte insbesondere die Abschreibungen auf unsere Wohngebäude, Geschäftsbauten, Bauten auf fremden Grundstücken sowie Bauvorbereitungskosten aufgrund hoher Zugänge im Geschäftsjahr und den Vorjahren deutlich angestiegen auf 29,3 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,5 Mio. € enthalten insbesondere Aufwendungen für Umzugs- und Abbruchkosten sowie Abschreibungen auf Mietforderungen. Die Zinsaufwendungen von 9,7 Mio. € bestehen im Wesentlichen aus den Kapitalkosten für die aufgenommenen Darlehen und begebenen Anleihen im Zusammenhang mit unseren umfangreichen Investitionen in unseren Bestand.

Das Ergebnis in Höhe von 7,9 Mio. € in der Sparte **Verkauf** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. € reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem abgeschlossenen Bauträgergeschäft in T4 als auch durch geringere Verkäufe aus dem Bestand, andererseits wurden höhere sowie profitablere Verkäufe bzw. Umsatzerlöse (48,0 Mio. €) insbesondere auf den Konversionsflächen Spinelli Barracks und FRANKLIN erzielt. Die Bestandsveränderungen (17,9 Mio. €) sowie gegenläufig die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (58,6 Mio. €) fallen insbesondere aufgrund der aktivierten Fremdkosten für Neubau-/Verkaufsprojekte sowie der gebildeten Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten auf den Konversionsflächen deutlich höher aus als im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 0,7 Mio. € beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten.

Bei unserer Sparte **Betreuung** hat sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. € auf 2,9 Mio. € erhöht. Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme am Johanna-Geissmar-Gymnasium ist für die Veränderung maßgeblich, die nach etwa elf Jahren Bauzeit abgeschlossen werden konnte. Im Laufe des Bauprozesses wurden zahlreiche Gebäude saniert, abgebrochen und neu errichtet. Hieraus entstand ein Erlös aus der Abrechnung von 4.700 T€ sowie eine Bestandsminderung von - 4.447 T€. In Summe wurden 7,3 Mio. € Umsatzerlöse erwirtschaftet und eine Bestandsveränderung von 0,1 Mio. € verzeichnet, denen 4,5 Mio. € Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüberstehen.

Die Sparte **Andere Lieferungen und Leistungen** hat mit 1,9 Mio. € ein um 1,2 Mio. € geringeres Ergebnis erzielt. Die Umsatzerlöse der Bereiche Servicedienstleistungen sowie Einzelhandel- und Transportdienstleistungen mit Dritten (8,6 Mio. €) und sonstigen betrieblichen Erträge (0,5 Mio. €) fallen geringer aus. Dem stehen hohe Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (5,7 Mio. €) und sonstige betriebliche Aufwendungen (1,0 Mio. €) gegenüber. Die höheren Abschreibungen von 0,5 Mio. € sind insbesondere bedingt durch die hohen Zugänge im Sachanlagevermögen hinsichtlich des Umrüstungsprojektes auf digitale Messtechnik.

Die **Verwaltungskosten** in Höhe von 53,0 Mio. € fallen gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Mio. € höher aus. Dies ist in Bezug auf die persönlichen Verwaltungskosten (- 5,8 Mio. € auf 40,0 Mio. €), die neben den Personalaufwendungen (39,3 Mio. €, Vorjahr: 33,4 Mio. €) auch den Zinsaufwand aus der Bewertung der Pensionsrückstellung (0,7 Mio. €, Vorjahr: 0,8 Mio. €) beinhalten, insbesondere auf die Zuweisungen in wesentlicher Höhe zu den Pensionsrückstellungen zum 31.12.2021 zurückzuführen. Darüber hinaus hat sich der Personalaufwand einhergehend mit dem Zuwachs an Mitarbeiter*innen erhöht. Die sächlichen Verwaltungskosten, die im Wesentlichen IT-/Beratungs-/Unternehmenswerbungskosten und sonstige Verwaltungskosten des Betriebs enthalten, sind mit 13,0 Mio. € unverändert zum Vorjahr.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von 20.630 T€ (Vorjahr: 12.306 T€) zur Verfügung.

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

	2021 in T€	2020 in T€
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	7.925	12.260
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)	32.283	28.114
aktivierte Eigenleistungen	-6.981	-7.298
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	2.801	-969
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	883	1.219
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	10	10
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	7.019	5.408
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-19	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des Umlaufvermögens (UV)	-13.879	-19.584
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-15.029	-11.919
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	14.612	-7.921
Saldo zahlungswirksames Zinsergebnis	10.108	10.448
Ertragsteuerertrag (-) / -aufwand (+)	256	-317
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	39.989	9.451
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-669	-590
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.076	1.054
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-95.368	-125.461
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	48	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4	-450
Erhaltene Zinsen	52	60
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-83.865	-125.310
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen und Anleihen	126.987	140.037
Planmäßige Tilgungen	-27.273	-20.781
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.070	-2.353
Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	-22.679	-30.827
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme / Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel	-11.088	20.165
Gezahlte Zinsen	-10.160	-10.508
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	5.304	4.767
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus/von Bausparguthaben	1.679	-124
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus dem bzw. in den Cash Pool der Gesellschafterin	-7.000	-1.000
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	52.200	97.876
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	8.324	-17.983
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.306	30.289
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.630	12.306

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

EIGENKAPITALRENTABILITÄT:

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

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 4,0 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (6,6 %) um 2,6 %-Punkte niedriger. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2021 (5,3 %) von – 1,3 %-Punkte ist im Wesentlichen auf den niedrigeren Konzernjahresüberschuss zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2022 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 1,5 % prognostiziert.

GESAMTKAPITALRENTABILITÄT:

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

Die Gesamtkapitalrentabilität zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 1,6 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (2,2 %) um 0,6 %-Punkte niedriger und weicht ebenfalls ergebnisbedingt gegenüber der Prognose für 2021 (2,1 %) um – 0,5 %-Punkte ab. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 1,2 % prognostiziert.

LOAN TO VALUE (LTV):

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

Der LTV zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 44,3 % liegt bedingt durch den Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel im Vergleich zum Vorjahr (43,4 %) um 0,9 %-Punkte höher. Die Abweichung zur Prognose 2021 (47,6 %) von – 3,3 % ist im Wesentlichen auf einen tatsächlich geringeren Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel sowie gestiegene Mieterlöse zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein LTV von 58,8 % prognostiziert.

4.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Die umfassende Betreuung unserer Kund*innen weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil unseres aktiven Kundenmanagements. Darunter verstehen wir neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen unseres Sozialen Managements, wie eigene Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften, eine mobile Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen. Der direkte Kontakt zu den Kund*innen durch unsere Kunden- und Objektbetreuer und unsere fünf Kunden-Service-Center im ganzen Stadtgebiet wurde dabei im Jahr 2021 durch die Corona-Pandemie erneut phasenweise beeinträchtigt. Zudem bieten wir eine eigene Schuldnerberatung für unsere Mieter*innen an. Gerade bei den sozialen Dienstleistungen, die oftmals nicht eins zu eins durch digitale Angebote ersetzt werden können, ist es im vergangenen Geschäftsjahr zu Einschränkungen gekommen. Hier wurde durch verschiedene Maßnahmen versucht, den intensiven Kontakt mit den Kund*innen so weit als möglich aufrechtzuerhalten.

Der Erfolg der Unternehmensgruppe beruht maßgeblich auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter*innen. Diese nehmen darum regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hier wurde im Jahr 2021 bei vielen Veranstaltungen auf digitale Formate zurückgegriffen. Auch der Umgang mit digitalen Formaten, das Interagieren in diesen und das Führen auf Distanz wurde in 2021 in Weiterbildungsangeboten geschult. Dies wappnet die Mitarbeiter*innen auch für zukünftige hybride Arbeitskonzepte.

Das gilt auch für den internationalen Gedankenaustausch (EURHONET u. a.). Hier setzen wir uns mit den Themenbereichen der Corporate Social Responsibility (CSR) auseinander, die eine gesellschaftliche Unternehmensverantwortung weit über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus beinhaltet. Im Fokus stehen

hierbei soziale und gesellschaftliche Aspekte, Umwelt und Mitarbeiter*innen. Im Dezember 2020 hat das interdisziplinäre Team Nachhaltigkeit der GBG Unternehmensgruppe einen Nachhaltigkeitsstrategieprozess angestoßen. Neben dem Nachhaltigkeitsleitbild und der Entscheidung, bis zum Jahr 2030 gruppenweit Nachhaltigkeit im Kerngeschäft abzubilden, beschreibt die GBG Unternehmensgruppe ihre Nachhaltigkeit in sechs Handlungsfeldern mit insgesamt 13 wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen. Nachhaltigkeitsziele mit konkreten Meilensteinen und Maßnahmen sind die Basis des im Frühjahr 2022 für die GBG Unternehmensgruppe verabschiedeten Nachhaltigkeitsfahrplans. Mit diesen Leitplanken ihrer Nachhaltigkeit – orientiert an den 17 UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals) unterstützt die GBG Unternehmensgruppe in ihrem Wirkungsspektrum das Erreichen der im European Green Deal und die im Local Green Deal Mannheim formulierten Ziele eines klimaneutralen, nachhaltigen und integrativen Europas. Erstmals strebt die GBG Unternehmensgruppe in 2022 die Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung an.

Für den Erfolg unserer Unternehmensgruppe sind uns eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig. Hierfür führten wir im Geschäftsjahr Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durch. Auch dieses Feld wurde durch die Corona-Pandemie beeinflusst, es gab darum weniger eigene Veranstaltungen, etwa für Mieter*innen, als es bis zum Jahr 2019 der Fall war. Es war uns als Sponsor aber besonders wichtig, solche Veranstaltungen, die weiterhin stattfinden konnten, zu unterstützen. Zudem wurde das Vereinsleben in Mannheim finanziell unterstützt.

Umgesetzt werden konnte im Geschäftsjahr 2021 der umfangreiche Markenneuaufstellungsprozess in der gesamten Unternehmensgruppe. Seit Juni 2021 agieren die Unternehmen GBG, BBS, MWSP und Service-Haus mit neuen Logos, einem modernen Corporate Design und bedienerfreundlichen Onlineauftritten. Gerade auf der GBG-Website konnten die Zugriffszahlen teilweise deutlich erhöht werden, auch durch die ebenfalls umgesetzte Einführung eines Onlineportals für Mietinteressent*innen. Die weiteren Unternehmen der Gruppe werden aktuell in das neue Corporate Design überführt, so dass dann die Gruppe in einem klar definierten, einheitlichen Bild auftreten kann, was gerade für das Employer Branding und die Gewinnung von Fachkräften von großer Bedeutung ist. Ein zentrales Karriereportal für die Gruppe ist für diesen Zweck ebenfalls im ersten Halbjahr 2022 online gegangen.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT**I. PROGNOSEBERICHT****1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen. Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 %, während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen

Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten. So ist 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %. Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs der Baufertigstellungen um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Die GBG als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist in Mannheim bei der städtischen Taskforce „Ukraine Hilfe“ engagiert und beteiligt sich einerseits personell bei der Vermittlung und Koordinierung von (privaten) Unterbringungsmöglichkeiten. Andererseits wird durch die GBG die kurzfristige Herrichtung und Bereitstellung von Wohnungen vorangetrieben, was sich auf die zeitlichen Planungen und Budgets von Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen auswirken wird.

Nach aktuellen Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute IfW und ifo bewegt sich die deutsche Wirtschaftswachstumsrate in 2022 voraussichtlich in einer Spannweite von 2,1 % bis 3,1 %. Der Ukraine-Krieg hat die zuvor deutlich positiveren Aussichten und Annahmen für das Jahr 2022 teilweise revidiert und führt zu einer spürbar langsameren wirtschaftlichen Erholung.

2. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN

2.1 BESTANDSMANAGEMENT

2.1.1 MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND NEUBAU-/ANKAUFTÄTIGKEIT

Wir werden weiterhin in hohem Maße in unseren Bestand investieren und unsere Neubauten erfolgreich vermieten. Einen Teil der konzipierten Neubauprojekte werden wir als Verkaufsmaßnahmen vermarkten. Außerdem werden wir unsere Aktivitäten erweitern und künftig in allen Stadtgebieten Ankäufe durchführen, die das Portfolio positiv ergänzen.

In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden wir auch weiterhin fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Bestandserhaltung unserer Wohnungen investieren. Die Bestandserhaltung von Wohngebäuden wird somit auch in den kommenden Jahren Mittelpunkt unserer Tätigkeit sein. Wir nutzen dazu aktiv angebotene Fördermöglichkeiten genauso wie die Zinssubventionen der KfW. Ergänzend hierzu haben wir mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in 2020 einen Projektvertrag über nachhaltiges Bauen und CO₂-Einsparungen geschlossen. Die Bestandserhaltung ist dringend erforderlich, um auch zukünftig bedarfsgerechte und nachhaltig vermietbare Wohnungen anbieten zu können. Unser ausgeprägtes Engagement in der Bestandserhaltung zeigt sich auch in dem geplanten Investitionsvolumen im Bereich Modernisierungen für den Zeitraum 2022 – 2025 in Höhe von rund 215 Mio. €. Im gleichen Zeitraum planen wir außerdem Investitionen von ca. 89 Mio. € für die Instandhaltung. In der nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung unserer Kernprozesse sehen wir die Basis unseres weiteren Geschäftserfolges. Der grundsätzlich positiven Mietpreisentwicklung stehen gestiegene und auch weiterhin ansteigende Kosten (Bau, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die obenstehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

Außerhalb der Schaffung von Wohnraum ist für das Jahr 2022 die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen des Kaisergartens in Neckarstadt-West zum Kinder- und Jugendbildungshaus geplant. Des Weiteren ist die Fertigstellung des Naturkindergarten „Little Franklin“ im Stadtteil FRANKLIN vorgesehen. Die zweigruppige Einrichtung wird ca. 40 Betreuungsplätze für Kinder von 3–6 Jahren anbieten. Zusätzlich planen wir die Errichtung neuer Garagen und Stellplätze im Kieselgrund in Hochstätt.

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

Im Jahr 2021 wurden weitere Neubaumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen oder laufende Neubauprojekte fortgesetzt, deren Fertigstellung und nachfolgende Vermietung bzw. Verkauf nach dem Jahr 2022 geplant ist. So werden wir in Schönau 37 Reihenhäuser fertigstellen, wovon 20 zum Verkauf angeboten werden. Darüber hinaus ist der Bau bzw. die Fertigstellung von elf Mehrfamilienhäusern (147 Wohnungen) in Waldhof, eines Mehrfamilienhauses (32 Wohnungen) in Holzbauweise auf FRANKLIN, von zwei Mehrfamilienhäusern in Hochbauweise (Hochpunkt H sowie Hochpunkt E mit 113 Wohnungen für den Verkauf) auf FRANKLIN, von drei Mehrfamilienhäuser (114 Wohnungen) in Feudenheim sowie acht Mehrfamilienhäusern (294 Wohnungen) in Schönau geplant.

Neuzugänge in unserem Bestand im Bereich der Nichtwohngebäude nach dem Geschäftsjahr 2022 werden insbesondere sein:

- ein Kinderhaus in Hochstätt mit sieben Kindergartengruppen
- ein Kinderhaus in Lindenhof mit vier Kindergartengruppen
- ein Kinderhaus in Scharhof mit zwei Kindergartengruppen
- eine Quartiersgarage mit ca. 350 Stellplätzen auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks
- Stellplätze im Karolingerweg in Hochstätt

Für 2022 planen wir rund 86 Mio. € in den Neubau/Umbau zu investieren (davon 54 Mio. € in unseren Bestand, davon 32 Mio. € in den Neubau von Verkaufsobjekten). Auch für die Jahre nach 2022 sind hohe Neubau-/Umbaувolumen eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2023 – 2025 ein Neubau-/Umbau-Investitionsvolumen von weiteren 217 Mio. € geplant.

Die Gesamtkosten des Projektes Grüne Mitte auf FRANKLIN werden sich nach aktuellem Planungsstand auf rund 50 Mio. € belaufen. Wir werden Zuschüsse in Höhe von 2 Mio. € erhalten, die sich baukostenmindernd auswirken. Der Baubeginn erfolgt im Geschäftsjahr 2022; die Fertigstellung ist für Ende 2024 vorgesehen.

2.1.2 FACILITY MANAGEMENT

Im Facility Management betreuen wir seit dem Jahr 2014 alle mittlerweile 71 Schulliegenschaften im Stadtgebiet Mannheim. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Nach der Neufassung der Verträge ist eine Vereinheitlichung aller Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2038 erfolgt.

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

Durch die Instandhaltungsprognose werden wir über die nächsten Jahre Investitionsbedarfe in der Zukunft identifizieren. Die Daten wurden in 2021 erstmalig erhoben und werden nach inhaltlicher Prüfung über die nächsten Jahre konsolidiert. Die daraus entwickelten Instandhaltungsmaßnahmen fließen in die 10-Jahres-Planung ein. Wir gehen davon aus, dass die systematische, datenbasierte Auswertung Auswirkungen auf die zukünftige Bedarfsplanung haben wird. 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 erwarten wir leicht steigende Umsatzerlöse im Bereich Facility Management. Dies ist unter anderem auf zusätzliche Umsatzerlöse aus der Verrechnung von außerplanmäßig erbrachten Dienstleistungen im Bereich der Reinigung zurückzuführen, die aufgrund der Corona-Verordnung(en) notwendig geworden sind. Die Aufwendungen wirken sich entsprechend auf höhere Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Schulliegenschaften aus.

2.2 VERKAUF

2.2.1 VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

In der Sparte Verkauf bieten wir Wohneinheiten aus dem Bauträgergeschäft und in geringem Umfang aus unserem Bestand an. Damit befriedigen wir die aktuell hohe Nachfrage nach Eigentumsobjekten und verhindern den Umzug von Kaufinteressenten ins nahe Umland bzw. bewegen Menschen von außerhalb zu einem Umzug nach Mannheim.

Für 2022 erwarten wir im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Übergabe von 11 von 20 neu gebauten Reihenhäusern im Stadtteil Schönau. Infolge des reduzierten Verkaufsvolumens für 2022 gegenüber 2021 erwarten wir rückläufige Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Bestands- und Verkaufsobjekten.

2.2.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

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

Bei unserem ersten Konversionsprojekt, den Turley Barracks in der Neckarstadt-Ost, sollen im Jahr 2022 die letzten Grundstücksteile übergeben werden.

Für unser nachfolgendes Konversionsprojekt, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang, sollen im Jahr 2023 die letzten Eigentumsübergänge abgewickelt werden.

Im Jahr 2016 erfolgte nach Zahlung der 2. Kaufpreisrate für den Erwerb unseres größten Konversionsprojektes, der Benjamin Franklin Village mit den angrenzenden Sullivan und Funari Barracks, die Übernahme eines Großteils der Flächen. Nach Zahlung der 3. Kaufpreisrate Ende 2018 wurde eine weitere Teilfläche, das sogenannte Columbus Quartier, bis auf eine letzte kleine Teilfläche übernommen; diese soll im Jahr 2022 übernommen werden. Für das Jahr 2022 und die Folgejahre bis 2023 plant man weitere Verkäufe und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes auf FRANKLIN an die jeweiligen Investoren sowie die Fortführung der Erschließungsmaßnahmen.

Für die in 2020 erworbene Konversionsfläche Spinelli wird die seit Spätsommer 2020 begonnene Erschließung auch in 2022 weiter fortgeführt werden. Es wird für das Jahr 2022 vor dem Hintergrund der stattfindenden Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) mit vergleichsweise geringen Verkäufen bzw. Übergaben von Grundstücken bzw. Teilflächen gerechnet; ab dem Jahr 2023 wird wieder ein deutlich höheres Verkaufsvolumen erwartet.

Es sind für das neue Jahr Gesamtinvestitionen für die Konversionsgelände Turley und Taylor Barracks, Spinelli Barracks sowie für FRANKLIN einschließlich der Sullivan und Funari Barracks im Umlaufvermögen von 51.192 T€ geplant.

2.3 BETREUUNG

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

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

Seit dem ersten Baubetreuungsprojekt in Mannheims Stadtteil Schönau, die den Umbau von mehreren Schulen betraf, haben sich die Aufträge in der Sparte Baubetreuung deutlich erweitert. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte liegt bei 201 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreicheren Projekten, die wir gewohnt professionell durchführen. Im Zuge von Planungsaufträgen haben wir seit dem Jahr 2013 zahlreiche Maßnahmen vorbereitet und hierzu Planungen an unsere Auftraggeberin zurückgegeben, sodass wir davon ausgehen, auch mittelfristig zusätzliche Baubetreuungsmaßnahmen umsetzen zu können. Nach der Neufassung der Verträge mit der Stadt Mannheim erfolgte

eine Anpassung unseres Vergütungssatzes für alle ab dem 1. Oktober 2018 neu abgeschlossenen Verträge. Damit haben wir dem gestiegenen Preisniveau für Fremd- und Eigenleistungen Rechnung getragen und die Wirtschaftlichkeit für diesen Geschäftsbereich gewährleistet.

Aufgrund einer geringeren Anzahl an Abrechnungen von Projekten im Geschäftsjahr 2022 erwarten wir rückläufige Umsatzerlöse aus Baubetreuung. Korrespondierend fallen die diesbezüglichen Bestandsverminderungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffend die Baubetreuung ebenfalls geringer aus.

2.4 ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

2.4.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

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

Die Abrechnung der erfassten Verbräuche und Kosten wird im Bereich Gebäude-Services durch eigenes Personal vorgenommen. Veränderungen wird es unter anderem in der Neudefinition bisheriger Produkte wie der jährlichen Abrechnung geben. Außerdem werden neue Produkte, wie die ab 2022 vorgeschriebenen monatlichen Verbrauchsinformationen für Mieter*innen oder der Anlagenwächter, z. B. zur Erstellung von Verbrauchsbenchmarks über mehrere Liegenschaften angeboten werden. In bereits umgerüsteten Liegenschaften werden zum Ende der Abrechnungsperiode 2021 die Verbrauchswerte der Messgeräte teilweise noch über das Walk-by Verfahren ausgelesen, bei dem mit einem mobilen Empfangsgerät die Werte der Messgeräte eingesammelt und dann in das Abrechnungssystem eingespielt werden. Diese zur Überbrückung angewandte Ablesemethode ist bewährt stabil und sichert die Datenauslesung auf eine wirtschaftliche Art und Weise. Die Fernauslesung in allen bereits umgerüsteten Liegenschaften konnte noch nicht gestartet werden, da die Vorgaben zur Einhaltung des Brandschutzes den Start des bestandsweiten Einbaus der zugehörigen Repeater verzögert hat. Die Umrüstung der Rauchwarnmelder wird ab dem Jahr 2022 starten. Der Einbau der neuen Geräte (Typ C) war ursprünglich für das Jahr 2024 geplant. Der Grund für den zwei Jahre früheren Einbau liegt im Vorteil des teilweise gleichzeitigen Einbaus der Rauchwarnmelder mit der Umrüstung auf fernauslesbare Messgeräte. Der einmalige Zugang zu den Wohnungen bringt sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht als auch aus dem Aspekt der Kundenzufriedenheit heraus klare Vorteile. Daher planen wir den Verbau der Rauchwarnmelder in den Jahren 2022 bis 2024 durchzuführen. So ist gewährleistet, dass mit Ende des Jahres 2024 alle Rauchwarnmelder des GBG Bestandes ausgetauscht sind. Durch das Gateway und den Datenanschluss im Gebäude in Verbindung mit neu entwickelter Sensorik ergeben sich ganz neue Anwendungsfälle, die darüber abgewickelt werden können. Diese können durch Nutzungsgebühren für das Gateway eine Möglichkeit darstellen, dessen Kosten zu refinanzieren. Diverse Nutzungsmöglichkeiten werden regelmäßig überprüft und bei vorhandener Eignung in Form von Pilotprojekten getestet. Künftig könnte das Gateway beispielsweise eine Grundlage bieten, um den Mieter*innen durch innovative Technik oder Assistenzsysteme möglichst lange ein umgebungsunterstütztes und selbstbestimmtes Leben in ihrer Wohnung zu ermöglichen (Ambient Assisted Living).

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir aufgrund der dynamischen Ausweitung unserer Aktivitäten im Bereich Energie-Services mit einem Anstieg der entsprechenden Umsatzerlöse. Für das Jahr 2022 ist die Durchführung erster Mieterstromprojekte im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Schönau geplant. Dazu planen wir im Jahr 2022 die Erstellung von acht weiteren Photovoltaikanlagen. Bis zum Jahr 2025 werden insgesamt 141 Photovoltaikanlagen im Bestand erwartet. Ab 2022 beginnen wir mit dem Bau und Betrieb von elektrischer Ladeinfrastruktur. Beginnend mit der Errichtung in der Quartiersgarage auf Spinelli planen wir bei den künftigen Modernisierungen und Neubauten der GBG mit dem Bau und Betrieb zusätzlicher Ladesäulen. Ergänzend entwickeln wir weitere quartiersbezogene Mobilitätsangebote.

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

2.4.2 EINZELHANDEL- UND TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN

Die Verkaufsfläche in Neckarau soll weiter optimiert werden, um das Einkaufen für die Kund*innen attraktiver zu gestalten und dadurch neue Zielgruppen zu erschließen. Um über die Stammkund*innen hinaus die Bekanntheit in Mannheim und Umgebung zu steigern, plant die GBG im Jahr 2022 die Ausgabe von Gutscheinen für einen Einkauf im Markthaus Haupthaus sowie den Filialen Mannheim-City und Neckarstadt. Die Gutscheine werden im Mietermagazin der GBG beigelegt und können für Waren im Secondhand-Bereich eingelöst werden. Zudem gibt es Überlegungen hinsichtlich eines neuen Marketingkonzeptes für den Secondhand-Bereich. Das Konzept richtet sich primär an Konsument*innen mit einem nachhaltigen Lebensstil. Weiterhin sind Kooperationen mit einer Modeschule, Textil-Marken (z. B. der Verkauf von Musterstücken) und Künstlern (z. B. Ausstellungen und Lesungen) angedacht, um die Vielfalt unserer Secondhand-Dienstleistungen in der Mannheimer Bevölkerung zu bewerben. Sämtliche Events waren in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Insolvenz und der Corona-Pandemie nicht durchführbar. In den kommenden Jahren sollen die zuvor genannten Veranstaltungen stattfinden. Durch das Inkrafttreten des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen planen wir ab 2023 eine Kooperation mit dem Stadtraumservice Mannheim. Um zukünftig einen Beitrag zur Abfallvermeidung zu leisten, werden Möbel in einem gepflegten Zustand nicht mehr entsorgt, sondern zum Weiterverkauf zur Verfügung gestellt.

Die bereits im Jahr 2020 angestoßenen und begonnenen und in 2021 fortgeführten Investitionen im Lebensmittel-Bereich dienen sowohl der Sicherheit als auch der Verbesserung des Einkaufserlebnisses und sollen somit künftig zu höherer Nachfrage in den einzelnen Märkten führen. In den nächsten Jahren werden Umbauten in den Lebensmittelmärkten Wallstadt (2022), Friedrichsfeld (2023) und Weinheim (2024) stattfinden. Die geplanten Investitionen dienen sowohl der Sicherheit als auch der Verbesserung des Einkaufserlebnisses und sollen somit zu höherer Nachfrage in den einzelnen Märkten führen. Der Mietvertrag des Lebensmittelmarkts in Neckarhausen läuft zum 30.09.2022 aus. Wir werden das Angebot dort zu diesem Zeitpunkt einstellen. Der Lebensmittelmarkt hat aus wirtschaftlichen Gründen leider keine Zukunft, da die Fläche für einen rentablen Betrieb zu klein und andere betriebswirtschaftliche Faktoren gegen einen Weiterbetrieb sprechen. Die betreffenden Mitarbeiter*innen werden an anderer Stelle im Markthaus weiterbeschäftigt werden. Nach Schließung des Nettomarktes möchten wir die Nahversorgung in Schönau Nord-West sichern und somit für die Bewohner*innen der Wohngegend im Rahmen des Modernisierungsprojekt Schönau Nord-West eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit bieten. Hier befinden wir uns aktuell noch in der Konzeptphase.

Der Bereich Transportdienstleistungen soll mit einer neuen Strategie ausgebaut werden. Hierbei liegt der Fokus auf der Durchführung von Entrümpelungen und Entsorgungen; es wird dabei mit einer Vollauslastung des Transport-Teams gerechnet. Es werden diesbezüglich auch die Möglichkeiten innerhalb der GBG Unternehmensgruppe genutzt; so wird der Transport-Bereich von den Kunden-Service-Centern der GBG bei Wohnungsräumungen und Entsorgung von abgeladenem Sperrmüll beauftragt werden.

3. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2022 Umsatzerlöse des Konzerns in Höhe von 215 Mio. € geplant, wobei ein Konzernjahresüberschuss von 3 Mio. € erzielt werden soll. Das Konzernjahresergebnis 2022 wird einerseits durch die Steigerung der Mieterträge insbesondere aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie andererseits durch ein deutlich geringeres Verkaufsvolumen im Konversionsgeschäft geprägt. Durch die weltweite Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) seit Anfang 2020 erwarten wir weiterhin keine wesentlichen materiellen Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2022.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt. Bei der Hausbewirtschaftung erwarten wir einen Zuwachs von 7 Mio. € auf insgesamt 177 Mio. €, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete rückläufige Verkaufsaktivität insbesondere auf den Konversionsflächen um 24 Mio. € niedriger mit 24 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse aus Betreuung werden insbesondere aufgrund einer verminderten Abrechnung von Maßnahmen bei den Schulliegenschaften um 2 Mio. € auf 5 Mio. € sinken. Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen rechnen wir gegenüber dem Vorjahr mit einem Rückgang um 2 Mio. € auf 9 Mio. €.

Im Jahr 2022 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von insgesamt etwa 33 Mio. € für unsere Wohnungs- und Nichtwohneinheiten vorgesehen.

Im Jahr 2022 hat die GBG Unternehmensgruppe ihr Dienstleistungsspektrum strategisch um einen gemeinnützigen Betrieb von vier Altenpflegeheimen, einer Altenpflegeschule und ambulanten Pflegediensten im Mannheimer Stadtgebiet erweitert, um Leben und Wohnen im Alter mit Betreuung und Pflege zusammenzuführen.

Darüber hinaus wurde im Frühjahr 2022 ein Beteiligungserwerb der GBG an dem digitalen Dienstleister Immomio GmbH umgesetzt, welcher eine digitale Plattform für die Immobilienwirtschaft entwickelt und anbietet. Damit geht die GBG Unternehmensgruppe den Weg der Digitalisierung und Innovation konsequent weiter und setzt strategische Weichenstellungen, um die digitalen Veränderungsprozesse in der Wohnungswirtschaft aktiv mitzugestalten.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

Wesentliche Funktionen und Bestandteile unseres Systems sind:

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

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

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

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

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE RISIKEN

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

wird der Anpassungsbedarf sowohl für die alternde Bevölkerung als auch für familiäre Wohnbedarfe eine zentrale Rolle spielen.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt und zu einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage beigetragen. Die Geschwindigkeit der Ausbreitung sowie die unverändert hohe Unsicherheit der weiteren Entwicklung machen es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist daher weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Durch die Pandemie und den notwendigen Maßnahmen kann es zur Verzögerung bei Planungs-/ Erschließungs- und Bauprojekten und zu Baukostensteigerungen kommen. Die Kontaktbeschränkungen können außerdem zu einer Reduzierung der Anzahl an Vermietungen und Verkäufen sowie zu Verzögerungen geplanter Einnahmen führen. Weiterhin könnten die Mietausfälle ansteigen. Zu nennen sind hier auch Risiken im Bereich der Facility Management Leistungen mit steigenden Anforderungen und Kosten für die Reinigung und Hygiene an Schulen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der GBG mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und hieraus resultierenden wirtschaftlichen Belastungen durch Kostensteigerungen oder verzögerte Vermietungsbeginne kommen.

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Trotz moderater Anpassungen der Kaltmieten an die Werte des Mietspiegels kann die Belastung für den Mieter steigen, denn seit geraumer Zeit sind Energiepreisschwankungen zu beobachten, die die Warmmieten beeinflussen. Dadurch ist bei den Betriebskosten nicht zuletzt durch die seit 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung langfristig mit einer Preissteigerung zu rechnen, die tendenziell über der allgemeinen Preisentwicklung liegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Mietausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können. Für die GBG besteht in diesem Zusammenhang zudem das Risiko, dass die Mehrkosten der neu eingeführten CO₂-Bepreisung für die Mietobjekte im Lichte aktueller politischer bzw. gesetzlicher Initiativen in Zukunft gegebenenfalls nicht mehr vollständig an die Mieter*innen weiterverrechnet werden können.

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

Im Bereich des Facility Managements bestehen Kostenrisiken bei den Themen Reinigung und Energiekosten. Der Leistungsbereich Reinigung ist aufgrund mehrerer aktueller Entwicklungen in den Fokus getreten. Die anhaltende Corona-Pandemie bzw. die daraus resultierenden Hygienekonzepte erfordern einen hohen Umfang an zusätzlicher Reinigungsleistung. Da diese Leistungen nicht zum definierten Leistungsumfang bestehender Verträge gehören, besteht das Risiko, dass wir diese Mehraufwendungen nicht vergütet bekommen. Zusätzlich bedingt die immer intensiver werdende Schulnutzung aufgrund des Ganztagesbetriebs, dass zusätzliche Sanitärreinigungen notwendig werden. Das Thema Energiekosten wird eben-

falls durch aktuelle Entwicklungen beeinflusst: Zur Vermeidung von Infektionen wird häufiges Lüften der Klassenzimmer empfohlen. Ein weiterer Faktor ist nicht zuletzt die seit 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung mit 25 € pro Jahr je ausgestoßene Tonne CO₂, die langfristig zu einer Preissteigerung über der allgemeinen Preisentwicklung führen kann. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Heizkosten steigen werden. Auch der zunehmende Ganztagesbetrieb kann zur Erhöhung der Aufwendungen für Strom und Heizung führen.

Die Risiken bei der Konversionstätigkeit liegen insbesondere in möglichen Kostensteigerungen bei der Erschließung der Gelände und deren Verwertung aufgrund von Nichterreichen der geplanten Verkaufserlöse sowie Verzögerungen bei der Vermarktung von Grundstücksanteilen an Investoren. Die Risiken steigen mit zunehmendem Umfang an noch zu veräußernder Fläche und wurden für das Jahr 2021 mit geringen Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Gegenläufig sinkt das Restrisiko mit zunehmendem Fortschritt des Verkaufsstandes und das Kostenrisiko reduziert sich mit fortschreitender Entwicklung der Konversionsareale. Bedingt durch die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Zuge der weltweiten Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) ist weiterhin von höheren Eintrittswahrscheinlichkeiten der benannten Risiken auszugehen.

In Bezug auf die Baubetreuung besteht das Risiko, dass noch abzurechnende Alt-Maßnahmen, für die noch der Honorarsatz von 23 % vereinbart wurde, negativen Einfluss auf das Spartenergebnis der Baubetreuung haben. Das Risiko sinkt jedoch mit zunehmenden Abrechnungsfortschritt bei diesen 3 Alt-Maßnahmen.

Wie in den letzten Jahren ersichtlich war, haben wir bei unseren wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen einen tendenziellen Rückgang der Nutzervertragsabschlüsse im Bereich Sales & Customer Services. Hier haben wir mehr Kündigungen der Nutzer als Neuabschlüsse von Verträgen zu verzeichnen. Bei weiterhin gleichbleibender Entwicklung in Zukunft besteht das Risiko, dass das Multimedia-Geschäft unrentabel wird und die Kundenbindung nachlässt. Das Aufgabengebiet Servicedienstleistungen stellt sich im Bereich Gebäude-Services mit der Umrüstung auf Funkablesegeräte neuen Herausforderungen. Mögliche Risiken resultieren hierbei aus der in 2019 erworbenen und in 2020 nochmals erhöhten Beteiligung an METR Building Managements Systems GmbH, einem Hersteller von Gateways und Softwareentwickler, insbesondere hinsichtlich der Unternehmensbewertung und den dynamischen Entwicklungen am Dienstleistungsmarkt.

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

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

FINANZRISIKEN

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

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

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

Einem etwaigen Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien bzw. Neuvaluierungen entgegen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien, der Diversifizierung unserer Finanzierungspartner und Banken sowie unserer hervorragenden Bonität sowie ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Mit sinkenden Beleihungsreserven steigen die Kosten der Refinanzierung. Wir achten darauf, 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 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 weiter qualifiziert. Das Beschwerdemanagement repräsentiert eine zentrale Komponente des Qualitätsmanagementsystems der GBG. Beschwerden werden damit nach einem festgelegten, einheitlichen Schema erfasst, bearbeitet, dokumentiert, ausgewertet und archiviert. Eine Beschwerde stellt eine Chance zur Verbesserung der Zufriedenheit unserer Kund*innen dar.

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

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

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

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir aufgrund der günstigen Marktlage (Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum sowie günstige Konditionen für Fremdfinanzierungen) in gesteigerten Verkaufserlösen durch die Zunahme unseres Bauträgerschäfts und in der Zunahme unserer Mieterträge durch Bestandserweiterungen sowie dem Abbau von Leerstand durch neue Vertriebsabläufe (Einführung von Immomio). Weitere Chancen ergeben sich aus dem Ausbau unserer fachlichen Expertise beim Bau und der Bewirtschaftung von Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden mit besonderem Anspruch an deren Nachhaltigkeit.

Wir erwarten, dass unser Kerngeschäft „Bestandsmanagement“ auch künftig stabil bleibt. Darüber hinaus sehen wir eine historische Chance darin, die Stadtentwicklung von Mannheim durch die Wiedereingliederung ehemals militärisch genutzter Flächen und Liegenschaften (Konversion) mit zu gestalten. Wir sind dabei im Aufsiedlungsmanagement von Turley Barracks, Taylor Barracks, FRANKLIN und Spinelli Barracks

tätig. Wir entwickeln diese Konversionsgebiete und führen deren Erschließung und Vermarktung durch. Dabei bringen wir uns auch als aktiver Investor auf Spinelli ein, wie bereits auf FRANKLIN. Es wurden bereits Bestandsgebäude angekauft und modernisiert als auch Neubauten auf freien Grundstücken geplant. Wir ergänzen damit unser Portfolio in den Marktsegmenten vom einfachen bis hin zu gehobenem Wohnraum und für besondere Nutzergruppen (z. B. Azubi-Haus auf Spinelli).

Seit Ausbruch der Pandemie sind im Facility Management erhebliche Aufwendungen für Mehrleistungen im Bereich der Reinigung und der Energiekosten angefallen, die aufgrund von pandemiebedingten Hygienekonzepten notwendig geworden sind. Diese zusätzlichen Reinigungsleistungen und Heizungskosten im Zusammenhang mit der Pandemie sind nicht Teil des Leistungsverzeichnisses, weshalb wir davon ausgehen, dass diese Mehraufwendungen von der Auftraggeberin Stadt Mannheim erstattet werden. Durch die Steigerung von Maßnahmen in der geplanten Instandhaltung mit Hilfe von jährlichen Sichtprüfungen konnte mittlerweile an einigen Standorten eine deutliche Verbesserung der Bausubstanz erzielt werden. Die weitere Pflege von Daten wie Restnutzungszeiten und Wiederbeschaffungskosten über den Lebenszyklus ermöglicht die gezielte Bedarfsermittlung über unsere weiterentwickelte CAFM-Software. Erfreulich ist auch, dass mittlerweile idealtypisch die Investitionen in der geplanten Instandhaltung gegenüber der ungeplanten Instandhaltung überwiegen. Dies ist der angestrebten nachhaltigen und ganzheitlichen Überarbeitung von Bauteilen geschuldet, was ad-hoc eingeleitete Reparaturen sowie das Risiko des Ausfalls einzelner Bauteile an Schulen weiter reduziert.

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

Bei unseren wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen kann im Zuge der Digitalisierung und der zeitgemäßen Erweiterung des Multimediaangebots die Kundenbindung und -nachfrage gesichert werden. Die Auslotung der Digitalisierungsmöglichkeiten einhergehend mit der Fokussierung auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Glasfaseranbindung unserer Liegenschaften ist hierbei entscheidend. Außerdem trägt die enge Partnerschaft mit METR dazu bei, dass wir durch die kontinuierliche gemeinsame Entwicklung die erforderliche Wissensbasis besitzen und bei der Pilotierung in unserem Bestand das notwendige Knowhow erlangen, um die Umrüstung von analoger auf digitale Messtechnik entscheidend voranzutreiben. Im Bereich Gebäude-Services sehen wir ein Investitionsrisiko bezüglich der Umrüstung auf neue Messgeräte, Gateways, Repeater und Gebäudeanschlüsse, dem durch vertragliche Anpassungen sowie neuen bzw. erweiterten potenziell erlösgenerierenden Anwendungs-/ Nutzungsmöglichkeiten begegnet werden kann.

Bei den Einzelhandel- und Transportdienstleistungen besteht die Chance durch die Corona-Pandemie, Umsatz und Bekanntheit in Mannheim und Umgebung auszubauen. Nach Konsument*innen-Umfragen hat die Pandemie und der damit verbundene Lockdown dazu beigetragen, dass das Interesse am An- und Verkauf von Secondhandartikel gestiegen ist. Zusätzlich gewinnt das Thema Nachhaltigkeit und lokales Einkaufen unter Konsument*innen in Zeiten der Corona-Pandemie immer weiter an Relevanz. Von diesem veränderten Konsumentenverhalten kann dieser Bereich besonders profitieren.

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

FINANZIELLE CHANCEN

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

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Darüber hinaus konnte die GBG das letztjährige Rating A+ von der internationalen Rating-Gesellschaft Standard & Poor's wieder bestätigen. Ansätze zur Straffung der Geldpolitik sehen wir derzeit nicht. Wir versuchen, die Finanzierungskosten auf Basis einer konservativen Finanzstruktur stets zu verbessern.

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG Unternehmensgruppe dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2022 erfolgreich abzuschließen. Chancen und Risiken stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

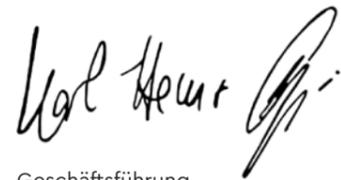
Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren haben wir als Unternehmen der Stadt Mannheim gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 24. März 2022 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2021 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 30. April 2022



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE GBG – MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die in Abschnitt E. des Konzernlageberichts enthaltene Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschluss-

prüfung 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 genannten 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 Be-

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständi-

ges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Mannheim, 09. Juni 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
G. Becker
Wirtschaftsprüfer

gez.
Tunn
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates



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

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellungen des Konzern-/Jahresabschlusses und des Konzerngeschäftsberichts 2020, der Beschluss des Wirtschaftsplanes 2022, des Compliance-Berichts und des Berichts der Internen Revision 2020 sowie weitere Neubau-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen und die erforderlichen Arbeitsvergaben.

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Mietpreise in Mannheim sowie der Mieterhöhungsstrategie der GBG für die nächsten Jahre befasst. Gemäß der in 2019 beschlossenen Unternehmensstrategie wird der eingeschlagene Pfad eines sukzessiven Bestandsaufbaus und einer notwendigen Bestandsverjüngung durch Neubau fortgeführt, der Aufsichtsrat hat weitere Neubauhabsichten vorangetrieben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen bzw. Arbeitsvergaben im GBG-Bestand in den Mannheimer Stadtteilen/Quartieren Feudenheim, Innenstadt, Jungbusch, Käfertal, Neckarstadt-Ost, Rheinau und

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

In Mannheim-Feudenheim wurde im Adolf-Damaschke-Ring der Abriss vierer Wohnblocks auf den Weg gebracht, die durch den geplanten Neubau dreier Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau mit teilweise gefördertem Wohnraum ersetzt werden sollen.

Auf den Konversionsflächen konnten im Geschäftsjahr 2021 weitere wichtige Weichenstellungen gelegt werden. So schreitet in FRANKLIN der Neubau eines Mehrfamilienhauses in Holzbauweise voran. Außerdem hat der Aufsichtsrat der Errichtung des Naturkindergartens Little Franklin zugestimmt, die als Einrichtung mit zwei Gruppen ca. 40 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren bieten wird. Der Neubau einer Quartiersgarage Spinelli mit ca. 350 Garagen-/Stellplätzen wurde ebenfalls durch den Aufsichtsrat genehmigt.

Der Aufsichtsrat hat sich in mehreren Sitzungen ausführlich mit dem Projekt Grüner Hügel auf FRANKLIN beschäftigt. Mit diesem Projekt wird im Quartierszentrum von FRANKLIN Mitte die wichtige Nahversorgungseinrichtung, dazu weitere gewerbliche und Wohnbau-Nutzungen realisiert, das alles in der aufsehenerregenden Architektur eines begehbaren und begrünten Hügel mit einem überbauten Wohnhaus. Zur Umsetzung beschloss der Aufsichtsrat die Gründung einer eigenen Projektentwicklungsgesellschaft, die FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, an der die GBG einen Anteil von 75,1 % hält, die übrigen Anteile liegen bei der 3iPro GmbH. Die GBG hat das hierfür vorgesehene Grundstück im Geschäftsjahr von der MWSP erworben und wird es über einen Erbpachtvertrag der FRANKLIN Grüne Mitte GmbH zur Verfügung stellen. Ende 2021 konnte der Bauantrag für die Grüne Mitte bei der Stadt Mannheim eingereicht werden. Bis zur geplanten Fertigstellung Anfang 2025 wird ein Interimssupermarkt als Nahversorger für die Anwohner*innen fungieren, der voraussichtlich im Sommer 2022 den Betrieb aufnehmen wird.

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat die GBG die Ankäufe von Immobilien fortgesetzt und fördert über Ankäufe gezielt die Quartiersentwicklung, insbesondere in der Neckarstadt-West

und im Jungbusch. Außerdem trägt die GBG dadurch zur Mietpreisstabilisierung in den betreffenden Quartieren bei. So konnte die GBG im Jahr 2021 mehrere Gebäude bzw. Grundstücke in der Neckarstadt-West, im Jungbusch sowie in den Stadtteilen Schönau und Hochstätt erwerben. Daneben hat die GBG auch den Erbpachtvertrag für das Platzhaus auf dem Alten Messplatz übernommen, um an dieser wichtigen Stelle für eine quartiersfördernde weitere Nutzung zu sorgen.

Der Aufsichtsrat hat diesbezüglich genehmigt, die Ankaufpolitik, dort wo es Sinn ergibt, über die Neckarstadt-West und den Jungbusch hinaus auf das gesamte Stadtgebiet auszudehnen.

Die Unternehmensstrategie eröffnet der GBG Möglichkeiten der Erweiterung ihrer Geschäftsfelder mit immobilienwirtschaftlichem Bezug. Schwerpunkte sind in diesem Zusammenhang die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum- und Dienstleistungsangeboten für Bürger*innen, auch in der späten Lebensphase sowie Maßnahmen der Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz. Entsprechend dieser Strategie hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 die Übernahme sämtlicher Anteile an der Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) zum 1. Januar 2022 durch die GBG von der Universitätsklinikum Mannheim GmbH (UMM) beraten und genehmigt. Damit konnte die GBG Unternehmensgruppe ihr Dienstleistungsspektrum strategisch erweitern, um Leben und Wohnen im Alter mit Betreuung und Pflege zusammenzuführen. Die APH betreibt mit rund 450 Mitarbeiter*innen vier Einrichtungen sowie eine Altenpflegeschule im Mannheimer Stadtgebiet und bietet neben (teil-)stationärer Pflege auch Kurzzeit-/Tagespflege sowie ambulante Pflegedienste an.

In Verbindung mit dieser Akquisition steht auch der Beschluss des Aufsichtsrates zur Neugründung der FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH durch die GBG in 2021. Die FMD bietet ab 2022 Facility Management Dienstleistungen für die APH an, hauptsächlich im Bereich Reinigung und Küche. Im Rahmen eines Teilbetriebsübergangs hat die FMD mit Wirkung zum 1. Januar 2022 Mitarbeiter*innen und Betriebsmittel der UMM-Tochter Klinik Management Dienstleistungen GmbH (KMD) übernommen, die bislang diese Dienstleistungen für die APH erbracht hat. Langfristig ist auch die Übernahme weiterer Aufgaben durch die FMD möglich.

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat zudem eine Beteiligung der GBG an dem digitalen Dienstleister Immomio GmbH beraten und genehmigt, welche eine digitale Plattform für die Immobilienwirtschaft entwickelt und anbietet. Damit geht die GBG Unternehmensgruppe den Weg der Digitalisierung und Innovation konsequent weiter und setzt strategische Weichenstellungen, um die digitalen Veränderungsprozesse in der Wohnungswirtschaft aktiv mitzugestalten. Bereits seit Sommer 2021 hat die GBG ihren Vermietungsprozess digitalisiert und dabei auf die Plattform Immomio gesetzt. Außerdem hat die GBG seit 2019 gemeinsam mit der DIT Deutsche Immobilien

& Marketing GmbH, einer Immomio-Tochtergesellschaft seit 2021, eine App für alle Mieter*innen entwickelt und seitdem erfolgreich im Einsatz.

Die Wirtschaftsprüfer der Ernst & Young GmbH, Mannheim, haben mit Unterbrechungen in der Zeit vom 21. März 2022 bis 9. Juni 2022 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15. Juli 2022 über den Bericht der Ernst & Young GmbH, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2021, 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 2021 zur Feststellung sowie den Lagebericht zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorzulegen.

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

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Geschäftsjahr folgende personelle Veränderungen: ausgeschieden ist Herr Thomas Trüper und Frau Elke Zimmer; ab März 2021 wurden Herr Ralf Eisenhauer, Frau Isabel Cademartori und Herr Dennis Ulas, ab Mai 2021 Herr Peter Stubbe sowie ab August 2021 Herr Chris Rihm neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 24. März 2022 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2021 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen für ihren Einsatz und die erbrachten Erfolge.

Mannheim, im Juli 2022
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	796.545,16	486.985,33
	796.545,16	486.985,33
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	745.042.537,16	718.672.392,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	153.195.442,69	155.304.353,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.252.610,41	5.465.917,92
4. Bauten auf fremden Grundstücken	38.751,07	269.923,26
5. Technische Anlagen und Maschinen	851.477,76	984.055,20
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.482.583,30	2.624.328,24
7. Anlagen im Bau	45.954.735,25	21.829.717,93
8. Bauvorbereitungskosten	10.293.663,46	15.339.471,43
9. Geleistete Anzahlungen	29.616,41	0,00
	966.141.417,51	920.490.160,45
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	3.809.367,36	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.170.000,00	1.170.000,00
3. Beteiligungen	4.700,00	4.700,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Ausleihungen an Gesellschafter	1.597.544,65	1.627.930,47
6. Sonstige Ausleihungen	98.825,00	116.314,43
7. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	6.681.937,01	5.015.804,44
Summe Anlagevermögen	973.619.899,68	925.992.950,22
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.358.065,26	2.358.065,26
2. Bauvorbereitungskosten	135.497,99	4.803.434,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	22.432.234,00	0,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	45.917,27	706.902,87
5. Unfertige Leistungen	39.233.500,00	36.323.500,00
6. Geleistete Anzahlungen	2.300.086,84	2.605.730,72
	66.505.302,07	46.797.633,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.034.351,41	1.740.207,61
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.435.605,28	2.680.761,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	601.845,58	802.319,84
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.074,31	1.765.255,66
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.943.062,86	8.295.552,79
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	48.596,59	737.232,64
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.318.239,46	1.883.339,17
	25.489.775,49	17.904.668,74
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.403.782,71	8.711.403,39
2. Bausparguthaben	0,00	1.678.754,46
	14.403.782,71	10.390.157,85
Summe Umlaufvermögen	106.398.860,27	75.092.459,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	153.109,47	162.731,71
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	468.316,04	451.307,33
	621.425,51	614.039,04
Bilanzsumme	1.080.640.185,46	1.001.699.449,14

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	22.805.017,84	21.871.037,27
2. Bauerneuerungsrücklage	28.104.291,42	25.108.466,32
3. Andere Gewinnrücklagen	52.087.906,47	45.067.906,47
	102.997.215,73	92.047.410,06
IV. Bilanzgewinn	5.410.000,00	8.520.000,00
Summe Eigenkapital	198.054.915,73	190.215.110,06
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	30.933.134,00	28.132.327,00
2. Sonstige Rückstellungen	8.392.618,20	7.880.484,98
Summe Rückstellungen	39.325.752,20	36.012.811,98
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,46	85.929.960,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	682.290.825,91	618.315.389,06
3. Erhaltene Anzahlungen	39.422.139,58	36.719.107,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.844.416,85	2.532.975,83
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.709,15	122.980,64
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.160.138,06	9.660.480,30
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	30.791,00	107.403,06
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.016.587,61	19.082.838,31
9. Sonstige Verbindlichkeiten	1.494.503,12	540.117,91
(davon aus Steuern)	(284.562,71)	(285.046,92)
Summe Verbindlichkeiten	840.265.071,74	773.011.253,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.994.445,79	2.460.273,68
Bilanzsumme	1.080.640.185,46	1.001.699.449,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	139.676.835,70	130.698.521,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.796.150,00	12.202.989,00
c) aus Betreuungstätigkeit	316.277,80	289.545,45
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	4.806.369,47 (3.514.092,63)	5.394.141,00 (3.079.990,65)
	157.595.632,97	148.585.196,48
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	20.163.362,66	-4.565.759,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.821.360,00	7.275.200,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.797.234,83	3.532.126,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	70.448.431,94	67.043.480,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28.156.121,91	3.374.894,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	376.917,10	1.344.106,86
	98.981.470,95	71.762.482,03
6. Rohergebnis	87.396.119,51	83.064.280,71
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.382.187,98	18.101.223,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	9.186.000,72 (5.612.717,16)	5.161.381,53 (1.729.930,35)
	27.568.188,70	23.262.605,19
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.248.697,22	26.299.868,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.646.929,41	10.403.123,58
10. Erträge aus Gewinnabführung	2.774.456,12	1.925.444,22
11. Erträge aus Beteiligungen	42,00	0,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen (davon aus verbundenen Unternehmen)	27.583,64 (27.495,00)	21.051,39 (20.721,85)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.028,56	66.537,45
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	422.015,68	907.212,10
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.837.442,07	11.379.921,46
16. Ergebnis nach Steuern	9.582.956,75	12.824.582,63
17. Sonstige Steuern	243.151,08	28.494,74
18. Jahresüberschuss	9.339.805,67	12.796.087,89
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	933.980,57	1.279.608,79
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.995.825,10	2.996.479,10
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn/-verlust	5.410.000,00	8.520.000,00

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

Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Mitglied	ab 04.03.2021		
Stellvertretender Vorsitzender	ab 26.03.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmervertreterin		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadträtin	ab 04.03.2021	Isabel Cademartori	Doktorandin
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat	ab 30.08.2021	Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied	ab 27.05.2021	Peter Stubbe	Vorstandsvorsitzender GEWOBA
Stadtrat	bis 04.03.2021	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dennis Ulas	Verkehrsplaner
Stadträtin	bis 22.06.2021	Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin

Mannheim, den 31. März 2022


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	151.485,55	239.512,43
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.757,29	320.915,69
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.900,00	5.150,00
Summe Anlagevermögen	502.142,84	565.578,12
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	18.013.270,20	17.879.533,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.799.302,52	888.408,26
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.104.168,01	2.130.172,54
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	21.488,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	295.642,70	419.072,41
	9.199.113,23	3.459.142,05
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	965.941,42	673.324,38
Summe Umlaufvermögen	28.178.324,85	22.011.999,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten	37.662,15	10.328,09
Bilanzsumme	28.718.129,84	22.587.906,04

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.062.176,63	2.252.980,38
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.261.992,32	13.988.737,68
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.990.481,16	6.185.222,64
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	2.240.453,12	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	112.927,60	110.866,33
(davon aus Steuern)	(54.604,95)	(52.543,68)
Summe Verbindlichkeiten	26.605.854,20	20.284.826,65
D. Rechnungsabgrenzungsposten	99,01	99,01
Bilanzsumme	28.718.129,84	22.587.906,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	30.305.988,04	29.055.225,48
b) aus der Betreuungstätigkeit	6.283.753,96	765.490,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	742.553,72	617.881,40
	37.332.295,72	30.438.597,45
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	133.736,80	6.378.164,92
3. Sonstige betriebliche Erträge	179.762,65	401.834,98
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30.463.253,26	30.856.030,10
5. Rohergebnis	7.182.541,91	6.362.567,25
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.845.371,41	3.580.980,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	750.335,68	679.895,61
(davon für Altersversorgung)	(13.440,81)	(12.611,13)
	4.595.707,09	4.260.875,85
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	270.141,27	267.821,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.737.128,12	2.705.805,34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	511,11	0,00
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(511,11)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	-420.945,68	-871.934,94
11. Sonstige Steuern	1.070,00	715,33
12. Erträge aus der Verlustübernahme	422.015,68	872.650,27
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

AUFSICHTSRAT:

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

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.747,37	17.568,91
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.088.908,73	5.191.510,91
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.821,25	278.855,51
3. Anlagen im Bau	7.937.095,40	1.306.434,28
4. Bauvorbereitungskosten	58.677,81	1.356.926,46
5. Geleistete Anzahlungen	7.854,00	0,00
	12.522.357,19	8.133.727,16
Summe Anlagevermögen	12.537.104,56	8.151.296,07
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	71.714.989,78	74.824.689,41
2. Unfertige Leistungen	1.223.188,05	808.708,54
	72.938.177,83	75.633.397,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	79.307,19	49.904,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.338.746,66	287.140,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	41.925,87	15.426,96
	9.459.979,72	352.471,55
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.404.393,70	1.578.254,59
Summe Umlaufvermögen	86.802.551,25	77.564.124,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	5.556,82
Bilanzsumme	99.339.655,81	85.720.976,98

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	2.300.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	3.352,68	3.352,68
	3.352,68	3.352,68
Summe Eigenkapital	2.303.352,68	2.303.352,68
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	67.968.354,00	60.119.700,00
	67.968.354,00	60.119.700,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.228.746,14	1.327.049,62
2. Erhaltene Anzahlungen	8.757.666,70	12.392.073,02
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.354.930,00	926.710,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.913.874,95	1.833.514,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.733.317,70	6.736.210,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.014,53	26.357,93
(davon aus Steuern)	(25.014,53)	(26.357,93)
Summe Verbindlichkeiten	29.013.550,02	23.241.915,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	54.399,11	56.009,00
Bilanzsumme	99.339.655,81	85.720.976,98

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	994.854,99	798.408,41
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	37.750.680,00	32.166.736,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	221.039,87	2.388.475,53
	38.966.574,86	35.353.619,94
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-858.872,54	26.265.310,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	159.760,69	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	769.712,87	956.460,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	913.571,81	304.050,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.281.064,07	53.186.156,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	591.707,41	2.676.984,64
	31.786.343,29	56.167.191,33
6. Rohergebnis	7.250.832,59	6.408.199,60
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.462.473,12	1.246.583,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	329.080,54 (6.175,00)	256.976,77 (6.052,16)
	1.791.553,66	1.503.560,20
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.205.516,69	1.207.406,25
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.594.265,03	1.755.102,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.965,00	94.548,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	134.580,31	110.841,95
12. Ergebnis nach Steuern	2.557.881,90	1.925.836,22
13. Sonstige Steuern	49,00	392,00
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	2.557.832,90	1.925.444,22
15. Jahresüberschuss	0,00	0,00

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

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Mitglied	ab 03.03.2021		
Stellvertretender Vorsitzender	ab 16.12.2021	Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadtrat			
Stellvertretender Vorsitzender	bis 27.07.2021	Raymond Fojkar	Facharzt
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dr. Bernhard Boll	Sozialwissenschaftler
Stadtrat	ab 04.03.2021	Jörg Finkler	Polizeibeamter
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat	ab 27.05.2021	Thomas Hornung	Redakteur
Stadtrat	bis 18.05.2021	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	ab 30.08.2021	Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadtrat	ab 04.03.2021	Holger Schmid	Verleger
Stadtrat		Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat	bis 04.03.2021	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	ab 04.03.2021	Dennis Ulas	Verkehrsplaner

JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	43.502,65	72.701,15
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.095.364,45	1.200.301,74
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	154.610,00	0,00
	2.249.974,45	1.200.301,74
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
2. Beteiligungen	1.170.000,00	1.170.000,00
	1.186.700,00	1.186.700,00
Summe Anlagevermögen	3.480.177,10	2.459.702,89
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	191.123,11	276.023,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon gegen Gesellschafter)	24.748,22 (0,00)	60.654,27 (0,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.526,39	632,25
	231.397,72	337.309,52
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	388.404,01	843.358,34
Summe Umlaufvermögen	619.801,73	1.180.667,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten	137.496,41	0,00
Bilanzsumme	4.237.475,24	3.640.370,75

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
	44.283,02	44.283,02
Summe Eigenkapital	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	110.000,00	118.900,00
	110.000,00	118.900,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69,92	402,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	428.479,10	209.504,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon gegenüber Gesellschaftern)	3.079.195,29 (3.029.365,80)	2.731.334,61 (2.683.427,64)
4. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	50.447,91 (23.869,75)	10.945,53 (10.945,53)
Summe Verbindlichkeiten	3.558.192,22	2.952.187,73
Bilanzsumme	4.237.475,24	3.640.370,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Sales & Customer Services	1.926.899,74	1.999.120,98
b) aus Gebäude-Services	2.693.279,40	2.310.904,71
c) aus Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.675.771,27	1.691.411,48
d) aus Energie Services	2,34	0,00
e) aus Software- und Daten-Services	1.786.498,05	257.218,98
f) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.859,17	20.950,17
	8.092.309,97	6.279.606,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	18.973,04	22.930,79
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.513.517,76	1.442.918,40
a) Aufwendungen für Sales & Customer Services	703.194,86	1.035.417,25
b) Aufwendungen für Gebäude-Services	1.274.258,32	1.206.000,00
c) Aufwendungen für Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.610,75	0,00
d) Aufwendungen für Energie Services	479.218,62	40.762,82
e) Aufwendungen für Software- und Daten-Services	9.494,60	0,00
f) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.981.294,91	3.725.098,47
4. Rohergebnis	4.129.988,10	2.577.438,64
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.394.565,08	883.057,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	252.661,57 (432,00)	166.816,18 (649,55)
	1.647.226,65	1.049.873,33
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	432.008,01	252.034,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.797.035,11	1.284.288,46
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42,93	190,54
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(42,93)	(190,54)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36.342,04	24.375,13
(davon an verbundenen Unternehmen)	(36.278,33)	(24.305,76)
10. Ergebnis nach Steuern	217.419,22	-32.941,81
11. Sonstige Steuern	796,00	1.620,02
12. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	34.561,83
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	216.623,22	0,00
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**GESELLSCHAFTERIN:**

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer		Markus Abegg	Leitender Angestellter
Geschäftsführer	bis 31.12.2021	Herbert Mrosk	Dipl.-Soziologe
Geschäftsführer		Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €
A. Anlagevermögen	
I. Sachanlagen	
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.064,91
Summe Anlagevermögen	4.064,91
B. Umlaufvermögen	
I. Flüssige Mittel	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.976,34
Summe Umlaufvermögen	24.976,34
Bilanzsumme	29.041,25

PASSIVA	Geschäftsjahr in €
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-18.437,54
Summe Eigenkapital	6.562,46
B. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.157,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	18.321,45
Summe Verbindlichkeiten	22.478,79
Bilanzsumme	29.041,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 13. JULI 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €
1. Materialaufwand	570,68
2. Abschreibungen	724,34
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.142,52
4. Jahresfehlbetrag	18.437,54

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	bis 01.12.2021	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer	ab 01.12.2021	Andreas Knoch	Dipl. Betriebswirt (BA)
Geschäftsführer	ab 01.12.2021	Peter Zumbach	Dipl. Betriebswirt (BA)

JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €
A. Anlagevermögen	
I. Sachanlagen	
1. Bauvorbereitungskosten	2.137.002,80
Summe Anlagevermögen	2.137.002,80
B. Umlaufvermögen	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	67,25
II. Flüssige Mittel	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	42.596,41
Summe Umlaufvermögen	42.663,66
Bilanzsumme	2.179.666,46

PASSIVA	Geschäftsjahr in €
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00
II. Kapitalrücklage	2.000.000,00
III. Jahresfehlbetrag	-23.607,79
Summe Eigenkapital	2.176.392,21
B. Rückstellungen	
1. Sonstige Rückstellungen	2.953,00
C. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	321,25
Bilanzsumme	2.179.666,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 18. FEBRUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.444,98
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	162,81
3. Jahresfehlbetrag	23.607,79

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:**

 GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM gGMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.356,00	23.584,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.570,00	104.810,00
Summe Anlagevermögen	123.926,00	128.394,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	161.429,00	150.885,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	12.549,48	14.910,43
	173.978,48	165.795,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon gegen Gesellschafter)	229.871,97 (123.077,49)	227.622,05 (138.188,68)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen)	43.661,18 (43.661,18)	50.476,02 (50.476,02)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.238,31	2.107,53
	274.771,46	280.205,60
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	218.050,51	112.197,82
Summe Umlaufvermögen	666.800,45	558.198,85
Bilanzsumme	790.726,45	686.592,85
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	261.972,46	234.939,63
III. Jahresüberschuss	64.979,07	27.032,83
Summe Eigenkapital	351.951,53	286.972,46
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	104.292,84	54.914,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	190.990,00	187.711,74
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern)	86.227,65 (72.827,54)	89.746,12 (82.408,65)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen)	12.937,43 (12.937,43)	0,00 (0,00)
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit) (davon gegenüber Gesellschaftern)	19.259,08 (13.209,42) (1.834,22) (0,00)	43.916,15 (14.792,59) (0,00) (14.042,19)
Summe Verbindlichkeiten	309.414,16	321.374,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten	25.067,92	23.332,38
Bilanzsumme	790.726,45	686.592,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	3.109.690,57	3.066.629,05
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	10.544,00	-617,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	2.367,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	53.125,73	13.219,47
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	76.101,28	112.455,52
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	534.983,35	527.713,54
	611.084,63	640.169,06
6. Rohergebnis	2.562.275,67	2.441.428,52
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.604.090,70	1.581.663,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	400.492,82 (1.344,00)	383.350,17 (1.344,00)
	2.004.583,52	1.965.013,18
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	49.793,96	43.006,80
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	440.606,06	406.049,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	17,77 (0,00)	46,26 (0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	249,83 (42,93)	190,54 (190,54)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-1.949,67
13. Ergebnis nach Steuern	67.060,07	29.164,81
14. Sonstige Steuern	2.081,00	2.131,98
15. Jahresüberschuss	64.979,07	27.032,83

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:

ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführer	ab 01.12.2021	Marco Heser	Dipl.-Ergotherapeut (FH)
Geschäftsführer	bis 31.12.2021	Herbert Mrosk	Dipl.-Soziologe
Geschäftsführer		Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM gGMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	110.699,00	24.818,67
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.207,00	212.906,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	16.402,85
	364.906,00	254.127,95
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000,00	3.000,00
Summe Anlagevermögen	367.906,00	257.127,95
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	376.086,10	346.696,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.020,17	41.260,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon gegen Gesellschafter)	20.528,03 (251,78)	2.579,04 (282,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	229.531,68 (129.427,30)	314.608,87 (129.595,27)
	274.079,88	358.448,18
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	181.763,09	387.340,77
Summe Umlaufvermögen	831.929,07	1.092.485,83
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	194,16	5.332,48
Bilanzsumme	1.200.029,23	1.354.946,26

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.300,00	102.300,00
II. Kapitalrücklage	127.822,97	127.822,97
III. Gewinn-/Verlustvortrag	625.152,01	485.488,06
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-149.070,70	139.663,95
Summe Eigenkapital	706.204,28	855.274,98
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	178.199,15	170.162,70
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	30.629,34	108.208,46
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.059,70	64.313,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon gegenüber Gesellschaftern)	139.029,59 (25.000,00)	108.016,02 (60.936,27)
3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	86.907,17 (86.488,51) (0,00)	28.040,51 (6.876,03) (18.008,60)
Summe Verbindlichkeiten	284.996,46	200.370,12
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	20.930,00
Bilanzsumme	1.200.029,23	1.354.946,26

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr in €	01.04. – 31.12.2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus Lebensmittel	4.405.846,05	3.362.815,85
b) aus Secondhand	693.822,64	711.371,75
c) aus Transport & interne Dienstleistungen	99.494,56	49.561,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.756,02	59,99
	5.246.919,27	4.123.808,64
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen Erzeugnissen und Waren	29.389,22	-169.977,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	597.087,37	720.772,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus Lebensmittel	3.271.333,94	2.500.828,05
b) aus Secondhand	6.640,18	892,86
c) aus Transport & interne Dienstleistungen	4.985,57	0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-137,50	-595,16
	3.282.822,19	2.501.125,75
5. Rohergebnis	2.590.573,67	2.173.478,21
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.329.121,00	1.023.161,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	304.902,20 (517,39)	213.664,62 (631,48)
	1.634.023,20	1.236.825,99
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	75.643,57	44.263,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	921.556,38	754.163,13
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	1.174,91 (0,00)	2.052,18 (0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	4.002,66 (81,66)	192,00 (0,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	-43.477,23	140.085,95
13. Sonstige Steuern	105.593,47	422,00
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-149.070,70	139.663,95

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG
GESELLSCHAFTERIN:

ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

Ausblick 2022/23



FRANKLIN GRÜNE MITTE

ES TUT SICH WAS IN DER MITTE DES NEUEN STADTTEILS FRANKLIN: DIE FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH, AN DER DIE GBG MASSGEBLICH BETEILIGT IST, BEGINNT MIT DEM BAU DES GRÜNEN HÜGELS, DER AUCH ALS NAHVERSORGUNGZENTRUM FUNGIERT WIRD.

Adolf- Damaschke-Ring

Ab Anfang 2023 entstehen in Feudenheim am Adolf-Damaschke-Ring drei Neubauten mit Tiefgarage und Fahrradabstellräumen – damit wird das Quartier nach den Sanierungen zahlreicher Bestandsgebäude ergänzt. 25 der insgesamt 114 Wohnungen werden barrierefrei sein. 50 Wohneinheiten entstehen als geförderter Wohnraum, die Mieten bleiben also gedeckelt.

Altes Kino FRANKLIN und Casino TURLEY

Zwei vielbeachtete Projekte werden auf den Konversionsflächen fertig und ziehen Besucher*innen auf die Flächen: Bis Ende 2022 baut die MWSP das Alte Kino auf FRANKLIN als temporäre Spielstätte für das Nationaltheater Mannheim um, im Jahr 2023 kehrt dann auch in das Casino auf TURLEY wieder Leben ein.

Freier Weg

Schrittweise werden die Neubauten im Freien Weg ab Sommer 2022 fertiggestellt. Nach dem Abriss der alten, nicht mehr sanierungsfähigen Wohngebäude entstehen dort aktuell elf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 147 Wohneinheiten von einem bis vier Zimmer. Die Neubauten werden sozial gefördert.

NEUE SCHULEN

GLEICH ZWEI SCHULEN WIRD DIE BBS IM LAUFE DES JAHRES 2023 FERTIGSTELLEN, UND BEIDE BERUHEN AUF EINER HOLZHYBRIDBAUWEISE: DIE NEUE FRANKLIN-GRUNDSCHULE SOLL IM FRÜHJAHR 2023 IHREN BETRIEB AUFNEHMEN, DIE NEUE GRUNDSCHULE IM QUARTIER SPINELLI PLANT IHREN START DANN ZUM SCHULJAHR 2023/2024.



Hochpunkte E und H

Der Hochpunkt E wächst in Richtung endgültige Höhe und soll Ende 2023, Anfang 2024 fertiggestellt sein. Er wird damit die erste „Landmark“ auf FRANKLIN, die sich deutlich über die andere Bebauung erhebt. Der Hochpunkt H, dessen Bau im Mai dieses Jahres begonnen hat, folgt.

Willkommen auf SPINELLI

Schon im laufenden Jahr 2022 werden die ersten Bewohner*innen auf SPINELLI einziehen, im Buga-Jahr 2023 wird der erste Bauabschnitt dann fertiggestellt. Die MWSP steuert die Entwicklung von Mannheims zweitgrößter Konversionsfläche.

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Gestaltungskonzept | Layout

Alexandra König-Maus
www.alexandra-maus.de

Inhaltliche Konzeption

GBG Unternehmenskommunikation

Text

GBG
Daniel Grieshaber
Ellen Fermer
Cathrin Siegler

Druck

BB Druck
Ludwigshafen

Fotodesign

Elmar Witt

Illustration

Steffen Mackert (Seite 14–15, 22, 40)

Fotografie

Timo Volz (Seite 2, 5, 8, 11, 20–22, 26–27, 31–34, 39–42, 46–47, 130)
Shutterstock (Seite 18)
AS+P Albert Speer + Partner GmbH/STAUB Berlin (Seite 22)
Nikola Neven Haubner (Seite 22)
Gero Ulmrich (38)
Drohnen-Luftbilder360 (Seite 24)
Annette Mück (34)
Noun Project (Seite 35)
Wescan GmbH/BBS (Seite 49)
Shutterstock (Seite 49)
MVRDV (Seite 130)

