

STRUKTUR

DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir konnten im vergangenen Jahr unser Angebot für die Mannheimerinnen und Mannheimer an zentralen Stellen nochmals erweitern. Mit der APH und der FMD innerhalb unserer Gruppe bieten wir jetzt auch Betreuung von älteren und pflegebedürftigen Menschen und gleichzeitig zentrale Leistungen der Reinigung und Speisenversorgung an. Dabei konnte 2022 die GBG, die mit ihrem breiten Wohnungsangebot weiter im Zentrum steht, ihr Engagement in der Stadt erneut ausbauen, und gleichzeitig hat auch die Breite der Unternehmensgruppe zugenommen.

Damit die Leistungen unserer vielfältigen Gruppe besonders effektiv wirken, ist uns eine strukturierte Zusammenarbeit wichtig – diese Struktur wollen wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht genauer aufzeigen. Es geht darum, wo und wie die Angebote der verschiedenen Unternehmen ineinandergreifen und so unseren Kundinnen und Kunden weiterhelfen. Und gleichzeitig geht es darum, wie wir das intern umsetzen, etwa mit einer gemeinsamen IT-Infrastruktur und neuen Arbeitsmodellen.

Mannheim steht wie andere Städte vor großen Herausforderungen: Zuzug erfordert neuen Wohnraum, Quartiere verändern sich, gleichzeitig macht der Klimawandel unser aktives Handeln dringend nötig. Als GBG Unternehmensgruppe arbeiten wir an vielen Stellen daran, Mannheim fit für diese Herausforderungen zu machen und den Menschen in dieser Stadt eine Heimat zu geben.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen,

INHALT

03 Vorwort

UNTERNEHMENSSTRUKTUR

- 08** „Die GBG-Gruppe ist unverzichtbar für gute Stadtentwicklung“ – Interview mit Karl-Heinz Frings und Dr. Peter Kurz
- 12** Hand in Hand für Mannheim – Gemeinsame Projekte innerhalb der GBG-Gruppe
- 16** Soziale Medien – Likes für die GBG
- 17** Eine für alle – IT-Infrastruktur

WOHNSTRUKTUR

- 20** Wohnbau – Bezahlbar, nicht beliebig
- 23** Vielfältige Wohnangebote
- 25** Sanierung und Modernisierung

WISSENSSTRUKTUR

- 28** Schulsanierung – Darauf lässt sich bauen
- 30** Meldungen – Neues vom Bildungsbau
- 31** APH – Pflegen lernen
- 32** Schöne neue Arbeitswelt – New Work bei der GBG

STADTSTRUKTUR

- 36** Das Viertel lebt! – Quartiersentwicklung bei der MWSP
- 40** Willkommen in der Gruppe! – Die FMD im Porträt



GRÜNSTRUKTUR

- 44** Selbstverständlich nachhaltig
- 46** Mieterstrom – günstig, sauber und alles aus einer Hand

SOZIALE STRUKTUR

- 50** Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe
- 52** Der Mensch im Mittelpunkt – das neue Leitbild der Chance
- 54** Ukrainekrieg – Hilfe mit vereinten Kräften
- 55** Jubiläum – 25 Jahre Markthaus
- 56** Konzernabschluss 2022
- 146** Ausblick
- 147** Impressum





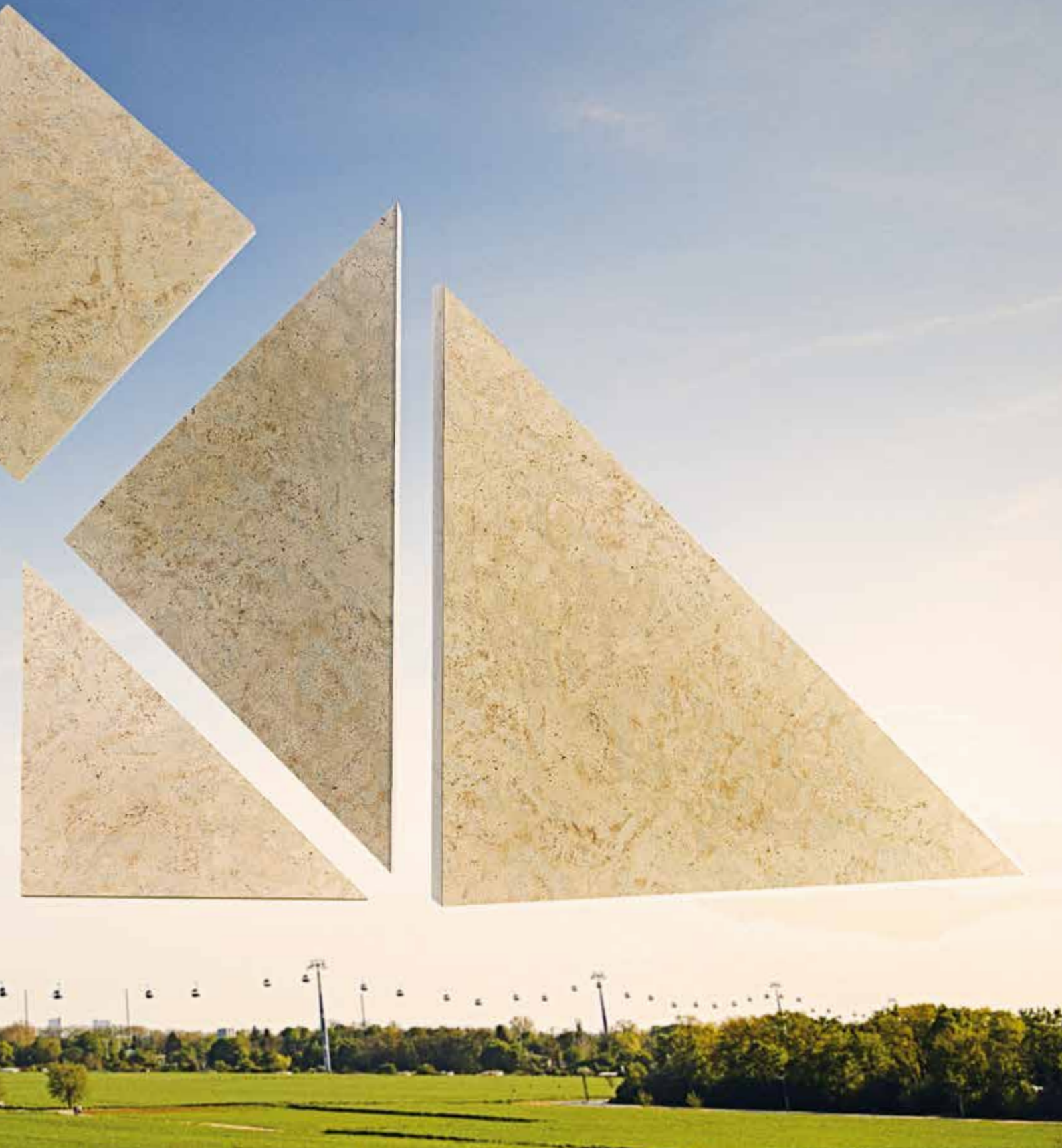
Unser Bildkonzept

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 verschmilzt klassische Fotografie mit computergenerierten Bildern. Visuelles Leitmotiv ist das chinesische Legespiel Tangram. Sieben einfache geometrische Formen, die aus einem Quadrat geschnitten sind, lassen sich zu nahezu unendlich vielen Figuren zusammensetzen – ein Sinnbild für die Struktur der GBG-Gruppe, die die Kompetenzen und Services ihrer Unternehmen für jede Aufgabe neu kombiniert.

Wir für Mannheim

In einer komplexer werdenden Welt verändern sich auch die Anforderungen an die GBG. Unsere Unternehmensstruktur konzentriert unsere Expertise als Wohnungsbaugesellschaft und die Spezialisierungen unserer Töchter, damit wir weiterhin mit großer Tatkraft an einem lebenswerten Mannheim für alle mitwirken können.







„Die GBG-Gruppe ist unverzichtbar für gute Stadtentwicklung“

Worin besteht der besondere Wert der GBG-Gruppe und ihrer Unternehmen und welche Aufgaben warten in Zukunft – das erläutern der Aufsichtsratsvorsitzende und Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz und Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

„Unsere Themen haben in den vergangenen Jahren eine enorme gesellschaftspolitische Aufwertung erfahren.“

**KARL-HEINZ FRINGS,
GBG UNTERNEHMENSGRUPPE**

Geschäftsführer

Herr Dr. Kurz, Sie haben die GBG-Gruppe kürzlich als „eines der wichtigsten Instrumente der Stadtgestaltung“ genannt – worin besteht die Bedeutung?

Dr. Peter Kurz: Die GBG-Gruppe ist sehr leistungsfähig, und zwar nicht nur beim Wohnungsbau. Sie ist wichtige Partnerin bei Fragen der Stadtgestaltung, der Quartiersentwicklung, der Nahversorgung und natürlich bei der Konversion. Ohne die GBG-Gruppe hätte Mannheim die Aufgabe der Konversion nicht so erfolgreich gestalten können.

Gestartet ist die GBG vor 97 Jahren als Wohnungsbauunternehmen, welchen Stellenwert hat dieser Bereich heute?

Karl-Heinz Frings: Wir kommen vom Wohnungsbau und diese Aufgabe, vorwiegend preiswerten Wohnraum anzubieten, ist weiterhin der Kern und das wichtigste Angebot der GBG. Wir definieren das Wohnen heute aber offener, es geht nicht mehr nur um die vier Wände, sondern um Wohnen und Leben im Quartier, daraus ergeben sich die Änderungen, die in der Gruppe erkennbar sind.

Dr. Kurz: Und die GBG verfolgt das Thema Wohnen mittlerweile über die MWSP auf den Konversionsflächen nochmal auf eine andere Art und Weise, in dem sie viele verschiedene Akteure beteiligt, etwa Genossenschaften, Wohngruppen und Wohnungsbauträger mit neuen Konzepten. Hier

tritt die GBG dann nicht selbst als Vermieterin auf, sondern sie nutzt ihre Erfahrungen, um Dritte einzubinden.

Dabei hat sich die Gruppe in den vergangenen Jahren deutlich verändert, worin liegen die größten Veränderungen?

Frings: Menschen haben je nach Lebensphase andere Bedürfnisse und Anforderungen, wir sehen es als unsere Aufgabe an, dass wir ihnen passende Angebote unterbreiten können – dazu benötigen wir zum Beispiel Flächenentwicklung, die neue Quartiere schafft, oder die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur, Pflege und Nahversorgung. Natürlich sind diese Aufgaben auch mit einem deutlichen Personalaufbau verbunden, wir sind jetzt mehr als 1200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das stellt Anforderungen an die Struktur in den Unternehmen, Veränderungen müssen mit einer hohen Geschwindigkeit umgesetzt werden. Das ist ein anstrengender Prozess, der es aber auf jeden Fall wert ist.

Seit einiger Zeit befinden wir uns in einem dauernden Krisenmodus, erst Corona, dann der russische Angriffskrieg in der Ukraine mit allen seinen Folgen – wie berührt das die GBG Unternehmensgruppe?

Frings: Wenn wir über das Thema Geflüchtete sprechen, ist es sicher unsere erste Aufgabe, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da konnten wir bislang tatkräftig unterstützen. Darüber hinaus haben die Krisen und ihre wirtschaftlichen Folgen direkte Auswirkungen auf uns, ich nenne hier nur höhere Baukosten, Materialknappheit, Inflation und Zinsen – und das vor dem Hintergrund, dass Mannheim wächst und mehr Wohnraum benötigt. Unser erstes Ziel ist es darum, dass wir unser Neubauprogramm, mit dem wir der wachsenden Nachfrage begegnen, fortführen.

Dr. Kurz: Es ist dabei meine Überzeugung, dass die GBG mit ihrem Bestand von mehr als 19.400 Wohnungen und gerade auch durch den Neubau der vergangenen Jahre ein wesentlicher Stabilitätsfaktor in Mannheim ist. Dass der letzte Mietspiegel eine sehr moderate und unter der Inflationsrate liegende Steigerung ausgewiesen hat, hat genau mit dieser Stabilität zu tun.

Die Stadt hat sich beim Klimaschutz anspruchsvolle Ziele gesetzt, welche Rolle spielt die GBG-Gruppe dabei?

Dr. Kurz: Die GBG ist ein wichtiger Innovationstreiber, wenn ich zum Beispiel an Projekte wie SQUARE auf FRANKLIN, >

„Das Bewusstsein, welchen Wert die GBG-Gruppe für die Stadt Mannheim darstellt, ist parallel zu den gewachsenen Aufgaben gestiegen.“

**DR. PETER KURZ,
STADT MANNHEIM**

Oberbürgermeister

> den Neubau am Adolf-Damaschke-Ring mit Brauchwassernutzung oder die breite Einführung von Mieterstrommodellen denke – hier geht es auch um eine Vorbildfunktion für andere. Zudem verfügt die Gruppe über große Grünflächen und entwickelt ganze Quartiere, sie verfolgt eine beispielgebende Stadtgestaltung und arbeitet an der Klimafolgenanpassung Mannheims mit.

Frings: Wir haben unsere Klimaziele abgestimmt auf die Ziele der Stadt. Und klar ist, dass der Gebäudesektor einen großen Anteil an den CO₂-Emissionen hat, darum sind unsere Anstrengungen von großer Bedeutung. Wir sind schon etwas stolz darauf, dass wir bei der GBG mit der am Verbrauch gemessenen Energie deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen, das ist Ergebnis der vielen Jahre energetischer Sanierung, dennoch ist weiter viel zu tun. Es geht dabei gleichzeitig darum, die Nebenkosten unserer Mieterinnen und Mieter zu reduzieren, das ist gerade im Segment bezahlbares Wohnen extrem wichtig.



Wie hat sich denn aus Ihrer Sicht die Einschätzung der GBG Unternehmensgruppe von außen entwickelt?

Dr. Kurz: Das Bewusstsein, welchen Wert die GBG-Gruppe für die Stadt Mannheim darstellt, ist sicher gestiegen, parallel zu den gewachsenen Aufgaben und auch durch die immensen Investitionen. Die Wohngebäude können sich wirklich sehen lassen, allein das zeigt auch eine Wirkung in der Außenwahrnehmung.

Frings: Zudem haben unsere Themen in den vergangenen Jahren eine enorme gesellschaftspolitische Aufwertung erfahren: Wohnen und Bildungsbau sowieso, aber auch Quartiersentwicklung und Nahversorgung sind in den Fokus gerückt, das bringt uns Aufmerksamkeit und Unterstützung.

Dr. Kurz: Stimmt, in den Jahren 1995 bis 2015 waren Themen wie der kommunale Wohnungsbau in ganz Deutschland weitgehend abgemeldet. Das hat sich völlig verändert und wir sehen uns bestärkt, dass wir in Mannheim immer zur GBG gestanden sind. Manche Städte haben ihre Gesellschaften oder Teile ihrer Bestände verkauft, das war bei der breiten Mehrheit im Mannheimer Gemeinderat kein Thema, bei der Stadtverwaltung schon gar nicht.



Welche Veränderungen kommen auf die GBG-Gruppe zu?

Dr. Kurz: Spannend ist die Überlegung, bei der GBG-Gruppe wichtige soziale Themen der Arbeitsmarktintegration zusammenzufassen. Es geht um Inklusionsbetriebe und um Beschäftigungsförderung, denn wir benötigen einerseits die Dienstleistungen für die Quartiere und wollen andererseits gute Arbeit organisieren. Die GBG bietet hier schon heute gute Anknüpfungspunkte.

Frings: Das ist eine wichtige Botschaft, dass wir unsere Leistungen noch mehr mit den sozialpolitischen Zielsetzungen der Stadt verknüpfen können. Arbeitsförderung funktioniert bei uns gut, weil wir auch die Arbeit haben. Wir können die Menschen, die hier gefördert werden, eben auch täglich in unseren Quartieren und bei der Nahversorgung einsetzen. Diese Kombination aus sozialpolitischen Zielen und Leistungen in den Quartieren können wir sicher noch deutlich stärker ausprägen.

Herr Dr. Kurz, Sie begleiten die GBG Unternehmensgruppe seit vielen Jahren, etwa als Aufsichtsratsvorsitzender der GBG und der MWSP. Welche Rolle kann und soll die Gruppe aus Ihrer Sicht in Zukunft in Mannheim spielen?

Dr. Kurz: Die Entwicklung der GBG in den vergangenen Jahren belegt das große Vertrauen, das wir, die Stadtverwaltung und der Gemeinderat, in die GBG haben. Das ist auch meine Botschaft an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, dass das Zutrauen und die Wertschätzung in und für ihre Arbeit sehr groß ist und dass es ein Bewusstsein gibt, dass die GBG unverzichtbar ist für eine gute Stadtentwicklung. Dabei ist für mich eine ganz wichtige Erkenntnis, dass in den vergangenen Jahren sowohl die Präsenz der GBG als Wohnungsbauunternehmen mit zusätzlichem günstigem Wohnraum zugenommen hat als auch das Wachstum durch die Übernahme von neuen Aufgaben. Es gibt hier also keine Konkurrenz, im Gegenteil, diese Entwicklungen sind zwei Seiten einer Medaille und es ist unser klarer Wunsch, dass dies so bleibt und die Gruppe insgesamt in der Stadt ihre Präsenz weiter erhöht. Die GBG konnte das alles aus eigener Kraft realisieren, und genau das traue ich ihr auch in Zukunft zu. ■

Hand in Hand für Mannheim

Die acht Unternehmen der GBG Unternehmensgruppe arbeiten für die Menschen in Mannheim, und an vielen Stellen tun sie das auch gemeinsam, um ihre Leistungen aufeinander abzustimmen, zu bündeln und ihre Stärken so gemeinsam auszuspielen. Auf diese Weise entsteht aus den einzelnen Maßnahmen ein wirkungsvolles Gesamt-vorgehen in den Quartieren – gemäß dem Motto, dass das Ganze mehr ist als die Summe der Teile. Hier im Überblick einige Beispiele, wie aus Unternehmen eine echte Gruppe wird.

1.230

Mitarbeiter*innen arbeiten bei allen acht Unternehmen der Gruppe. Die Bandbreite der Berufsbilder ist durch die Integration von APH und den Aufbau der FMD noch einmal enorm gewachsen, von A wie Altenpflegehilfe bis Z wie Zimmermann finden sich Mitarbeiter*innen mit den verschiedensten Ausbildungen bei der GBG Unternehmensgruppe. Sie arbeiten alle an einem lebenswerten Mannheim mit.

GBG 

BBS 

ServiceHaus 

MWSP 

Chance 

FMD 

APH 

 Markthaus

300

Die Ausstattung von 300 GBG-Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine haben Markthaus und Chance übernommen.

 **Markthaus**

Chance 

4

Die FMD bereitet Speisen für die Bewohner*innen von vier Einrichtungen der APH. Auf diese Weise ist es gelungen, die Versorgung der Menschen in den APH-Heimen wiederum in der Gruppe zu behalten, um so die Qualität der Speisen und auch der Arbeitsplätze selbst garantieren zu können. Das Modell hat sich in kurzer Zeit etabliert und wächst bereits.

FMD  **APH** 

45.500

Quadratmeter Schulfläche der BBS werden von der FMD gereinigt. Damit ist in kürzester Zeit gelungen, was von Anfang an ein Grundgedanke bei der Gründung der FMD war: Dass das Unternehmen seine Leistungen an verschiedener Stelle innerhalb der Gruppe einbringen kann, ausgehend von den Einrichtungen der APH nun auch an den Schulen, die die BBS betreut.

BBS 

FMD 

2

Grundschulen baut die BBS auf Konversionsflächen der MWSP, eine auf FRANKLIN und eine auf SPINELLI. Auf diese Weise lösen die beiden Unternehmen das Konversionsversprechen, funktionierende Quartiere zu schaffen, besonders eindrucksvoll ein. Beide neuen Schulen, es sind jeweils nachhaltige Holzhybridgebäude, sollen im Schuljahr 2023/24 öffnen und die ersten Kinder aus den Stadtteilen empfangen.

BBS 

MWSP 

1

gemeinsame Anlaufstelle betreiben GBG und Markthaus in der Neckarstadt-West. Der Second-Hand-Markt und das Büro in der Mittelstraße sind dabei ein Teil der Strategie der Gruppe, stabilisierend in der Neckarstadt zu wirken. Das Wohngebäude hatte die GBG zuvor gekauft, im Erdgeschoss befand sich früher ein Wettbüro. Heute bietet das Markthaus dort seine Waren an, GBG-Mitarbeiter*innen stehen nebenan den Mieter*innen aus dem Quartier beratend zur Seite.

GBG  **Markthaus** 

4.500

Menschen sollen einmal auf Spinelli wohnen, entwickelt werden die Flächen von MWSP und GBG. Dabei gibt es hier eine besondere Aufteilung: Während die MWSP das Quartier SPINELLI angrenzend an Käfertal-Süd entwickelt, baut die GBG auf der anderen Seite der Fläche bei Feudenheim eine eigenständige Wohnsiedlung.

MWSP  **GBG** 

5

Concierge-Büros betreibt die Chance im Auftrag der GBG in den Quartieren. Auf diese Weise gelingt es, eine persönliche Präsenz vor Ort zu etablieren, die die Wohngebiete stabilisiert und gleichzeitig Menschen einen sinnstiftenden Arbeitsplatz bietet.

Chance 

GBG 

250

Gateways hat die ServiceHaus bereits in Gebäuden der GBG eingebaut. Weitere werden folgen mit dem Ziel, die technischen Anlagen jederzeit aus der Ferne überwachen und steuern zu können.

ServiceHaus  **GBG** 

1

Gebäude mit betreutem Wohnen werden APH und GBG gemeinsam im neuen Wohnquartier am Buga-Park entwickeln, das nach der Bundesgartenschau angrenzend an Feudenheim entsteht.

APH 

GBG 

288

geförderte Mietwohnungen bietet die GBG auf FRANKLIN, der Konversionsfläche der MWSP. Ziel ist es, in Mannheims jüngstem Stadtteil genau wie in der gesamten Stadt ein Angebot für breite Schichten der Bevölkerung zu machen, dazu zählen Mietwohnungen genauso wie auch Wohneigentum, das im Hochpunkt E entsteht. Die Quote spricht hier für sich: Deutlich mehr als 50 Prozent aller GBG-Mietwohnungen auf FRANKLIN sind geförderte Mietwohnungen.

GBG  **MWSP** 



Likes für die gesamte Gruppe



„Wir wollen zeigen, dass die GBG-Gruppe essenziell wichtige Beiträge für ein gutes Zusammenleben in Mannheim leistet.“

MONA HÖRNER

Unternehmenskommunikation

Seit Ende 2022 ist die GBG-Gruppe auf verschiedenen Social-Media-Kanälen präsent, um ihre Vielfalt zu präsentieren, einen Blick hinter die Kulissen zu ermöglichen und auf sich als moderne, vielseitige Arbeitgeberin aufmerksam zu machen. Ein Rezept für einen Birnenstrudel von einem Koch der FMD, ein Porträt über eine Altenpflegerin-Auszubildende bei der APH, ein Beitrag zur Interimsspielstätte des Nationaltheaters auf FRANKLIN, ein Post vom Neujahrsempfang – auf dem Instagram-Account der GBG-Gruppe geht es bunt und vielfältig zu und es wird niemals langweilig. Beliebig ist der Auftritt jedoch ganz und gar nicht, das Social-Media-Team der GBG arbeitet vielmehr bewusst mit verschiedenen Themen, die für die gesamte Gruppe wichtig sind und nach außen sichtbar werden sollen. „Mit unserer Kommunikation auf Facebook, Instagram und LinkedIn wollen wir zeigen, dass bei uns schlaue, fähige und motivierte Menschen arbeiten und dass wir als GBG-Gruppe essenziell wichtige Beiträge für ein gutes Zusammenleben in Mannheim leisten“, erklärt Mona Hörner, die in der Unternehmenskommunikation die verschiedenen Social-Media-Kanäle betreut. Darüber hinaus geht es selbstverständlich auch darum, potenzielle neue Mitarbeitende für die GBG zu begeistern. „Durch unsere Social-Media-Präsenz sprechen wir ganz vielfältige Zielgruppen an und erzielen eine sehr hohe Reichweite“, betont Hörner. „Außerdem präsentieren wir uns als moderne Arbeitgeberin.“

Auch zur Vernetzung mit anderen Playern innerhalb der Stadt und der Wohnungswirtschaft sind die Social-Media-Aktivitäten sehr gut geeignet. „Unsere Gruppe bedient so viele Themen – sei es zur Stadtentwicklung, Pflege, bezahlbarem Wohnen, nachhaltigem Bauen –, da gibt es zahlreiche Schnittmengen mit anderen Institutionen.“ Damit die Botschaft auch durchgängig und konsistent ankommt, achtet das Social-Media-Team auf einen einheitlichen Look über alle Kanäle hinweg. Die einzige Ausnahme bildet das Markthaus, das über einen zusätzlichen Auftritt verfügt, mit dem es direkt bei potenziellen Kund*innen für sein Second-Hand-Sortiment wirbt.

Um bei dieser Themenvielfalt das große Ziel zu betonen, hat sich die GBG-Gruppe dazu entschieden, gemeinsam aufzutreten. Einmal pro Quartal kommen deshalb Vertreter*innen aus den verschiedenen Bereichen und Tochterunternehmen für einen Redaktionstermin zusammen. „Wir erzählen unsere Geschichten aus der Gruppe nicht nur für externe Interessierte, sondern wollen damit auch unseren Mitarbeitenden ein Zeichen der Wertschätzung entgegenbringen“, erklärt Hörner. „Über unsere Social-Media-Kanäle erfahren sie auch etwas über die Arbeit der Kolleg*innen, was wiederum den Zusammenhalt in der Gruppe stärkt.“ Der Mix aus unterhaltsamen Themen, aus Neuigkeiten, Fakten und Expertenwissen kommt offenbar gut an, die Community wächst. ■



IT-Abteilungsleiter Manuel Schupp vor einem Serverschrank in der Zentrale im Leoniweg.

Eine IT für alle

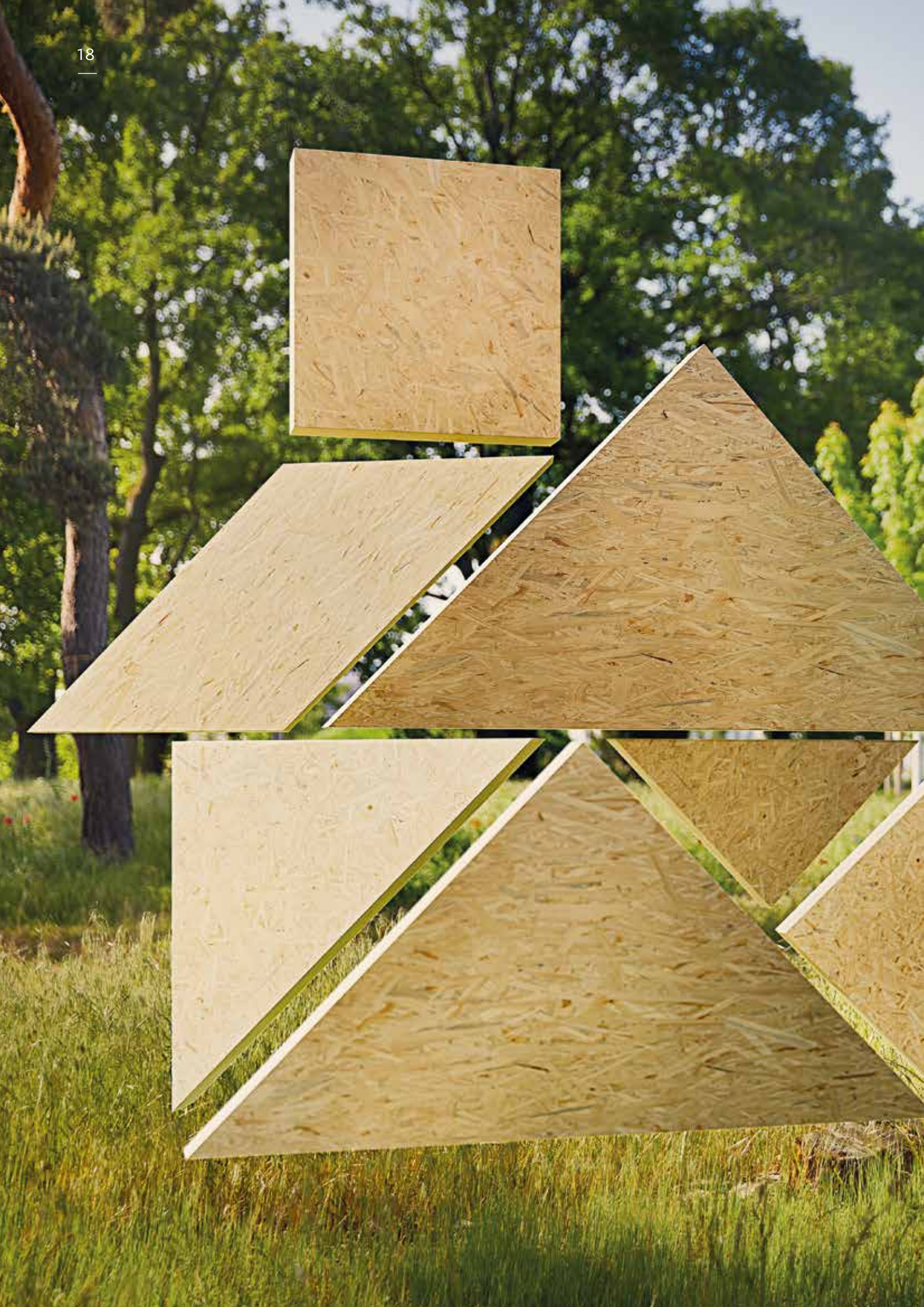
Sicherheit, Kosten, Effizienz – die GBG-Gruppe setzt in Sachen IT auf eine gemeinsame Infrastruktur und profitiert so von einer ganzen Reihe von Vorteilen. Seit 2017 hat sich die Anzahl der IT-Nutzer*innen bei der GBG-Gruppe mit rund 800 Personen mehr als verdoppelt. Damit ist die IT nicht nur rein zahlenmäßig stärker gefordert als bislang: „Wir sind als IT der Businesspartner aller Gruppenmitglieder“, erklärt Bereichsleiter Markus Abegg. „Eine wichtige Aufgabe ist es darum, die besten Lösungen für die verschiedenen Anforderungen zu finden, die zu unserer IT-Landschaft passen.“ Eine gemeinsame Infrastruktur ist gleich aus mehreren Gründen vorteilhaft: „Für das Zusammenwachsen der Gruppe und auch mit Blick auf weitere zukünftige Aufgaben ist es entscheidend, dass alle auf demselben technischen Stand sind und wir als IT einen Überblick haben, was wo genutzt und gebraucht wird“, betont Abegg. Ein zentralisiertes IT-Ökosystem ist außerdem nicht nur effizient, sondern verursacht auch die wenigsten Kosten.

Vielfältig wie die Aufgaben innerhalb der Gruppe sind auch die Anforderungen an die IT-Lösungen. Bei der BBS etwa gibt es eine selbst entwickelte Gebäudeleittechnik, bei der GBG muss die Woh-

nungsverwaltung digital funktionieren, die ServiceHaus entwickelt eigene Software und braucht die dazu notwendigen Voraussetzungen. Das Markthaus hat als Einzelhandelstochter wiederum ganz andere IT-Anforderungen als ein Bürobetrieb. „Seit der Integration des Markthauses in die GBG-Gruppe laufen auch die Kassensysteme der Filialen über unsere Server“, erklärt Manuel Schupp, Abteilungsleiter IT. „Wir müssen hier dafür Sorge tragen, dass die Kassen aufgrund der Öffnungszeiten des Markthauses natürlich auch am Wochenende problemlos funktionieren, so dass die Kunden bedient werden können.“

Während innerhalb der GBG die Systeme schon vereinheitlicht wurden, war die IT zuletzt verstärkt mit den neuen Unternehmenstöchtern befasst. Die Migration einer ganzen IT-Infrastruktur ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die aus vielen verschiedenen Schritten und Stufen besteht. Zunächst geht es darum, die bestehenden Systeme zu analysieren und einen Anforderungskatalog zu erstellen. Danach muss eine physische Verbindung, also eine eigene Leitung zum Rechenzentrum im Leoniweg geschaffen werden, bevor dann das bestehende Netzwerk mit den hauseigenen Komponenten erweitert wird. Neue Arbeitsgeräte sowie die Schulung der Nutzer*innen folgen im letzten Schritt. „Wir legen großen Wert darauf, in Sachen IT immer auf dem neuesten Stand zu sein und nicht nur auf Standardlösungen zu setzen, um auch ein Stück weit unabhängig von den großen Anbietern zu sein“, erklärt Abegg. Ein weiteres wichtiges Thema ist in diesem Zusammenhang die IT-Sicherheit, für die jüngst eine eigene Stelle geschaffen wurde.

„Aktuell ist die IT mit der Migration der APH beschäftigt, bei der gleich fünf verschiedene Standorte an das Netzwerk angeschlossen werden müssen“, erklärt Manuel Schupp. „Da es bei der APH um die Pflege von alten Menschen geht, müssen wir besondere Sorgfalt walten lassen. Da kann nicht einfach mal zwischendurch die Telefonie ausfallen.“ Für das IT-Team bedeutet das, dass die Standorte während des laufenden Betriebs umgestellt und im Vorfeld alles minutiös geplant werden muss. Doch die vier Teams, die sich in der GBG-Zentrale um die Themen Support, Infrastruktur und Security, IT-Projekte und Beratung sowie den Einkauf kümmern, haben den Überblick. Und der ist vor allem auch vor und während der BUGA 23 dringend gefragt: Die Buchungssysteme der Bundesgartenschau laufen ebenfalls über die GBG-Server. ■



Ein Zuhause für alle

Kernaufgabe der GBG ist und bleibt die Schaffung von Wohnraum. Deshalb modernisieren und erweitern wir fortlaufend unseren Bestand. Vom klassischen Geschosswohnen über Reihenhäuser bis zum geförderten Wohnungsbau: In den verschiedensten Typologien und Größen machen wir Mannheim ein attraktives Wohnangebot.





Die Neubauten im Freien Weg in Mannheim-Waldhof bieten dank Landesförderung modernen Wohnraum zu günstigen Preisen.



Bezahlbar, nicht beliebig

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gehört zum Kerngeschäft der GBG. Die Modernisierungen und Neubauten in der Aubuckelsiedlung sowie der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Mannheim-Waldhof sind zwei Großprojekte, die als langfristige Investition in die Zukunft sowie das soziale Zusammenleben der Stadt verstanden werden können.

Aus der Mannheimer Stadtsilhouette ist das Hochhaus Am Aubuckel 80 nicht wegzudenken. Das charakteristische zwölfgeschossige Gebäude ragt schon seit 1956 über die Wohnsiedlung im Stadtteil Feudenheim, die nach dem Zweiten Weltkrieg im Zeichen der Wohnungsknappeit errichtet wurde und seither bezahlbaren Wohnraum in der Stadt garantiert. Die GBG konnte sieben der in die Jahre gekommenen Gebäude am Adolf-Damaschke-Ring und Wingertsbuckel sowie das Hochhaus auch mithilfe staatlicher Förderung aufwendig sanieren, außerdem entstehen drei zum Teil geförderte Neubauten: „Wir haben uns für einen Mix aus Neubau und Sanierungen entschieden“, erklärt Gregor Kiefer, Bereichsleiter Baumanagement. „Vier besonders marode Gebäude mussten wir abreißen, gewinnen

dadurch aber sogar mehr Wohnraum und können die gesamte Quartiersstruktur an heutige Belange anpassen – etwa durch den Bau einer Tiefgarage, womit wir die angespannte Parksituation im gesamten Viertel entlasten.“ Bei den Sanierungen stand neben energietechnischen Verbesserungen – alle Gebäude haben einen KfW-Standard 100 – ebenfalls der Wohnkomfort im Vordergrund. Besonders das Hochhaus verlangte hier nach kreativen Lösungen: „Die Einheiten waren klein und durch die vorgelagerten Balkone und deren Brüstungen sehr dunkel, wir haben die Grundrisse etwas optimiert und die Balkone mit in die Wohnfläche integriert. So erzeugen wir eine großzügige Glasfront, die für Helligkeit sorgt“, beschreibt Matthias Henes, Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement, die Veränderungen. >

> Mehr Komfort und Sicherheit verspricht auch die Nachrüstung eines zweiten Aufzugs: „Bei einem Hochhaus ist dies ein Muss“, so Henes. „Wenn ein Fahrstuhl ausfällt, sind gerade ältere und bewegungseingeschränkte Menschen sonst aufgeschmissen.“ Die insgesamt 59 Ein- und Zweizimmerwohnungen werden zum Mietpreis von 7,90 Euro pro Quadratmeter an Interessent*innen mit Wohnberechtigungsschein vergeben. In neuem Kleid erscheint auch die prägnante Außenfassade: Seit der Sanierung zieren sie vorgehängte Alucobondplatten. „Dies ist im Bau zwar teurer, aber langfristig die rentablere Lösung“, erklärt Henes. „Denn die Fassade ist witterungsbeständig, robust und einzelne Platten können bei einem Schaden leicht ausgetauscht sowie im Falle eines Rückbaus recycelt werden.“ Nur ein Beispiel von vielen, bei dem es darum geht, verschiedene Lösungen gegeneinander abzuwägen und durchzurechnen.

In Zeiten von Inflation und Wohnraumknappheit ist das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum so wichtig wie herausfordernd, da sind sich Henes und Kiefer einig. „Es ist unser Ziel, dass geförderte und frei finanzierte Wohnungen bei der GBG auf den ersten Blick nicht zu unterscheiden sind und nur minimale Standardabweichungen herrschen“, so Kiefer. Ein Spagat, denn gleichzeitig ist der Kostendruck enorm, die Förderauflagen sind umfangreich, die Preise steigen und auch nach dem Bau muss an die Kosten gedacht werden: „Wir achten sehr ge-

nau darauf, dass unsere Mieter*innen möglichst geringe Nebenkosten haben und auch das Viertel als Ganzes von Baumaßnahmen profitiert“, betont Henes. Ein gutes Exempel für dieses qualitätsvolle und faire Wohnen sind die Neubauten Freier Weg in Mannheim-Waldhof. Nach dem Abriss der alten, nicht mehr sanierungsfähigen Wohngebäude entstanden dort elf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 147 Wohneinheiten, alle öffentlich gefördert, von einem bis vier Zimmer. Die Anordnung der neuen Gebäude ist so gewählt, dass dazwischen großzügige Grünflächen entstanden sind, die das gesamte Wohnviertel aufwerten und einen Blick ins Grüne ermöglichen. Die Zeiten, in denen eine Sozialwohnung gleichbedeutend mit bescheidenen Wohnverhältnissen in tristen Betonblöcken war, gehören so nach Willen der GBG nach und nach der Vergangenheit an. ■



Aufwendig saniert bietet das Gebäude Am Aubuckel 80 heute wieder geförderten Wohnraum am Rande Feudenheims an.

Vielfältige Wohnangebote

Die GBG schafft Wohnraum für alle! Dies spiegelt sich ganz deutlich in den vielfältigen Wohnangeboten wider, die die Gruppe baut und vermarktet. Ganz gleich, ob Eigentum oder Mietwohnung, Wohnraum für Familien oder Einzelpersonen, architektonisches Leuchtturmprojekt, innovatives Holzhaus oder bezahlbares Reihenhäuschen. Die Palette ist riesig. Ein Überblick über wichtige Projekte.

Smarter Baustoff

Naturnah wohnen in einem besonderen Wohnprojekt: Beim Holzhybridhaus auf FRANKLIN handelt es sich um ein viergeschossiges Wohnhaus mit 32 Wohneinheiten, aufgeteilt in Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Massivholz ist der dominierende Baustoff. Aus Brandschutz- und Statikgründen kommt für Aufzugsschacht und Treppenläufe zusätzlich Beton zum Einsatz. Nicht nur von außen ist das Holzhybridhaus eine Bereicherung für das Viertel, da es sich durch Material und Architektur harmonisch in die Lage am Rande des FRANKLIN-Parks einfügt, auch das Wohnen im Holzhaus verspricht viele Vorteile. Die künftigen Bewohner*innen können sich durch den Baustoff über angenehmes Raumklima freuen, von modernsten Standards profitieren und Mieterstrom von den Photovoltaikanlagen auf dem Dach nutzen. Die Wohneinheiten sind mit Parkettboden, Holzdecken und dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich acht barrierearme Wohneinheiten.



Preisgünstiges Wohnen für Familien

Der Traum vom zentral gelegenen Mietshaus oder sogar Eigenheim – er kann auch zu erschwinglichen Preisen wahr werden. Dies ist der Grundgedanke hinter den Neubauten im Stadtteil Schöna. Dort hat die GBG insgesamt 37 Reihenhäuser gebaut. In der Königsberger Allee sind 20 Einheiten zum Verkauf entstanden. Im Sensburgerweg gehen weitere 17 Neubauten in die Vermietung. Mit diesem Projekt will die GBG besonders gefragten Wohnraum für Familien schaffen. Die komprimierten Grundstücke sind zwischen 105 und 160 Quadratmeter groß, wobei die Grundrisse den Platz optimal ausnutzen, zudem verfügt jede Wohneinheit über einen Vorgarten sowie rückwärtigen Garten. Da die Gebäude nicht unterkellert wurden, konnten die Häuser in einem KfW-55-Standard in Massivbauweise wirtschaftlich errichtet und angeboten werden – die hohe Nachfrage hat das Konzept der GBG bestätigt.

Besondere Eigentumswohnungen

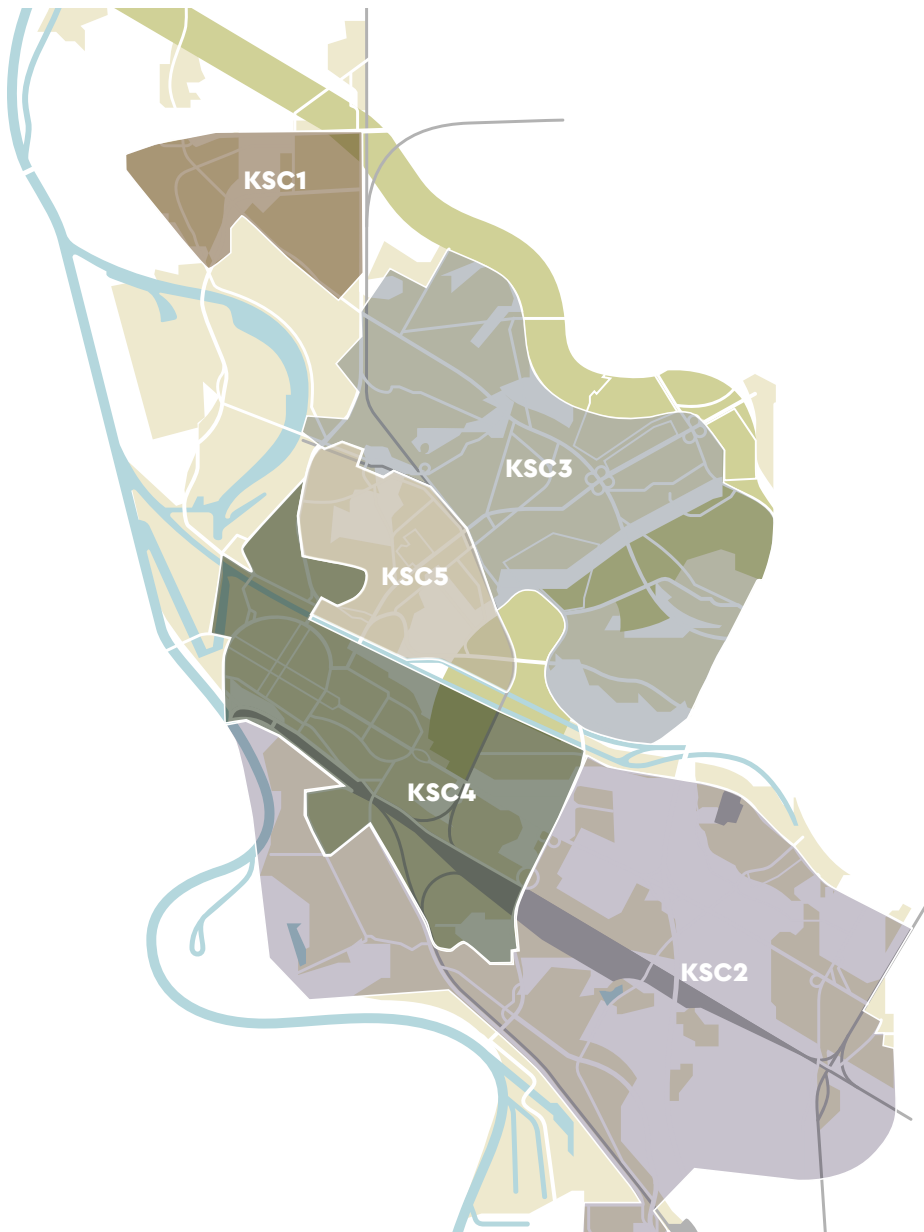
Die neue Silhouette des Stadtteils FRANKLIN wird in Zukunft geprägt durch wahre architektonische Highlights – vier Hochpunkte bilden den Schriftzug „HOME“. Insgesamt baut und vermarktet die GBG zwei dieser Gebäude. Mit dem E schafft das Unternehmen außergewöhnliche Eigentumswohnungen für das neue Quartier, ein Beitrag der GBG zum Ziel der Stadt, die Eigentumsquote in Mannheim und auf FRANKLIN mindestens stabil zu halten. Im November 2022 konnte Richtfest gefeiert werden. Als erstes Ensemble-Stück hat das E seitdem seine vollständige Höhe von 51 Metern erreicht. Geplant vom Architekturbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, verspricht der Hochpunkt in den 113 Einheiten mit KfW-55-Standard hohen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss des vierzehnstöckigen Hauses und im ersten OG entstehen sogenannte Townhouses mit Gartenzugang, darüber ab dem zweiten Stockwerk Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von bis zu 150 Quadratmetern, darunter sind auch 15 barrierefreie Wohnungen. Zur Ausstattung zählen Fußbodenheizung und Parkettboden. Aus den bodentiefen Fenstern sowie von den Balkonen oder Terrassen kann der Blick über das neue Viertel genossen werden. Zukünftige Bewohner*innen der Hochpunkte dürfen sich zudem auf großzügig gestaltete Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung freuen, Autos finden in der Tiefgarage Platz, wo für jede Wohnung ein Stellplatz vorhanden ist.



Mietwohnungen im Herzen des neuen Viertels



Auch das H wächst seit dem Spatenstich im Mai 2022 in die Höhe! Hier entstehen hochwertige Mietwohnungen und Gemeinschaftsorte, die das Leben im Viertel prägen werden. Das H-Gebäude wird durch einen zweigeschossigen Sockel getragen, dieser bildet das Fundament zweier Türme. Der sogenannte Nord- und Süd-Turm sind im siebten und achten Geschoss über eine Brücke mit Loft-Wohnungen miteinander verbunden, wodurch die charakteristische Buchstabenform erzielt wird. Geplant wurde der Bau mit KfW-55-Standard von dem Büro HaasCook-Zemrich Studio 2050. Insgesamt entstehen 122 Wohnungen und sieben Maisonettewohnungen auf 14 Vollgeschossen. Die Wohnungsgrößen reichen von 45 bis zu 120 Quadratmetern mit Terrasse oder Balkon. Im Südturm befindet sich pro Stockwerk je eine barrierefreie Wohnung. Im nördlichen Teil des Sockelgeschosses wird es außerdem diverse Gewerbeeinheiten geben. Geplant sind ein Friseur und Co-Working-Spaces. Im südlichen Teil entsteht ein vierzügiger Kindergarten.



MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN

KSC 1:

Lötzner Weg 11
Rastenburger Straße 21–25
Rastenburger Straße 24–30
Rastenburger Straße 29–33
Rastenburger Straße 33a
Rastenburger Straße 46–52

KSC 2:

Mutterstadter Platz 2+3

KSC 3:

Am Aubuckel 80
Auf dem Sand 51–61
Auf dem Sand 63–73
Bäckerweg 1–7
Reiherstraße 26–28
Reiherstraße 30
Saalfelder Weg 10
Schwalbenstraße 18

KSC 4:

G 6, 3–5

KSC 5:

Weimarer Straße 1
Habichtplatz 1–4

Sanierung und Modernisierung

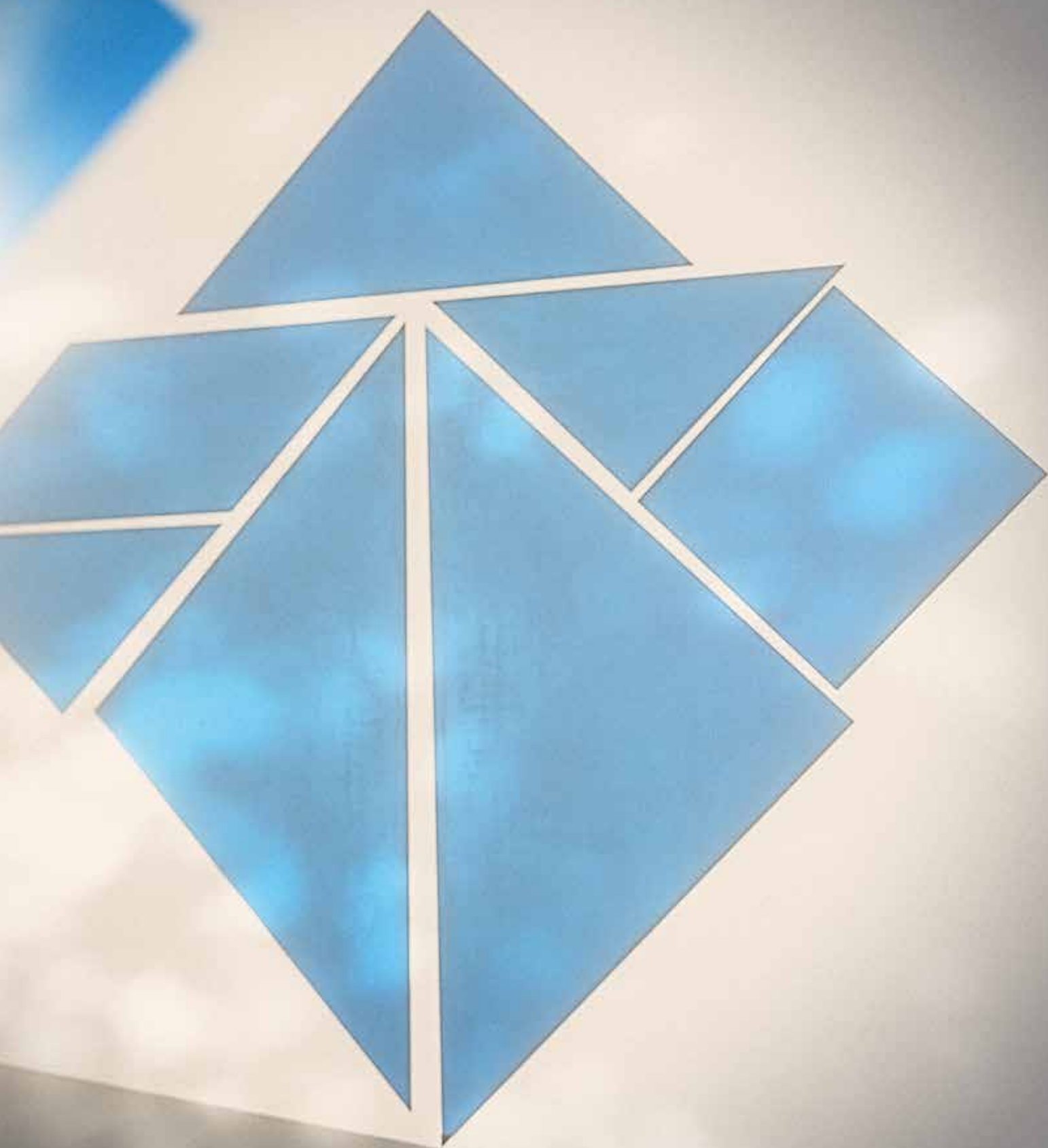
Höhere Wohnqualität, Abbau von Barrieren, deutliche Reduzierung der Energieverbräuche: Die Erneuerung von Bestandsgebäuden hat viele zentrale Effekte. Die GBG hat darum im Jahr 2022 insgesamt mehr als 65 Millionen Euro in die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände investiert. Davon profitieren 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, reduziert so die CO₂-Emissionen und die Energieverbräuche der Mieter*innen deutlich.

Zudem wertet die GBG mit den Modernisierungen auch die Wohnquartiere auf. Beispielhaft ist das beim aktuell größten Modernisierungsprojekt Schönan-Nordwest zu sehen. Hier investiert die GBG über einen Zeitraum von zehn Jahren in rund 1.000 Bestandswohnungen, die Gesamtinvestitionssumme liegt bei rund 110 Millionen Euro. ■

Der Rohstoff der Zukunft

Bildung ist ein wichtiger Grundstein unserer Demokratie und des gesellschaftlichen Miteinanders. Deshalb arbeiten wir mit an einer gerechten, attraktiven Bildungslandschaft, die einen barrierefreien Zugang zu Wissen ermöglicht. Auf dieser Grundlage gedeihen in Mannheim neue Ideen und ideale Zukunftschancen.



Darauf lässt sich bauen

In der Mannheimer Schullandschaft ist die BBS unverzichtbar: In enger Abstimmung mit dem Fachbereich Bildung baut und saniert sie die Schulgebäude im Auftrag der Stadt. Ein umfangreiches, vom Gemeinderat 2018 aufgelegtes Investitionsprogramm befindet sich auf der Zielgeraden.

Es ist das erste von sieben strategischen Zielen im Leitbild Mannheim 2030: Bildungsgerechtigkeit verwirklichen und Teilhabe sichern. Diesem Vorsatz folgend, investiert die Stadt beträchtliche Summen in die Mannheimer Schullandschaft, der Gebäudebestand wird durch Sanierungen, Neu- und Ersatzbauten kontinuierlich auf den neuesten Stand gebracht. Zur Finanzierung wirbt die Verwaltung zusätzliche Mittel aus Bundes- und Landesförderprogrammen ein, die oft an eine Bedingung geknüpft sind: Die volle Fördersumme ist mit dem rechtzeitigen Abschluss der Baumaßnahmen gekoppelt.

2018 hat die Stadt mit dem 100-Millionen-Euro-Programm ein umfangreich gefördertes Bau- und Sanierungspaket für Mannheims Schulgebäude geschmürt. Mit der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH weiß sie eine starke Partnerin für die Um-

setzung der ambitionierten Pläne an ihrer Seite. Die Schulbauspezialisten der GBG Unternehmensgruppe betreiben alle städtischen Schulgebäude und sind für sämtliche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen verantwortlich. Die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Verwaltung und privatwirtschaftlichem Unternehmen – als Tochter der GBG auch Enkeltochter der Stadt – hat Modellcharakter: Die Stadt kann sich auf die strategische Entwicklung der Bildungslandschaft konzentrieren, während die BBS moderne Bildungsorte schafft, in denen Schüler*innen gut lernen können.

So wurden im Rahmen des 100-Millionen-Euro-Programms, dessen Investitionssumme sich auch durch Akquise neuer Fördermittel weiter erhöht hat, in den vergangenen fünf Jahren zahlreiche Maßnahmen angestoßen und größtenteils abgeschlossen: Um-





In der neuen Turnhalle der Gretje-Ahlrichs-Schule gibt es das volle Sportprogramm.

fassende Generalsanierungen, Brandschutz- oder Dachsanierungen, die Ertüchtigung von Gebäudehüllen, der Ausbau von Ganztagsschulen sowie die Planung neuer Schulstandorte sind auf dem Aufgabenzettel weitgehend abgehakt. Durch verlängerte Bewilligungszeiträume einzelner Maßnahmen bis Ende 2023 kann die BBS die umfangreichen Projekte selbst vor dem Hintergrund der aktuellen Krisen im geforderten Zeitrahmen abschließen.

Was der Fachbereich Bildung für die Förderung von Bildungsgerechtigkeit und Chancengleichheit plant, setzt die BBS baulich um. Auch mit Abschluss des laufenden Investitionsprogramms ist die Arbeit nicht getan: Ein neuer Planungsrahmen mit wichtigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen für die kommenden vier Jahre ist bereits beschlossen. ■

GEBAUT UND GEFÖRDERT

- Carl-Benz-Schule** – Dachsanierung
- Friedrich-List-Schule** – Sanierung der Gebäudehülle
- Gretje-Ahlrichs-Schule** – Neubau Sporthalle und Mensa
- Helene-Lange-Schule** – Dachsanierung
- Johannes-Kepler-Schule** – Ausbau zur Gemeinschaftsschule
- Justus-von-Liebig-Schule** – außerordentliche Instandsetzung
- Ludwig-Frank-Gymnasium** – Brandschutzsanierung
- Friedrich-Ebert-Schule** – Ausbau zur Ganztagsschule
- Heinrich-Lanz-Schule** – Brandschutzsanierung
- Johanna-Geissmar-Gymnasium** – Sanierung Gebäude 10
- Moll-Gymnasium** – Fassadensanierung
- Schillerschule** – Ausbau zur Ganztagsschule
- Waldhofschule** – Sanierung der Gebäudehülle
- Wilhelm-Wundt-Schule** – Fachraum- und Dachsanierung

Neues vom Bildungsbau



Franklinschule

Neuer Stadtteil, neue Schule

Die Franklinschule residiert seit ihrer Gründung 2019 im Interim der ertüchtigten Elementary School. Zum Start des neuen Schuljahres wird das neue Schulgebäude fertiggestellt, das als erste Schule in Mannheim eine besondere Grundrissordnung aufweist: Sogenannte Lerncluster prägen den Unterrichtsbereich und ermöglichen klassenübergreifendes Arbeiten. Neben den gemeinschaftlichen Lernräumen legt der Gebäudeentwurf großen Wert auf Begegnungsflächen: Die Treppe zum Lernbereich kann für kurze Zusammenkünfte genutzt werden. Eine große Treppe im Schulhof führt auf das begehbare Dach der Sporthalle, das den Hof um eine Ebene erweitert. Die hier installierten Photovoltaikflächen dienen auch als Sonnenschutz.

In Holzhybridbauweise errichtet, verbindet das neue Schulhaus den Einsatz natürlicher Rohstoffe mit den hohen Schall- und Brandschutzanforderungen, denen sich eine vierzügige Ganztagschule stellen muss. Die Elementary School wird aufgrund hoher Schüler*innenzahlen neben dem neuen Schulhaus weiter betrieben.



Ludwig-Frank-Gymnasium

Investition in Sachen Sicherheit

Neue Rettungswege und Brandabschnitte, der Einbau einer flächendeckenden Brandfrüherkennung und die Ertüchtigung der Gebäudetechnik hinsichtlich brandschutztechnischer Belange: Das alles beinhaltet die umfassende Brandschutzsanie rung, die im Ludwig-Frank-Gymnasium bei laufendem Schulbetrieb erfolgt. In fünf kleingliedrigen Bauabschnitten werden im denkmalgeschützten Schulhaus die neuesten Sicherheitsstandards verbaut. Dazu gehört neben dem Rückbau alter technischer Anlagen und der Installation neuer Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungs- und Brandmeldeanlagen auch die Herstellung zulässiger Fluchtweglängen und -breiten. Parallel wird die Gebäudesubstanz durch geplante Instandhaltungsmaßnahmen verbessert. Eine Brandschutzsanie rung fordert jede Schulgemeinschaft: Trotz Lärm und Staub sind die baulichen Veränderungen letztlich kaum sichtbar, machen die Schule aber auch im Notfall sicher.



Gretje-Ahlrichs-Schule

Bewegte Schultage

Abwechslungsreiche Möglichkeiten für einen bewegenden Unterricht bieten sich an der Gretje-Ahlrichs-Schule: Im Neubau der Turnhalle mit Mensa fördert der Sportunterricht vom Geräteparcours über Trampolinspringen bis zu den Ballsport-

arten den Spaß an Bewegung. Das Fach ist ein wertvolles Instrument, den Schultag aufzubrechen, damit die Schüler*innen den eigenen Körper ausloten, an seine Grenzen bringen und kleine oder große sportliche Erfolge feiern können. Weil mit der Hermann-Gutzmann-Schule auch Schüler*innen mit Hörschädigung die Halle nutzen, sind besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Der flächenelastische Sportboden hat einen auffälligen, schwarzen Linoleumbelag, die Wände sind aus Sichtbeton hergestellt, die Fassade ist mit Klinker verkleidet. In der Sportstadt Mannheim bleibt die neue Halle auch nach Schulschluss wichtig: Sie wird abends und am Wochenende von Sportvereinen genutzt und sorgt mit dafür, dass Mannheims Bürger*innen aktiv bleiben.



Schillerschule

Ganztag in Neckarau

Der Start des Ganztagsbetriebs ist für September 2024 vorgesehen – bis dahin wird die Schillerschule generalsaniert und ausgebaut. Wie üblich, bleibt bei einer so umfangreichen Maßnahme kaum ein Stein auf dem anderen: Zur Sanierung der Gebäudesubstanz wird der Schulbau aus den 1960er – Jahren, der 1998 um drei Klassentürme erweitert wurde, in mehreren Bauabschnitten entkernt, der Grundriss an moderne pädagogische Anforderungen angepasst, die Barrierefreiheit mit Einbau eines Aufzugs hergestellt, das Haus um neue Rettungswege ergänzt und die Fassade energetisch ertüchtigt. Neue Räume für den Ganztagsbetrieb entstehen im Erd- und Untergeschoss, wo mit dem 60 Meter breiten Holzrelief „Märchenwald“ von Edgar Schmandt ein besonderes Kunstwerk erhalten bleibt. In der im Bau befindlichen Mensa inklusive Regenerierküche können täglich alle 560 Schüler*innen in drei Schichten verköstigt werden, wenn die dann fünfzügige Grundschule im offenen Ganztag betrieben wird.

Pflegen lernen

Die APH betreut mit ihren 450 Mitarbeiter*innen nicht nur fast 600 Menschen in ihren vier Pflegeeinrichtungen sowie im ambulanten Dienst, sie ist auch ein wichtiger Ausbildungsbetrieb im Pflegebereich. Herzstück ist dabei das APH Bildungszentrum, das inzwischen im neuen Stadtteil FRANKLIN seinen Sitz hat. Rund 150 Schüler*innen absolvieren dort eine Pflegefach- oder Altenpflegehelfer*in-Ausbildung, die von zwölf Pflegepädagog*innen und neun externen Dozent*innen unterrichtet werden. Ergänzt wird das Angebot durch Fort- und Weiterbildungsseminare etwa zum Praxisanleiter bzw. zur Praxisanleiterin.

„Ein großer Vorteil unseres Ausbildungsangebots ist die enge Verzahnung von Theorie und Praxis, da wir alles aus einer Hand bieten und so Inhalte und Themen aufeinander abstimmen können“, erklärt APH-Geschäftsführerin Andrea Wäldele. Selbstverständlich bildet das Bildungszentrum nicht nur eigene Auszubildende, sondern auch angehende Fachkräfte von Kooperationspartnern aus. Hierfür wurde eigens ein Ausbildungsverbund für die Metropolregion Rhein-Neckar initiiert, in dem die APH unter anderem mit der BG Klinik Oggersheim, dem Universitätsklinikum Mannheim sowie zahlreichen ambulanten Pflegediensten zusammenarbeitet, die ihre Azubis für die theoretische Ausbildung zur APH schicken.

„Es gibt glücklicherweise viele Bewerber*innen für Pflegeberufe in unserer Region“, betont Wäldele. „Der Flaschenhals ist auf Seiten der Ausbilder*innen: Wir würden unser Angebot gerne erweitern, können das aber aktuell nicht, weil uns dazu Pflegepädagog*innen fehlen.“ ■



Gesellige Pause und konzentriertes Arbeiten – die neuen Räumlichkeiten der ServiceHaus und der BBS bieten die vielfältigen Möglichkeiten eines zeitgemäßen Arbeitsplatzes.

Auf dem Bild links am Tischkicker: (v.l.), Robin Schwarz Markus Abegg, Lars Quast und Peter Doberass.



Schöne neue Arbeitswelt

Hybrides Arbeiten, flexible Arbeitsplätze und flache Hierarchien – New Work ist ein Thema, das zurzeit viele Unternehmen beschäftigt. Die GBG-Gruppe hat sich frühzeitig damit befasst – und inzwischen viele Konzepte an den Start gebracht.



Großzügige Räume, Panoramafenster, begrünte Wände, Ruhe- und Co-Working-Zonen, ein Fitnessraum und eine offene Küche – das Haus „Watt“ auf dem Gelände des ehemaligen Turbinenwerks in Mannheim-Käfertal ist seit Oktober 2022 der neue Standort der ServiceHaus. Und es bietet alles, was man sich unter einer modernen Arbeitswelt vorstellt. Sehr eindrucksvoll, und doch will Markus Abegg, der mit Robin Schwarz die Geschäfte der ServiceHaus

führt, den Fokus auf etwas anderes richten. „Beim Thema New Work geht es uns nicht nur um Räumlichkeiten, sondern um Unternehmenskultur, um neue Ansätze, wie man miteinander arbeitet.“

Das zentrale Element dieses New-Work-Ansatzes ist das hybride Arbeitsmodell, das im Jahr 2022 in der gesamten GBG-Gruppe für alle Büromitarbeiter*innen ausgerollt wurde. „Wir haben mobiles Arbeiten eingeführt mit flexiblen Arbeitsorten“, erklärt Abegg. „Das bedeutet aber nicht, dass die Mitarbeitenden zu Hause verschwinden, sondern dass sie sich austauschen und eigenverantwortlich zusammenarbeiten.“ Was viel Koordination und Kommunikation erfordert, wie Robin Schwarz bestätigt. „Die Komplettumstellung auf dieses Modell und auf neue Arbeitsplätze, wie wir sie hier bei der ServiceHaus betreiben, ist ein Prozess, den man eng begleiten muss.“

Dass eine solche Umstellung eng begleitet werden muss, kann Lars Quast bestätigen. Er ist als Projektleiter für das Thema New Work in der gesamten GBG-Gruppe der Ansprechpartner. Das erste Vorhaben der Projektgruppe war die Etablierung des hybriden Arbeitsmodells. Begleitend zu Gesprächen mit dem Betriebsrat und mit Führungskräften initiierte das Projektteam eine Mitarbeiter*innenumfrage. „Die Ergebnisse waren sehr positiv und haben uns darin bestärkt, die Idee des hybriden Arbeitens in eine für unser Unternehmen taugliche Form zu übersetzen“, betont Quast.

Am Ende stand ein hybrides Modell: So gibt es keine festen Bürozeiten, lediglich ausschließlich mobil zu arbeiten ist nicht möglich und die hybriden Arbeitszeiten stimmen die Mitarbeitenden mit ihrer Führungskraft so ab, dass sie zu

den Anforderungen der Abteilung oder des Teams passen. „Es war wichtig, mit der Regelung eine Balance zwischen individuellen Bedürfnissen der Mitarbeitenden und dem Funktionieren einer Abteilung zu finden“, erklärt Quast. Für die mobilen Arbeitsplätze stellt die GBG das nötige Equipment zur Verfügung. Im laufenden Jahr steht nun eine Evaluierung an, die informelle Resonanz sei aber sehr positiv.

Viel Erfahrung mit New-Work-Ideen gesammelt hat Peter Doberass, Geschäftsführer der BBS, die für Bau, Instandhaltung und Betrieb der Mannheimer Schulen verantwortlich ist. „Viele unserer Mitarbeiter*innen verbringen einen wesentlichen Teil ihrer Arbeitszeit auf Baustellen oder an den Schulen. Daher hat uns ‚mobiles Arbeiten‘ schon vor der Pandemie beschäftigt“, erklärt Doberass. Die betreffenden Kolleg*innen sind hierfür mit Tablet-PCs oder Laptops ausgerüstet. Zudem wurde ein Desk-Sharing-Modell etabliert, bei dem sich drei Mitarbeiter*innen zwei Büroarbeitsplätze teilen. „Das kommt unserem Arbeitsmodus sehr entgegen, bedarf aber guter Koordination.“ Zudem hat die BBS in ihren Räumen im GBG-Hauptquartier die breiten Flure als Kombizone etabliert. Hier gibt es nicht nur Ausweich-Arbeitsplätze für Kolleg*innen, die außer der Reihe kurzfristig einen Schreibtisch brauchen. Durch das Öffnen des großen Besprechungsraums zum Flur ist ein besonderer Kommunikationsbereich für Besprechungen oder den informellen Austausch entstanden. „Wir haben all diese Maßnahmen im Team entwickelt, deshalb ist die Resonanz sehr gut und wir profitieren alle von dieser neu gewonnenen Flexibilität“, zieht Doberass ein durchweg positives Fazit und bestätigt damit die Einschätzung seiner Kollegen von der ServiceHaus: New Work ist im Kommen – und es funktioniert. ■

Quartiere im Gleichgewicht

Das Zusammenleben in Mannheim wird auch durch die Begegnungen geprägt, die sich zwischen den Wohngebäuden ergeben. Deshalb betrachten wir Quartiere und Stadtteile im Gesamtzusammenhang, schaffen Freiräume und Angebote für eine heterogene Bevölkerungsstruktur. Für eine Nachbarschaft, in der Gemeinschaft wachsen kann.







Die Zutaten lebendiger Quartiere

Gemeinschaft entsteht, wo Menschen sich begegnen können. Die MWSP schafft mit hochwertigen Freiräumen und neuen Treffpunkten dafür wichtige Voraussetzungen – und leistet so einen zentralen Beitrag für die Lebensqualität der Bewohner*innen in Mannheims neuen Vierteln.



Mannheims neue Stadtkante: Mit SPINELLI entstehen wertvolle Freiräume im Stadtteil Käfertal-Süd.

Er ist die neue Mitte von Käfertal-Süd: der Chisinauer Platz, der im Rahmen des ersten Bauabschnitts als zentraler Quartiersplatz von SPINELLI entstanden ist. Das Wohnquartier grenzt an das Kerngelände der Bundesgartenschau 2023 und baut Mannheim weiter. So steht es im städtebaulichen Rahmenplan, der als Leitfaden für die Entwicklung der Konversionsfläche dient. SPINELLI fügt sich ein in bestehende Siedlungsstrukturen, führt sie in Richtung BUGA-Gelände fort und schafft mit der Parkpromenade eine charakteristische Stadtkante.

Die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP betrachtet die Mannheimer Konversionsflächen im großen, im städtebaulichen Maßstab – um danach tief in die Details einzusteigen,

die wichtig sind, damit ein Quartier funktioniert. Auf übergeordneter Ebene beginnt das bei der Verknüpfung in das Stadtgefüge, der Gebäudeanordnung, der Erschließung sowie der Freiraumverteilung im Quartier, geht über verschiedene Wohntypologien, soziale Infrastruktur, Wegeverbindungen und ökologische Ambitionen hinunter bis zur kleinsten „Einheit“: den Menschen und der Gestaltung eines gelingenden Zusammenlebens.

Im Modellquartier SPINELLI sind die Anforderungen an nachhaltigen Städtebau bereits im ersten Bauabschnitt realisiert. Dies zeigt sich exemplarisch auf jenem Quartiersplatz, der mehrere Funktionen erfüllt: Sein innovatives Schwammstadtkonzept dient dem Überflutungsschutz und der Grund- ➤



**„Neue Quartiere
müssen sowohl den
Anforderungen der
Zukunft als auch den
Menschen gerecht
werden, deshalb
ist nachhaltige
Stadtentwicklung
immer auch ein
gesellschaftlicher
Auftrag.“**

ACHIM JUDT, MWSP

GESCHÄFTSFÜHRER

> wasserversorgung, sein Schatten spendender Stadtwald aus 53 Klimabäumen sorgt durch Verdunstungskühle für ein angenehmes Mikroklima. Vor allem aber fungiert er als Begegnungsort für die neuen Bewohner*innen und die bestehende Nachbarschaft.

Rund um SPINELLI führen fast alle Wege auf oder über den Chisinauer Platz: Zur Kita, zur Grundschule und zur zentralen Quartiersgarage, die im Rahmen eines zukunftsgerichten Mobilitätskonzepts den Straßenraum weitgehend von Autos freihält, geht es hier vorbei, auch die Buslinie 53 hält direkt am Quartiersplatz. Der Nahversorger im künftigen Quartierszentrum bietet perspektivisch alle Dinge des täglichen Bedarfs, weitere kleine Gewerbeeinheiten ziehen die Menschen an, die gern verweilen, weil der Platz ihnen vorbehalten ist. Speziell entworfene „Flöße“ in unterschiedlichen Höhen und Tiefen machen Sitzen – oder auch Liegen – möglich und steigern die Aufenthaltsqualität. So wird der Quartiersplatz zum Treffpunkt, auf dem Gemeinschaft entsteht, weil man sich austauschen und vernetzen kann. Das Aufsiedlungsmanagement der MWSP unterstützt mit initialen Angeboten das Zusammenwachsen der Nachbarschaft zu einem lebendigen, lebenswerten Quartier.

Weil zukunftsgerichte Stadtentwicklung immer auch gesellschaftliche Aufgabe ist, verantwortet die MWSP außerdem Sanierung und Umbau prägender Bestandsgebäude, die durch besondere Nutzungen eine wichtige Bedeutung für die



Links: Das Leben passiert in, aber auch zwischen den Gebäuden. Zum Beispiel in den grünen Gemeinschaftshöfen von SPINELLI.

Rechts: Kultur verbindet: Das Alte Kino auf FRANKLIN wird für die nächsten Jahre vom Nationaltheater Mannheim bespielt.

Quartiere erhalten. Auf TURLEY wird das denkmalgeschützte Casino zum offenen Gemeinschaftshaus umgebaut. Die Bausubstanz und die schwierige Marktlage machen den Bau zu einem fordernden Projekt mit zahlreichen Unwägbarkeiten. Schritt für Schritt treibt die MWSP die Arbeiten voran, damit das charakteristische Gebäude erhalten bleibt und dem urbanen Quartier sowie den umliegenden Stadtteilen als gemeinschaftsstiftender Treffpunkt dient.

Auf FRANKLIN reicht eine bereits abgeschlossene Baumaßnahme in ihrer Bedeutung weit über den Stadtteil hinaus: Das Alte Kino der Amerikaner ist neue Spielstätte für das Nationaltheater Mannheim (NTM). Während der Generalsanierung des Haupthauses hat die älteste Kulturinstitution der Stadt eine neue Bühne für die Sparten Schauspiel und Tanz bekommen. Dazu wurde das ehemalige Kino umgebaut, erweitert und für einen modernen Veranstaltungsbetrieb gerüstet. Sowohl im großzügigen Eingangsfoyer mit Theatercafé und Außenterasse als auch auf dem fertiggestellten FRANKLIN FIELD Platz, zu dem sich das Haus hin öffnet, sind Räume entstanden, in denen das NTM Besucher*innen aus der gesamten Region auf FRANKLIN zusammenbringt.

Neue Quartiere konzipieren und sie durch Infrastruktur und Angebote beleben – so funktioniert eine baulich wie gesellschaftlich gleichberechtigte Stadtentwicklung. Die MWSP geht diesen Weg. Damit schafft sie vielfältige Räume für alle Mannheimer*innen und ihre Bedürfnisse. ■



Kariona Roswora
arbeitet als Ange-
stellte der FMD in
der Cafeteria des
Seniorenzentrums
Waldhof.

Willkommen in der Gruppe!

Die FMD Mannheim GmbH wurde Ende 2021 gegründet. Damit ist sie Teil der GBG-Gruppe und neben der APH ihr jüngstes Mitglied. Mit ihren Facility Management Dienstleistungen ergänzt sie das Portfolio der GBG und ist auf rasantem Wachstumskurs – mit Kunden innerhalb und außerhalb der Gruppe.



„Wir beschäftigen mehr als 100 Mitarbeiter*innen aus 25 Nationen.“

PETER ZUMBACH, FMD

Geschäftsführer

Kochen und reinigen – das sind, salopp gesprochen, die beiden Aufgaben der FMD Mannheim GmbH. „Die Gründung der FMD war eine Folge der Ablösung der APH aus dem Uniklinikum Mannheim und der Integration des Unternehmens in unsere Gruppe“, erklärt Andreas Knoch, der gemeinsam mit Peter Zumbach die Geschäfte der FMD führt. Um ein gutes Team zusammenzuhalten, entschlossen sich die GBG-Verantwortlichen, die rund 40 Mitarbeiter*innen, die seinerzeit für Reinigung und Speiseversorgung der APH-Senioreinrichtungen zuständig waren, zu übernehmen und mit ihnen als Kern ein eigenständiges Unternehmen für Facility Management Services zu gründen. „Uns war von Beginn an klar, dass es innerhalb unserer Gruppe noch viele weitere Aufgabenfelder und Wachstumsmöglichkeiten für die FMD geben würde“, betont Knoch.

Und so kam es dann auch: Zusätzlich zur Reinigung und zur Speisenversorgung in den vier Einrichtungen der APH übernahm die FMD im Laufe des Jahres die Reinigung von sechs Mannheimer Schulen, als Auftragnehmerin der ebenfalls zur GBG gehörenden BBS Bau- und Betriebsservice GmbH. Und auch die Büroräume der beiden GBG-Unternehmen MWSP und ServiceHaus werden inzwischen von FMD-Mitarbeiter*innen gereinigt. Bei der Speiseversorgung kamen mit der Diakonie und zwei Flüchtlingsunterkünften ebenfalls neue Kunden hinzu. Entsprechend dynamisch entwickelte sich auch die Belegschaft.

„Wir beschäftigen inzwischen mehr als 100 Mitarbeiter*innen aus 25 Nationen, Tendenz weiter steigend“, berichtet Peter Zumbach. So sind allein im laufenden Jahr acht weitere Schulen hinzugekommen, die von der FMD gereinigt werden.

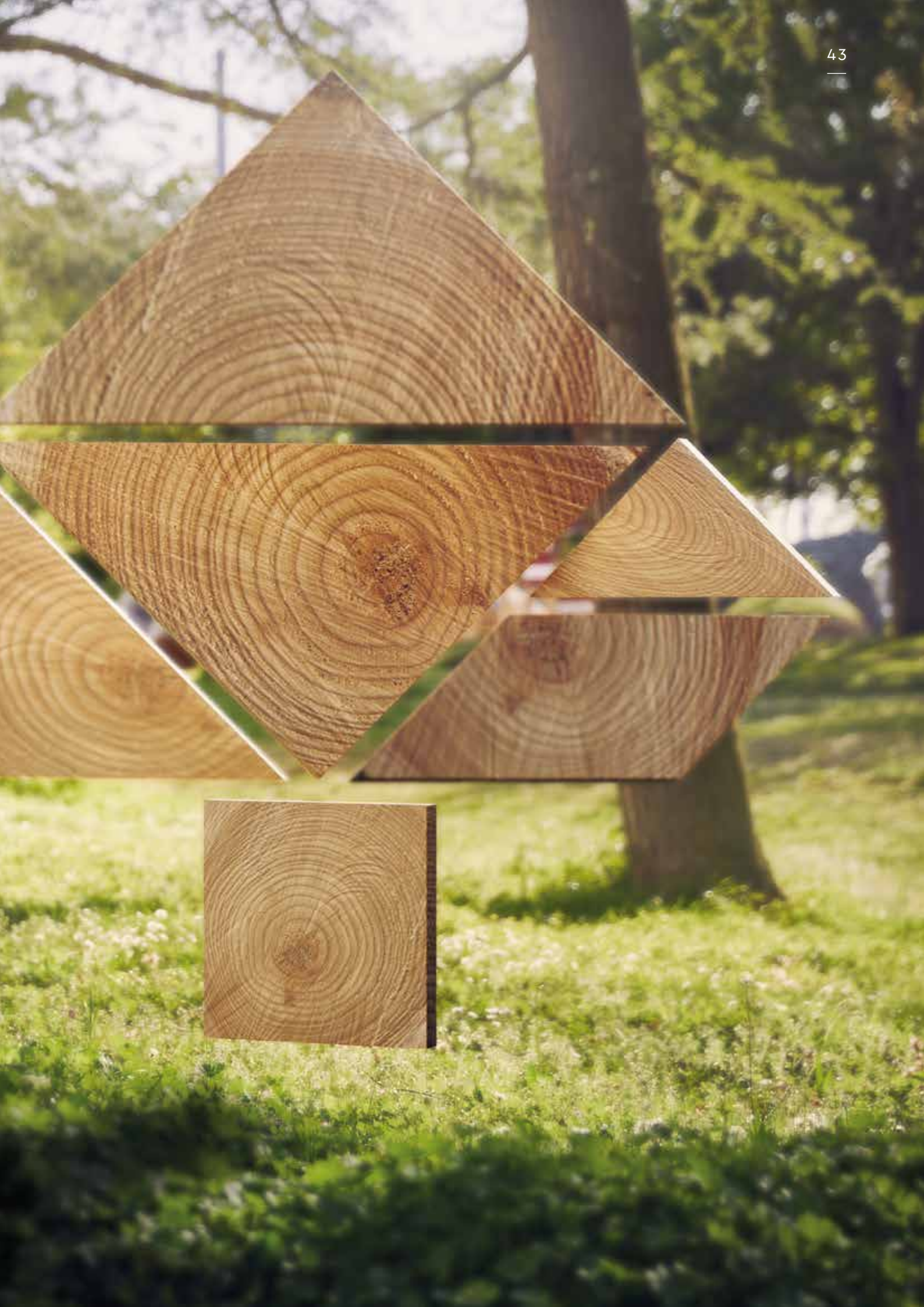
Gleichzeitig hat die FMD auch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen geschaffen, um weiter wachsen zu können. So ist das Unternehmen inzwischen in die Handwerksrolle und das Gewerbeverzeichnis der Handwerkskammer eingetragen. Durch den Beitritt im Verband der Gebäudereiniger können mittlerweile tarifgebundene, fair entlohnte Arbeitsplätze angeboten werden. Zusätzlich zum Angebot von Schulungen für die Mitarbeiter*innen haben die FMD-Verantwortlichen auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die FMD Ausbildungsplätze für Köch*innen und für Kaufleute für Büromanagement anbieten darf.

Angesichts dieses Wachstums ist die Rekrutierung eine echte Herausforderung, die die FMD bislang aber gut meistern konnte, nicht zuletzt dadurch, dass sie sich als attraktive Arbeitgeberin präsentiert. „Wir bieten einen sicheren, attraktiven Arbeitsplatz mit fairem Lohn für faire Arbeit“, erklärt Zumbach. „Gleichzeitig bemühen wir uns, unseren Mitarbeitenden zu ihrer individuellen Situation passende Arbeitsverhältnisse zu bieten. Das hat dazu geführt, dass Mitarbeitende, denen ihr Objekt ans Herz gewachsen ist und die einen guten Job machen, sich ganz bewusst für einen Wechsel zur FMD entscheiden – natürlich, wie bei allen Unternehmen der GBG-Gruppe, mit Tarifvertrag und Freude bei der Arbeit. Dabei stimmen wir uns bei unserem Vorgehen eng und gut mit dem Jobcenter Mannheim ab.“

Und auch sonst stehen bei der FMD Fairness und Nachhaltigkeit ganz oben auf der Agenda. So verwenden die FMD-Köch*innen vor allem regionale Zutaten für ihre Gerichte, die zudem noch täglich frisch zubereitet werden. Bei der Gebäudereinigung prüft die FMD kontinuierlich neue Reinigungsverfahren, um möglichst schonende und umweltverträgliche Reinigungsmittel und -materialien einsetzen zu können. Alles überzeugende Argumente für die FMD, die dafür sorgen werden, dass auch das laufende Jahr für Peter Zumbach und Andreas Knoch ein spannendes Wachstumsjahr werden wird. ■

Nachhaltig gemacht

Mannheim muss sich verändern, um auch in Zukunft lebenswert zu bleiben. Deshalb stellen wir die Weichen für ein nachhaltigeres Wirtschaften und entwickeln Konzepte zu Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft oder CO₂-Reduktion. Für das große Ziel der Klimaneutralität leisten wir einen wirkungsvollen Beitrag.



Selbstverständlich nachhaltig

Die GBG-Gruppe hat ihr Nachhaltigkeitsleitbild verabschiedet. Die Arbeit ist damit längst nicht getan. Im Gegenteil: Aktuell wird das Thema ganzheitlich im Unternehmen implementiert.

Wir gestalten den Wandel unserer Welt und handeln für eine lebenswerte Zukunft. So steht es im Leitbild, mit dem die GBG das Thema Nachhaltigkeit in ihrer Unternehmensstrategie verankert. Es ist ein wichtiges Zwischenergebnis des gruppenübergreifenden Nachhaltigkeitsprozesses, der Mitarbeiter*innen aller Hierarchieebenen mit einbindet.

Nach der Verabschiedung durch die GBG-Leitungsrunde – hier beraten alle Geschäftsführer*innen und Bereichsleiter*innen der Gruppe – werden die sechs aus dem Leitbild abgeleiteten Handlungsfelder mit insgesamt 13 Nachhaltigkeitsthemen nun umgesetzt. Sie beinhalten ambitionierte soziale und ökologische Ziele, mit denen die GBG in Mannheim einen echten Unterschied bewirken kann: Bezahlbaren Wohnraum für ein selbstständiges Leben in allen Lebensphasen oder zukunftsfähigen Bildungsraum schaffen, nachhaltigen Konsum ermöglichen, soziale Integration und Chancengleichheit fördern, gesundheitsfördernde Quartiere gestalten oder Zukunftsforschung zu nachhaltigen Wohn- und Lebenswelten vorantreiben gehören unter anderem dazu.

„Zu jedem Thema haben wir Meilensteine definiert“, erklärt Uta Fischer, die als Referentin der Geschäftsführung den gesamten Prozess steuert. Pro Meilenstein begleitet ein Koordinator aus der Leitungsrunde die dazugehörige Arbeitsgruppe, die einzelne Maßnahmen gruppen- und bereichsübergreifend umsetzt. „Damit tragen wir die

Nachhaltigkeitsthemen in die einzelnen Unternehmen hinein, bündeln Einsatz und Wissen, um voneinander zu lernen und sinnvolle Maßnahmen zu entwickeln.“

Wie unterschiedlich solch sinnvolle Maßnahmen aussehen können, zeigt sich beispielsweise beim Thema „Zirkuläre oder effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen sicherstellen“. Hier lautet ein Meilenstein: „Die GBG Unternehmensgruppe vermeidet Abfall im Büro und betreibt die Unterhaltung ihrer Bürogebäude klimaschonend.“ Als große Maßnahme gilt sicher die Photovoltaikanlage auf dem Verwaltungsgebäude, die mit über 100.000 erzeugten Kilowattstunden pro Jahr einen nachhaltigen Ressourceneinsatz fördert. Eine kleinere, aber ebenfalls wichtige Maßnahme ist dagegen die Einführung von Papiertonnen an zentralen Orten im Leoniweg mit dem Ziel, Papier sortenrein zu recyceln. In der Summe entfaltet auch das eine deutliche Wirkung.

Die GBG kommt mit der Umsetzung des Nachhaltigkeitsleitbildes auch ihrer Verantwortung als städtisches Unternehmen nach. Mannheim ist mit dem Local Green Deal auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt; im Klimaschutz-Aktionsplan ist auch die GBG-Gruppe explizit gefordert. Die Entsprechenserklärung gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes (DNK) als Einstieg in die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist erfolgt. „Nachhaltigkeit im Sinne unseres Leitbildes“, so erklärt Uta Fischer, „soll in der GBG-Gruppe zur Selbstverständlichkeit werden.“ ■

Bei der Quartiersentwicklung geht es wie hier auf FRANKLIN um Wohnraum und Grünflächen gleichermaßen. Dieses Gleichgewicht strebt die Unternehmensgruppe in ihrem gesamten Handeln an.



Milos Uremovic, hier auf einem Dach im Stadtteil Waldhof, arbeitet im Team Energie Service der ServiceHaus.



Günstig, sauber und alles aus einer Hand

Seit 2020 versorgt die GBG im Rahmen des Mieterstrom-Modell erste Mieter*innen mit günstigem und sauberem Strom. Während die ersten Anlagen von externen Unternehmen betrieben wurden, ist nun die ServiceHaus als feste interne Partnerin für Photovoltaik und Mieterstrom an Bord. Eine Win-win-Situation für die GBG-Gruppe und die GBG-Mieter*innen.



Seit Herbst 2020 installiert die GBG-Gruppe Anlagen auf Hausdächern, die im Rahmen des Mieterstrom-Modells betrieben werden. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf GBG-Dächern gab es auch davor schon, aber die Verwendung des Stroms ist mittlerweile eine andere: Photovoltaikanlagen auf dem Dach eines Mietshauses versorgen die Wohnungen im Gebäude mit lokal erzeugtem Strom. Die Vorteile: Zusätzlich zu kurzen Versorgungswegen und Strom, der zu 100 Prozent aus Solarenergie gewonnen wird, profitieren die Mieter*innen von günstigen Preisen. Laut Mieterstrom-Regularien muss der Tarif zehn Prozent unter dem örtlichen Grundversorgungstarif liegen.

Da die GBG als Vermieterin aus vielfältigen Gründen nicht selbst als Mieterstrom-Anbieterin auftritt, beauftragte sie bei den ersten Projekten externe Unternehmen, die die Anlage installierten, betrieben und auch den Strom an die Mieter*innen verkauften. Damit blieb der GBG-Gruppe in diesem Konstrukt lediglich die Rolle als Verpächterin der Dachflächen an den jeweiligen Solateur. „Während wir das Mieterstrom-Modell für uns und unsere Mieter*innen sehr überzeugend fanden, waren wir weniger zufrieden damit, dass wir durch diese externe Vergabe wenig Steuerungsmöglichkeiten hatten und wichtige Themen wie die Preisbildung oder die Kommunikation mit unseren Mieter*innen als Stromkund*innen aus der Hand gaben“, erläutert Robin Schwarz, der gemeinsam mit Markus Abegg die Geschäfte der ServiceHaus GmbH führt. „Wir haben uns deshalb die Frage gestellt: Warum sollen wir es nicht selbst machen, wenn wir es dürfen und können?“

Um diese Frage zu beantworten, setzte die ServiceHaus einen strukturierten Business-Development-Prozess auf und kam zu dem Ergebnis, dass sie in der Lage ist, als Partnerin der GBG künf-

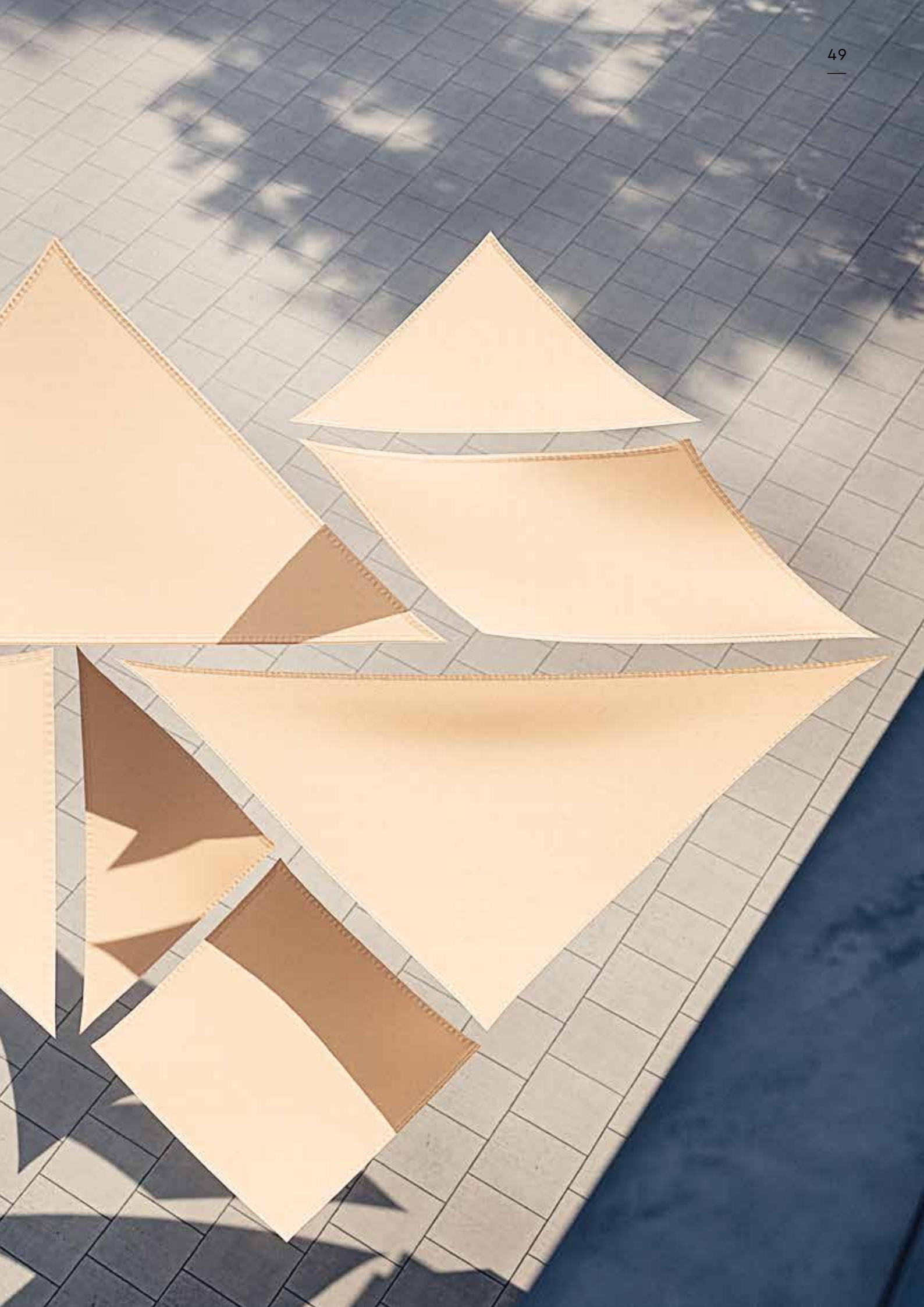
tig alle Mieterstrom-Projekte der GBG umzusetzen und zu betreiben. Mit den „Energie Services“ wurde 2022 eine Abteilung gegründet, die sich unter der Leitung von Thomas Bläsche nicht nur um Photovoltaik, sondern perspektivisch auch um weitere Energiethemen kümmert.

Innerhalb der GBG-Gruppe ist die ServiceHaus für diese Aufgabe prädestiniert, da sie für die Themen digitale Wohndienstleistungen und digitalisierte Gebäude-Infrastruktur zuständig ist. „Mieterstrom und Photovoltaik sind weitere Elemente einer digitalen technischen Infrastruktur, die die ServiceHaus gemeinsam mit der GBG Schritt für Schritt umsetzt“, erklärt Markus Abegg. Dazu gehört nicht nur, dass Verbrauchsdaten der PV-Anlagen und des Mieterstroms zentral in die Gebäudetechnik-Plattform der GBG integriert werden, sondern auch dass künftig die Verbrauchsdaten aus den Mieterstromverträgen der jeweiligen Mieter*innen über die GBG-App direkt zur Verfügung stehen und auch die Abrechnung über die Gruppe läuft. „Damit bewahren wir als GBG-Gruppe auch unseren direkten Bezug zu unseren Mieter*innen und behalten, was zum Beispiel die Preisbildung angeht, das Ruder in der Hand“, betont Schwarz.

Im laufenden Jahr sind ServiceHaus und GBG nun verstärkt dabei, den Ausbau der Photovoltaikanlagen voranzubringen und möglichst viele Mieter*innen für Mieterstrom zu gewinnen. Insgesamt sind PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1,1 Megawatt geplant, von der der Löwenanteil den GBG-Mieter*innen als Mieterstrom zugutekommen soll. ■

Für ein gutes Miteinander

Menschen machen unsere Stadt. Deshalb stellen wir die Mannheimer*innen ins Zentrum unserer Arbeit, machen ihnen passende Angebote in allen Lebensphasen und lassen auch die nicht zurück, die unserer Unterstützung und Hilfe bedürfen. Wir übernehmen Verantwortung, damit Mannheim ihnen allen Heimat bietet.



Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe

Verantwortung für die Gesellschaft zu übernehmen, ist für die GBG Unternehmensgruppe eine zentrale Aufgabe. Schließlich ist die GBG genau aus diesem Grund 1926 als Wohnungsbauunternehmen überhaupt gegründet worden. Heute nimmt die Gruppe diese gesellschaftliche Verantwortung vielfach wahr: Natürlich weiterhin im Kerngeschäft, bei der Bereitstellung von fairem Wohnraum. Und zudem auch in vielen weiteren Zusammenhängen, in denen unser unternehmerisches Handeln in Mannheim wirkt.

Etwa beim Sponsoring: Seit einigen Jahren verfolgt die GBG Unternehmensgruppe dabei gezielt den Kurs, junge Menschen im sportlichen, kulturellen oder gesellschaftlichen Kontext zu unterstützen. Dabei haben wir ein breites Programm etabliert, das an ganz verschiedenen Stellen wirkt: In die Breite, etwa durch die Unterstützung des jährlichen Kinderfestes des Stadtmarketings auf den Kapuzinerplanken zum Stadtfest. Zudem für gezielte Projekte, mit denen sich Vereine und Initiativen jedes Jahr beim GBG Förderpreis bewerben können, 2022 wurden hier 20.000 Euro ausgeschüttet. Oder bei einer ganz besonderen Maßnahme, dem GBG Juniorenteam: Hier unterstützt die GBG gezielt acht junge Sportler*innen, die neben ihrer Schullaufbahn den Sport mit gro-

ßem Engagement betreiben. Diese jungen Leistungssportler*innen, die bislang noch kaum in der Öffentlichkeit stehen, begleiten wir und wollen ihnen und ihren Familien durch das Sponsoring die oft große Belastung etwas erleichtern.

Seit dem vergangenen Jahr sind drei neue Sportler*innen mit im Juniorenteam: die Weitspringerin Ruth Hildebrand, die für die MTG startet, die Ruderin Claire Marie Janicki von der Amicitia Mannheim, erstmals eine Paraathletin im Team, und Niklas Schork (Foto rechts), ein junger Rennradler vom RRC Endspurt Mannheim.

Neben solcher Förderung ist es der GBG Unternehmensgruppe gleichermaßen wichtig, ihre eigenen Mitarbeiter*innen positiv zu aktivieren. So unterstützen wir die gemeinsame Teilnahme an Laufveranstaltungen oder an Stadtreinigungsaktionen, im vergangenen Jahr haben wir zudem bei der ersten Teilnahme beim Stadtradeln als GBG-Zukunftsradler in Mannheim den dritten Platz erreicht. Für dieses Jahr haben wir alle Kolleg*innen zum Besuch der BUGA 23 eingeladen.

Mit vielen kleineren und größeren Schritten nimmt die GBG Unternehmensgruppe ihre Verantwortung für die Menschen in Mannheim wahr. ■



Niklas Schork vom RRC Endspurt Mannheim ist seit 2022 Teil des GBG Juniorenteams.

Der Mensch im Mittelpunkt

Die Chance möchte Menschen aus der Langzeitarbeitslosigkeit einen Weg zurück ins Erwerbsleben ermöglichen. Dafür setzt sie auf einen ganzheitlichen Ansatz.



„Wir stehen für Menschlichkeit und soziale Nachhaltigkeit.“

MARCO HESER, CHANCE

Geschäftsführer

Als Morteza Gholami nach Deutschland kam, war er gerade 16 Jahre alt und ohne seine Eltern über den Iran geflüchtet. Dies war schon der zweite Neuanfang in seinem jungen Leben, denn gebürtig stammt Gholami aus Afghanistan. Obwohl er allein auf sich gestellt war, lief es zunächst sehr gut und er absolvierte seinen Realschulabschluss. Danach wollte es mit den Bewerbungen jedoch nicht klappen. Zwei Jahre der Jobsuche sorgten zunehmend für Frustration, bis er 2017 zur Chance kam. „Ich habe dort ein vierwöchiges Praktikum im Maler- und Lackierbetrieb gemacht und danach wurde mir direkt ein Ausbildungsplatz angeboten“, erinnert sich Gholami. „Es war ein schönes Gefühl, dass man zufrieden mit mir war und mich als Mitarbeiter haben wollte.“

Dennoch war es nicht ganz einfach, die Ausbildung durchzuziehen. Gholami unterstützte seine Familie im Ausland finanziell, was mit dem geringen Lehrgehalt schwierig war. Doch der heute 26-Jährige blieb am Ball und motiviert nun als festangestellter Geselle andere Azubis, die Zähne zusammenzubeißen und auch in schwierigeren Phasen nicht hinzuschmeißen. Gholamis Schicksal ist nur eines von vielen, das zeigt, dass die Chance wirklich Chancen bietet: „Wir stehen für Menschlichkeit und soziale Nachhaltigkeit und dieses Leitbild haben wir 2022 geschärft“, erklärt Marco Heser, Geschäftsführer der Chance. „Wir werden diesem Anspruch gleich in doppelter Hinsicht gerecht: Zum einen mit unseren wohnbegleitenden Dienstleistungen für hilfebedürftige GBG-Mieter*innen, zum anderen geht es uns um die Integration ins Berufsleben. Wir schauen, was der oder die Einzelne wirklich braucht.“



Gut angekommen – Morteza Gholami hat seine Ausbildung abgeschlossen und arbeitet als Malergeselle bei der Chance.

Den Job zu verlieren, ist für viele Menschen nicht nur mit vielen existenziellen Sorgen belegt, sondern kratzt am Selbstbewusstsein. Über das Jobcenter kommen Menschen zur Chance, die schon jahrelang nicht mehr im Erwerbsleben stehen, oder junge Menschen mit erschwerten Startbedingungen in den Arbeitsmarkt. „Bei uns geht es zunächst darum, den Selbstwert eines Menschen wieder zu stärken“, berichtet Hesper. „Wir schauen uns die soziale, häusliche und berufliche Situation an, denn nur dann können wir verstehen, wie wir sie oder ihn nachhaltig fördern können.“ Häufig, so Hesper weiter, seien es auch Erkrankungen, die Langzeitarbeitslosen das Bestehen im regulären Arbeitsmarkt erschwerten und nicht selten lange unerkannt blieben. „Dabei können manche Einschränkungen wie eine Lese-Rechtschreib-Schwäche oder ADHS sehr gut therapiert und behandelt werden.“ Deshalb wird jede Person, die sich bei der Chance bewirbt, individuell angeschaut. Mithilfe eines Assessment-Verfahrens arbeiten Arbeitspädagog*innen Stärken und Schwächen heraus. Das Ziel ist es, Menschen zurück in einen qualifizierten, sozialversicherungspflichtigen Job zu bringen – die Erfolgsquote der Chance im Hinblick auf dieses Ziel liegt derzeit

bei etwa 60 Prozent. „Von insgesamt 44 geförderten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben 28 einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz erhalten. Davon wurden 14 Personen unbefristet eingestellt. Damit stehen wir sehr gut da, wenn wir uns die Zahlen vergleichbarer Betriebe anschauen“, weiß Hesper.

Die meisten Langzeitarbeitslosen sind nicht innerhalb weniger Wochen wieder so leistungs- oder arbeitsfähig, dass sie sich den Anforderungen des ersten Arbeitsmarkts gewachsen fühlen. „Wir haben den Auftrag zu fördern, indem wir Zeit geben sowie Ziele vereinbaren, begleiten, stabilisieren und unterstützen“, erklärt Hesper. „Denn nur so können wir die Menschen perspektivisch wieder in einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz integrieren.“ Und wenn dies auf dem ersten Arbeitsmarkt nach Ablauf der fünfjährigen Förderungsfrist durch das Jobcenter nicht gelingt, können die betreffenden Mitarbeiter*innen auch auf Dauer bei der Chance arbeiten. Sie übernehmen dann einfache Tätigkeiten, die nicht nur für die Quartiere und ihre Bewohner*innen wertvoll, sondern für die Arbeitnehmenden sinnstiftend sind. ■

Hilfe mit vereinten Kräften



Arno Knöbl (links) und Alexander Floß haben die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine für die GBG mitorganisiert.

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sind auch für die GBG Unternehmensgruppe direkt spürbar. Viele Stellen waren im Jahr 2022 im Einsatz, um geflüchteten Menschen in Mannheim ein Zuhause zu bieten.

Als im März 2022 in den ersten Tagen nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine tausende Menschen flüchteten, kamen auch zahlreiche Schutzbedürftige in Mannheim an. Da hieß es, so schnell und unbürokratisch wie möglich Hilfe zu leisten. Zentrale Erstanlaufstelle war die Jugendherberge auf dem Lindenhof, wo alle wichtigen Behörden sowie sozialen Träger präsent waren. Alexander Floß, zu diesem Zeitpunkt Mitarbeiter im Sozialen Management der GBG, übernahm dort die Aufgabe des Koordinators für die Vermittlung von privatem Wohnraum: „Zunächst ging es darum, die geflüchteten Familien oder Einzelpersonen an private Unterkünfte zu vermitteln, dafür arbeiteten Mitarbeitende der Stadt und GBG, die sich freiwillig gemeldet hatten, mit Ehrenamtlichen und Sprachmittler*innen Hand in Hand zusammen“, erinnert sich Floß. „Das war eine wirklich bemerkenswerte Teamarbeit, die so empathisch war und im Dienst der Sache stand.“

In den ersten Monaten kümmerten sich Floß und seine Kolleg*innen zunächst auf dem Lindenhof, dann im Thomashaus in Neuhermsheim um diese private Wohnraumvermittlung. Dann wandelte

sich die Aufgabe nach und nach; denn die GBG war auch direkt bei der Unterbringung gefragt. „Die Stadt Mannheim und die GBG kooperieren im Rahmen der Ukrainehilfe. Auf dieser Grundlage konnten wir ein Sonderkontingent von 300 GBG-Wohnungen schaffen“, erklärt Arno Knöbl, der in den kommunalen Gremien die Ukrainehilfe von Seiten der GBG mitbetreute. „Die Vermietung steht nicht in Konkurrenz zum regulären Prozess“, betont Knöbl. Ein eigens eingeführtes, temporäres Verfahren bezieht sich ausschließlich auf das geschaffene Wohnkontingent. „Dafür wurden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen an bereits leerstehenden Liegenschaften aufgeschoben und die Wohnungen kurzfristig bezugsfertig gemacht“, so Knöbl. „Es war wichtig, die Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen, weil auch die Kapazitäten von Schulen und Kindergärten mitbedacht werden mussten.“

Damit im Sommer 2022 die ersten Wohnungen bezogen werden konnten, arbeiteten viele Stellen auch innerhalb der GBG-Gruppe zusammen: Chance und Markthaus waren bei Malerarbeiten, Möblierung der Wohnungen und Kücheneinbau beteiligt.

**„Das war
eine wirklich
bemerkenswerte
Teamarbeit, die so
empathisch war
und im Dienst der
Sache stand.“**

ALEXANDER FLOSS, GBG

Referent Gemeinwesen und Quartier-
koordination

Die Kunden-Service-Center und das Immobilienmanagement kümmerten sich um Vermietung und Besichtigungen. Den Überblick vor Ort behielt hier wiederum das Team um Alexander Floß, das auch in diesem Prozess – ab August 2022 von N1 aus – koordinierend und unterstützend durch die Sprachmittler*innen dafür sorgte, dass alles rund lief und 409 Menschen bis Ende des Jahres ein Zuhause finden konnten, auch 2023 folgen weitere Wohnungen. Noch mehr Wohnraum konnte über das Sonderkontingent hinaus auf Columbus geschaffen werden: Hier überlässt die MWSP sieben Bestandsgebäude der Stadt für die Unterbringung geflüchteter Menschen, die zuvor ebenfalls durch die GBG baulich ertüchtigt wurden. „Persönlicher Einsatz und Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren 2022 in so vielen Zusammenhängen zu spüren“, zeigt sich Christian Franke beeindruckt. Der Bereichsleiter Strategie, Kommunikation und Einnahmenmanagement betreute das Thema Ukrainehilfe federführend bei der GBG. „Durch dieses Engagement ist es uns innerhalb kürzester Zeit gelungen, diese Hilfe für Menschen in Not auf die Beine zu stellen, obwohl vieles zusätzlich zum regulären Betrieb angefallen ist.“ ■



25 Jahre Markthaus!

Mit seinen Secondhandläden und Lebensmittelmärkten steht das Markthaus schon seit 25 Jahren für soziales und nachhaltiges Einkaufen in der Region. 2022 feierte das Inklusionsunternehmen sein Jubiläum mit einem Sommerfest im Secondhand-Haupthaus in Neckarau. Passend zum Jubiläumsjahr erstrahlte auch der Lebensmittelmarkt in Wallstadt in neuem Glanz: Eine moderne Innenausstattung inklusive energieeffizienter Kühlmöbel und Beleuchtung sowie ein optimiertes Wegeleitsystem sorgen für ein kundenfreundliches Einkaufserlebnis. Von außen sticht das Markthaus nun sofort ins Auge – die Schaufenster wurden auffällig im charakteristischen Grün beklebt, sodass potenzielle Kundschaft den Laden nicht übersehen kann. Und auch wenn es 2022 mit der Schließung der Filiale in Edingen-Neckarhausen aus wirtschaftlichen Gründen einen Wermutstropfen gab, lautet die gute Nachricht: In die bestehenden Märkte wird weiterhin investiert, denn die GBG Unternehmensgruppe stärkt mit ihnen die zentrale Nahversorgung in den Quartieren, die besonders für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen so wichtig ist. In 2023 und 2024 steht deshalb die Modernisierung der Filialen in Friedrichsfeld und Weinheim, an eine Ausweitung des Angebots ist zudem in Planung. ■

Zukunftsfähige Ergebnisse

Als Unternehmensgruppe wollen wir Mannheim aktiv gestalten. Deshalb arbeiten wir nach unseren Grundprinzipien Fairness, Qualität, Nachhaltigkeit, Offenheit und Integration. So kann die gesamte Stadtgesellschaft von der Arbeit der GBG und ihrer Tochterunternehmen profitieren.



Konzernabschluss 2022

58	BILANZ GBG-KONZERN
60	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG GBG-KONZERN
61	ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES
74	KONZERNLAGEBERICHT 2022
110	BESTÄTIGUNGSVERMERK
114	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
116	JAHRESABSCHLUSS GBG – MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
120	JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH
121	JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH
122	JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH
124	JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
128	JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS GMBH
132	JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH
134	JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH
136	JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM GGMBH
138	JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM GGMBH
142	JAHRESABSCHLUSS ALTENPFLEGEHEIME MANNHEIM GMBH

KONZERNABSCHLUSS GBG MANNHEIM

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.025.077,12	1.023.636,73
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	773.901.058,37	742.547.253,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.007.710,77	157.284.351,42
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.248.634,07	5.116.066,34
4. Bauten auf fremden Grundstücken	611.787,74	38.751,07
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.055.682,78	962.176,76
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.444.181,59	5.535.562,13
7. Anlagen im Bau	91.912.494,44	54.408.436,35
8. Bauvorbereitungskosten	14.628.370,91	12.489.344,07
9. Geleistete Anzahlungen	396.966,08	192.080,41
	1.080.206.886,75	978.574.021,60
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.174.659,25	1.174.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.566.259,41	1.597.544,65
4. Sonstige Ausleihungen	237.453,56	107.575,00
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	4.983.022,22	2.884.469,65
Summe Anlagevermögen	1.086.214.986,09	982.482.127,98
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.427.230,55	1.496.098,55
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	135.497,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	121.466.159,44	94.099.365,49
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	45.917,27	45.917,27
5. Unfertige Leistungen	64.274.161,79	58.631.387,25
6. Andere Vorräte	441.549,61	388.635,58
7. Geleistete Anzahlungen	2.274.940,74	2.300.086,84
	189.929.959,40	157.096.988,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.718.319,50	1.113.658,60
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	709.584,25	2.435.605,28
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.705.691,03	7.401.148,10
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.527.540,60	11.871.198,65
5. Forderungen gegen Gesellschafter	46.467,74	48.596,59
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.536.766,84	2.003.618,54
	13.244.369,96	24.873.825,76
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	7.814,22	0,00
IV. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	24.265.932,26	20.629.908,19
Summe Umlaufvermögen	227.448.075,84	202.600.722,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	143.487,22	153.109,47
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	835.001,26	643.668,76
	978.488,48	796.778,23
D. Aktive latente Steuern	2.015.830,00	1.782.894,00
Bilanzsumme	1.316.657.380,41	1.187.662.523,13

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	23.349.611,22	22.805.017,84
2. Bauerneuerungsrücklage	30.005.631,89	28.104.291,42
3. Andere Gewinnrücklagen	51.992.802,71	49.730.038,38
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	105.075.321,98	100.366.623,80
IV. Konzernbilanzgewinn	3.872.413,81	3.979.547,99
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.856.178,58	1.872.329,31
Summe Eigenkapital	200.451.614,37	195.866.201,10
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.566.783,79	668.054,46
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	30.119.675,00	30.933.134,00
2. Sonstige Rückstellungen	83.788.572,73	78.433.973,68
	113.908.247,73	109.367.107,68
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,46	85.929.960,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	801.747.064,76	683.519.641,97
3. Erhaltene Anzahlungen	70.031.170,26	67.624.822,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.608.274,61	4.199.346,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.803,62	75.709,15
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.026.926,87	23.538.103,85
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	20.415,67	12.016.587,61
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.801.316,00	1.789.059,41
(davon aus Steuern)	(922.487,53)	(487.749,87)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(911,87)	(1.834,22)
	983.240.932,25	878.693.232,06
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.489.802,27	3.067.927,83
Bilanzsumme	1.316.657.380,41	1.187.662.523,13

KONZERNABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	182.618.839,40	169.948.872,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	19.143.962,09	47.807.630,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.850.743,47	6.600.031,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.475.096,74	10.875.202,90
	<u>251.088.641,70</u>	<u>235.231.736,85</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	32.564.839,54	21.024.223,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.560.949,57	6.981.120,69
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.411.182,68	3.090.357,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	93.402.804,39	92.920.653,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	46.545.655,70	58.021.313,12
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.807.338,07	11.179.963,39
	<u>164.755.798,16</u>	<u>162.121.930,40</u>
6. Rohergebnis	<u>131.869.815,33</u>	<u>104.205.507,99</u>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	46.873.173,33	28.062.270,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	13.177.161,45 (3.794.652,25)	11.223.473,53 (5.634.410,55)
	<u>60.050.334,78</u>	<u>39.285.743,57</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	34.475.715,01	32.282.525,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.398.004,90	13.260.666,76
10. Erträge aus Beteiligungen	14,00	42,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	30,00	88,64
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87.508,10	84.615,69
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.723.791,08	10.928.264,01
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	+232.927,96 (+232.936,00)	-255.709,00 (-255.709,00)
15. Ergebnis nach Steuern	<u>6.542.449,62</u>	<u>8.277.345,92</u>
16. Sonstige Steuern	443.593,55	352.297,55
17. Konzernjahresüberschuss	<u>6.098.856,07</u>	<u>7.925.048,37</u>
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	+16.150,73	-15.694,71
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	<u>6.115.006,80</u>	<u>7.909.353,66</u>
20. Gewinnvortrag	203.340,86	0,00
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	544.593,38	933.980,57
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.901.340,47	2.995.825,10
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
22. Konzernbilanzgewinn	<u>3.872.413,81</u>	<u>3.979.547,99</u>

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 einen Konzernabschluss. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

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

REGISTERINFORMATIONEN

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

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

Die GBG hält zum 31.12.2022 100,0 % der Anteile an der mit Wirkung zum 01.01.2022 erworbenen Altenpflegeheime Mannheim GmbH. Die Altenpflegeheime Mannheim 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 31.12.2022 100,0 % der Anteile an der mit erstmaliger Eintragung in das Handelsregister vom 29.11.2022 neu gegründeten und unterjährig erworbenen GBG Vermarktung GmbH. Die GBG Vermarktung 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 31.12.2022 100,0 % der Anteile an der mit erstmaliger Eintragung in das Handelsregister vom 29.11.2022 neu gegründeten und unterjährig erworbenen GBG Wohnen GmbH. Die GBG Wohnen 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 2022 aufgestellt.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften FRANKLIN Grüne Mitte GmbH (kurz: FGM), FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH (kurz: FMD), Altenpflegeheime Mannheim GmbH (kurz: APH), GBG Vermarktung GmbH (kurz: GBGV), GBG Wohnen GmbH (kurz: GBGW) sowie der Enkeltochtergesellschaft Markthaus Mannheim gGmbH (kurz: Markthaus) erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Zeitwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft. Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem die Unternehmen Tochterunternehmen geworden sind.

Die Erstkonsolidierung der BBS und der MWSP erfolgte zum 01.01.2007, der SH zum 31.12.2008, der CHANCE zum 01.01.2010, der Markthaus zum 31.12.2020, der FGM und der FMD zum 31.12.2021, der APH zum 01.01.2022 sowie der GBGV und GBGW zum 31.12.2022 als den Zeitpunkten, zu dem die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

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

Der sich zum 31.12.2022 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der Markthaus i.H.v. 567 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die Markthaus aus einem laufenden Insolvenzverfahren erworben wurde, welches hier nach eingestellt wurde, und die geplante Sanierung des Unternehmens zu einer Minderung des Kaufpreises geführt hat, wird der Unterschiedsbetrag dem Fremdkapitalcharakter entsprechend künftig bei Anfall von Verlusten ergebniswirksam aufgelöst.

Der sich zum 01.01.2022 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der APH i.H.v. 15.657 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die APH im Rahmen eines sogenannten günstigen Gelegenheitskaufs erworben wurde und zu einem wesentlichen Teil aus abnutzbaren Vermögensgegenständen besteht, wird der Unterschiedsbetrag dem Eigenkapitalcharakter entsprechend planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände in Höhe von rund 24 Jahren ergebniswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2022 belief sich die Auflösung des Unterschiedsbetrags auf 657 T€, sodass zum 31.12.2022 ein auf die APH entfallender Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung i.H.v. 15.000 T€ verbleibt.

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

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Der angemessene Teil der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert. Empfangene Zuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen **Abschreibungen** auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** sind linear mit 2 % abgeschrieben, Betriebsvorrichtungen mit 5 % und die Garagen mit 3 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgte eine Abschreibung für in Containerbauweise erstellte Bauten mit 20 %.
- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurden linear mit 2 % bis 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 bis 10 Jahren linear mit 10 % bis 16,67 % abgeschrieben. Die Außenanlagen der Pflegeheime werden mit 4 % bis 10 % abgeschrieben.
- Die unter der Position **Bauten auf fremden Grundstücken** geführte Spielanlage wurde mit 10 % abgeschrieben. Der in 2022 fertiggestellte Interimssupermarkt auf FRANKLIN wird mit 33,33 % abgeschrieben.
- Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** wurden Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese werden mit 5 % abgeschrieben. Im Übrigen werden die sonstigen Technischen Anlagen und Maschinen linear mit 5 % bis 12,50 % abgeschrieben.
- Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte die Abschreibung linear mit 4 % bis 66,67 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis 1.000 € wurden – aus Vereinfachungsgründen entsprechend der steuerlichen Regelung – in einer Sammelposition aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear gewinnmindernd abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die **Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens** zu Anschaffungskosten 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**, den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Einzelwertberichtigungen abgesetzt.

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

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

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten 10-Jahres-Zinssatz von 1,78 % p.a. (Vorjahr: 1,87 %) und den "Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurden ein Gehaltstrend von 3 % (Vorjahr: 2,50 %) sowie unverändert zum Vorjahr 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 1,44 % (Vorjahr: 1,36 %) und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % (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 31.12.2022 darstellen.

Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht 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 BILANZPOSTEN

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 Archivum. Die Zusatzleistungen wurden per Vertrag formuliert und gegenüber der Stadt Mannheim abgerechnet. Diese führt die entstandenen Kosten als verzinsliches Darlehen zurück.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 39.338 T€ (Vorjahr: 38.820 T€) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** sind innerhalb eines Jahres fällig. Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** bestehen 122.842,48 € (Vorjahr: 129.427,30 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

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

Es wurde von der

in €	31.12.2022	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 (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 1.222 T€.

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

in T€	31.12.2022	Vorjahr
für noch anfallende Baukosten	66.236	67.591
für noch ausstehende Rechnungen	5.676	4.941
für Jubiläumszuwendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	4.643	2.738
für Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung	3.095	0
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.600	1.600

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	50.387,20 (0,00)	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	1.653.614,11 (6.799.302,52)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	1.939.185,72 (2.105.676,02)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	19.574.720,97 (19.349.651,48)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	68.692,68 (315.928,90)	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 2.193 T€ (Vorjahr: 1.320 T€) sowie periodenfremde Erträge von 1.517 T€ enthalten (Vorjahr: 1.632 T€); davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 1.142 T€ (Vorjahr: 1.161 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 2.738 T€ (Vorjahr: 883 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen von 197 T€ (Vorjahr: 126 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 38 T€ (Vorjahr: 33 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 557 T€ (Vorjahr: 686 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellung sowie 68 T€ (Vorjahr: 72 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Summe
Kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr)	365 (294)
Technische bzw. Gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr)	687 (169)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	178 (127)
Summe (Vorjahr)	1.230 (590)

Außerdem wurden durchschnittlich 26 (Vorjahr: 18) Auszubildende beschäftigt.

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

GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

	in T€
Geschäftsführungsorgan	
- feste Bezüge	206
- variable Bezüge	31
- sonstige Bezüge	59
Aufsichtsrat	39
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	240
Summe	575

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.840 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	12.448
Summe	12.448

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	209.194
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	8.100
Summe	217.294

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

Für die Mitarbeiter werden Umlagen für Ruhestandszeiten an die Zusatzversorgungskasse des kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK) entrichtet. Die gezahlten Beiträge dienen der Finanzierung der laufenden Versorgungsleistungen.

Der derzeitige Umlagensatz beträgt 6,3 %. Davon entfallen 5,75 % auf den Arbeitgeber und 0,55 % auf den Arbeitnehmer. Informationen über die künftige Entwicklung des Umlagesatzes liegen bislang nicht vor. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Beiträge beliefen sich auf 1.635 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 7.290 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 2022 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen nach § 285 Nr. 17 HGB beträgt 162 T€.

NACHTRAGSBERICHT

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

ERGEBNISVERWENDUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 5.446 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 545 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2010 wurden 1.901 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 3.000 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

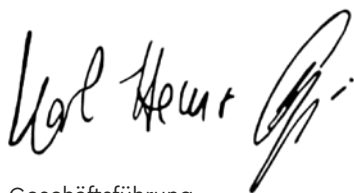
GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Mitglied			
Stellv. Vorsitzender		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Jörg Bachmann	Bürokaufmann
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmersvertreterin		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadträtin	bis 31.08.2022	Isabel Cademartori	Doktorandin
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmersvertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Markus Hermann	Dipl.-Betriebswirt
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmersvertreterin	ab 27.10.2022	Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 30. April 2023



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (01.01.2022)	Veränderungen des Konsoli- dierungskreises	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (31.12.2022)
Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.651.344,08	384.903,81	567.695,63	7.448,73	0,00	9.596.494,79
	8.651.344,08	384.903,81	567.695,63	7.448,73	0,00	9.596.494,79
Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.278.119.471,45	0,00	43.660.664,87	1.076.043,16	13.280.546,29	1.333.984.639,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	181.635.021,15	45.392.256,01	51.646,51	0,00	806.839,33	227.885.763,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.116.066,34	6.786,00	1.156.529,43	0,00	-30.747,70	6.248.634,07
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	668.944,54	0,00	4.785,00	1.310.533,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.838.608,96	1.036.081,24	0,00	25.377,72	73.700,00	2.923.012,48
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.603.020,95	4.884.790,15	4.521.052,10	1.532.406,09	62.604,03	21.539.061,14
7. Anlagen im Bau	54.408.436,35	57.933,62	45.337.170,80	0,00	-7.891.046,33	91.912.494,44
8. Bauvorbereitungskosten	12.489.344,07	0,00	8.365.965,09	0,00	-6.195.510,21	14.659.798,95
9. Geleistete Anzahlungen	192.080,41	0,00	316.056,08	0,00	-111.170,41	396.966,08
	1.548.038.853,29	51.377.847,02	104.078.029,42	2.633.826,97	0,00	1.700.860.902,76
Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	1.174.700,00	0,00	1.999.959,25	0,00	0,00	3.174.659,25
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.597.544,65	0,00	0,00	31.285,24	0,00	1.566.259,41
4. Sonstige Ausleihungen	107.575,00	0,00	164.408,56	34.530,00	0,00	237.453,56
5. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	2.884.469,65	0,00	2.164.367,81	65.815,24	0,00	4.983.022,22
Anlagevermögen insgesamt	1.559.574.667,02	51.762.750,83	106.810.092,86	2.707.090,94	0,00	1.715.440.419,77

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2022)	Veränderungen des Konsoli- dierungskreises	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.2022)	Buchwert (31.12.2022) in €	Buchwert (31.12.2021) in €
7.627.707,35	364.470,81	586.688,24	7.448,73	0,00	8.571.417,67	1.025.077,12	1.023.636,73
7.627.707,35	364.470,81	586.688,24	7.448,73	0,00	8.571.417,67	1.025.077,12	1.023.636,73
535.572.218,40	0,00	25.547.781,03	1.036.418,35	0,00	560.083.581,08	773.901.058,37	742.547.253,05
24.350.669,73	14.643.924,09	5.883.458,41	0,00	0,00	44.878.052,23	183.007.710,77	157.284.351,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.248.634,07	5.116.066,34
598.052,54	0,00	100.692,87	0,00	0,00	698.745,41	611.787,74	38.751,07
876.432,20	892.167,24	122.113,98	23.383,72	0,00	1.867.329,70	1.055.682,78	962.176,76
8.067.458,82	4.271.619,15	2.203.552,44	1.447.750,86	0,00	13.094.879,55	8.444.181,59	5.535.562,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912.494,44	54.408.436,35
0,00	0,00	31.428,04	0,00	0,00	31.428,04	14.628.370,91	12.489.344,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	396.966,08	192.080,41
569.464.831,69	19.807.710,48	33.889.026,77	2.507.552,93	0,00	620.654.016,01	1.080.206.886,75	978.574.021,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.174.659,25	1.174.700,00
0,00	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	0,00	1.566.259,41	1.597.544,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.453,56	107.575,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.983.022,22	2.884.469,65
577.092.539,04	20.172.181,29	34.475.715,01	2.515.001,66	0,00	629.225.433,68	1.086.214.986,09	982.482.127,98

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)	2022 in €
Anleihen	85.929.960,46 (85.929.960,46)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
	801.747.064,76 (683.519.641,97)
Erhaltene Anzahlungen	70.031.170,26 (67.624.822,76)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.608.274,61 (4.199.346,85)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.803,62 (75.709,15)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.026.926,87 (23.538.103,85)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	20.415,67 (12.016.587,61)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.801.316,00 (1.789.059,41)
Verbindlichkeiten insgesamt	983.240.932,25 (878.693.232,06)

**KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG**

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
					Gewinnrücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	Bauerneuerungsrücklage	andere Gewinnrücklagen
Stand 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 31.12.2021 / 01.01.2022	84.411	350	84.061	5.587	22.805	28.104	49.730
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen							3.910
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-1.647
Konzernjahresüberschuss					545	1.901	
Stand am 31.12.2022	84.411	350	84.061	5.587	23.350	30.005	51.993

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)	
			398.473.921,34 112.292.916,87 (383.236.906,14) (128.185.099,23)	Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft
118.336.776,45 (52.136.834,61)	146.513.859,55 (126.732.191,41)	536.896.428,76 (504.650.615,95)		
43.584.363,11 (40.343.801,42)	26.446.807,15 (27.281.021,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4.629.974,61 (3.106.901,85)	148.300,00 (1.092.445,00)	830.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
75.803,62 (75.709,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
17.363.268,29 (23.433.133,54)	642.000,18 (97.591,91)	21.658,40 (7.378,40)	0,00 (0,00)	
20.415,67 (12.016.587,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.801.316,00 (1.789.059,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
186.241.878,21 (133.331.988,05)	173.750.966,88 (155.203.249,66)	623.248.087,16 (590.157.994,35)	510.766.838,21 (511.422.005,37)	

Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Rücklagen								
Gewinnrücklagen								
Unter-schieds-betrag aus der Kapitalkon-solidierung	Summe	Summe	Bilanz-gewinn	Summe	Nicht beherrsch-ende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrsch-ende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
-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
	3.910	3.910	-3.910	0				0
			-1.500	-1.500				-1.500
	-1.647	-1.647	1.633	-14	15	-15	0	-14
	2.446	2.446	3.669	6.115		-16	-16	6.099
-273	105.075	110.662	3.872	198.595	1.872	-16	1.856	200.451

Konzernlagebericht 2022

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
 - Altenpflegedienstleistungen
 - Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen

Das Mutterunternehmen GBG sowie die Tochterunternehmen BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim (BBS), MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim (MWSP), FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, Mannheim (FGM), FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH, Mannheim (FMD), GBG Vermarktung GmbH, Mannheim (GBGV) und GBG Wohnen GmbH, Mannheim (GBGW) 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 GmbH, Mannheim, (ServiceHaus) hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz in Haus Watt, c/o Turbinenstraße, Aurelis Tor 8, 68309 Mannheim. Deren gemeinnütziges Tochterunternehmen Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH (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. Die neue gemeinnützige GBG-Tochtergesellschaft Altenpflegeheime Mannheim GmbH, Mannheim (APH), hat ihren Haupt- und Verwaltungssitz am Meeräckerplatz 4, 68163 Mannheim und unterhält darüber hinaus drei weitere Pflegeheime im Stadtgebiet Mannheim.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise

Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über relevante gesamtwirtschaftliche Indikatoren im Vergleich zum Vorjahr:

Gesamtwirtschaftliche Indikatoren	Kategorie	Indikator	2022	2021
	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in %	+1,9%	+2,6%
	Bruttowertschöpfung nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Sonstige Dienstleister	+6,3%	+0,6%
		Handel, Verkehr, Gastgewerbe	+4,0%	+3,0%
		Information und Kommunikation	+3,6%	+3,3%
		Unternehmensdienstleister	+2,6%	+5,6%
		Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	0,0%	+3,8%
	Verwendung des BIP (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Private Konsumausgaben	+4,6%	+0,0%
		Konsumausgaben des Staates	+1,1%	+3,4%
	Inflation	Inflationsrate/Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr	+7,9%	+3,1%
	Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	45,6 Mio.	44,9 Mio.
		Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	+1,3%	+0,0%
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %	5,3%	5,7%
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Baden-Württemberg in %	3,5%	3,9%
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Mannheim in %	7,0%	7,2%

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

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe profitierte von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen (+4,0 %). Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %). Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Ukraine-Kriegs, einer drohenden Gasmangellage und gestörten internationalen Lieferketten gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten

damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022, die insbesondere bei Beherbergungs- und Gaststättenleistungen und im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur festzustellen waren. Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung (45,6 Mio. Erwerbstätige, + 1,3 % zum Vorjahr), was insbesondere auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte (besonders aus der Ukraine) sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen zurückzuführen war. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 gesunken. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,7 % auf 5,3 %. In Baden-Württemberg sank diese im Vergleich zu 2021 von 3,9 % auf 3,5 %.

In Mannheim reduzierte sich die Arbeitslosenquote gleichlaufend zum Bundes- und Landestrend leicht auf jahresdurchschnittlich 7,0 % (Vorjahr: 7,2 %).

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen des Jahres 2022 hatten ebenfalls wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Immobilien- und Bauwirtschaft, welche in nachfolgender Tabelle skizziert werden:

Branchenbezogene Indikatoren	Kategorie	Indikator	2022	2021
	Bruttowertschöpfung nach immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftsbereichen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Grundstücks- und Wohnungswesen	+1,0%	+1,0%
		Baugewerbe	-2,3%	-0,4%
	Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft in %	Grundstücks- und Wohnungswesen	10,0%	10,8%
		Baugewerbe	6,0%	5,9%
	Verwendung des BIP für Bauinvestitionen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	-1,6%	+0,5%
		Investitionen in Wohnbauten	-2,0%	+1,2%
		Investitionen in Nicht-Wohnbauten	-1,1%	-0,5%
	Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	350.000	380.736
		Veränderung Anzahl Baugenehmigungen zum Vorjahr in %	-8,1%	+3,3%
	Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	280.000	293.393
		Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen zum Vorjahr in %	-4,6%	-4,3%
	Baupreise	Veränderung der Baupreise für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr in %	+16,4%	+9,1%

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 % zulegen. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. In der Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft, die im Jahr 2022 rund 6,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Nichtwohnungsbau. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %).

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Das Preisniveau liegt aber bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder.

Die demographische Entwicklung beeinflusst den Wohnungsmarkt und damit die Aufgaben einer kommunalen Wohnungsgesellschaft. Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassung, Aufwertung und gegebenenfalls Ergänzung des Wohnungsbestandes sowie der sozialen und gewerblichen Infrastruktur getätigt werden. Hierbei unterstützen wir die Ziel-

setzung unserer Gesellschafterin, durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitätsvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegenzuwirken. Hierbei unterstützt 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.

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

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 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 konzernweit erwirtschafteten Nettosollmieten beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 insgesamt auf 106.945 T€ (Vorjahr 103.850 T€), davon 92.794 T€ entfallend auf Nettosollmieten für vermietete Wohnungen (90.270 T€ in 2021). Dies ist insbesondere auf die gestiegene Anzahl an Neuvermietungen zurückzuführen. Der aktuelle und zuletzt veröffentlichte Mietspiegel weist einen Durchschnittsmietpreis von 8,37 €/m² Wohnfläche monatlich aus. Wir vermieten unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich 7,04 €/m² (Vorjahr: 6,99 €/m²). Unsere frei finanzierten Wohnungen vermieten wir dabei für durchschnittlich 7,12 €/m² (Vorjahr: 7,07 €/m²). Die Erhöhung ist maßgeblich durch den gestiegenen Mannheimer Mietspiegel beeinflusst. Die durchschnittliche Nettomonatsmiete unserer öffentlich geförderten Wohnungen betrug in 2021 6,66 €/m² (Vorjahr: 6,61 €/m²). Wir vermieten damit über 97 % unserer Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2020.

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) hat sich im Geschäftsjahr reduziert (0,8 % zu 1,1 % in 2021) 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 ebenfalls mit 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr (7,1 %) gesunken und liegt damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

In unserem GBG-seitigen Wohnungsbestand befanden sich am 31. Dezember 2022

	19.441	Mietwohnungen, mit 1.222.897 m ² Wohnfläche
davon waren	4.040	preis- und/oder belegungsgebunden (3.379 geförderte und 661 preisgebundene Wohnungen)
sowie	307	Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten, mit 94.026 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 konzernweiten Bestand befanden sich darüber hinaus auch in geringem Umfang Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten zur Vermietung bzw. zur Zwischennutzung temporär leerstehender Gebäude auf den Konversionsflächen FRANKLIN und Spinelli Barracks. 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 2022 30.728 T€ (Vorjahr 28.533 T€) in Neubauprojekte und -tätigkeiten sowie 8.965 T€ (Vorjahr 9.856 T€) für den Ankauf von Grundstücken, Gebäuden oder grundstücksgleichen Rechten investiert.

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 2022 haben wir diverse Ankäufe in den Stadtteilen Neckarstadt bzw. Neckarstadt-West, Innenstadt, Schönau und Feudenheim tätigen können.

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. Für den Individualverkehr sollen sich im Untergeschoss 155 Stellplätze befinden, die über eine Rampe von der Thomas-Jefferson-Straße erreichbar sein sollen. Gestaltprägend für die Nachbarschaft ist eine 4- bis 5-geschossige Zeilenstruktur in Anlehnung an die ursprüngliche Kasernenbebauung.

Das Projekt besteht aus mehreren Teilen:

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

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

Abnahme des Gesamtobjekts ist nun für Dezember 2025 vorgesehen.

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 2022 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2022 bedeutete dies 45.430 T€ (durchschnittlich 37,15 €/m² Wohnfläche, Vorjahr 45.744 T€) für Modernisierungsmaßnahmen und 22.087 T€ (durchschnittlich 18,06 €/m² Wohnfläche, Vorjahr 22.334 T€) 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 2022 durchgeführt und abgeschlossen bzw. begonnen und werden diese darüber hinaus fortführen:

KSC 1: Schönau Nord-West
SSP Schönau Mitte

KSC 2: Heiligenbergstr. 13+15
Mutterstadter Platz 2+3
Neckarauer Str. 101-137
Relaisstr. 18-22
Wilhelm-Peters-Str. 65-79

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

KSC 4: Beilstr. 15
F 7, 22-23
G 6, 3-5
Geibelstr. 25 / Murgstr. 17
Mittelstr. 88 / Gärtnerstr. 26a
Mittelstr. 117
Spatenstr. 6

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

1.4 FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management (Gebäudebewirtschaftung), das im Jahr 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 2022 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. 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 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 sind gegenüber dem Vorjahr um 12.774 T€ auf 23 T€ gesunken, da im Geschäftsjahr 2022 lediglich einige Stellplätze aus unserem Bestand veräußert wurden.

2.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

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

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

Mit dem Ankauf der **Turley Barracks** im Jahre 2012 startete der stadtumgestaltende Konversionsprozess in Mannheim. Auf Turley entstehen die unterschiedlichsten Wohnformen: klassische Eigentums- und Mietwohnungen oder moderne Townhouses bieten Platz für Singles, Paare und Familien; gemeinschaftliche Wohnmodelle, betreutes und inklusives Wohnen schaffen Raum für jeden Lebensentwurf und jede Lebensphase. Im Mai 2022 eröffnete das städtische Kinderhaus mit Platz für 60 Kinder in der Fritz-Salm-Straße, welches von dem Investor Sebastian Wipfler errichtet wurde. Das Kinderhaus gehört zu einem Gebäudeensemble an der Ecke zur Grenadierstraße, das sich harmonisch in die historischen Sandsteingebäude von Turley einfügt und gleichzeitig moderne, charakteristische Akzente setzt. Die Turley WohnBar feierte im Juni 2022 nach erzwungener Corona-Pause ihren Neustart. Durch die harmonische Erweiterung des denkmalgeschützten Eckgebäudes mit drei modernen Neubauten mit Wohnungen, Gewerbe- und Büroräumen ist hier ein kleines Quartier im Quartier entstanden.

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. Seit bald einem Vierteljahrhundert verbindet das Palazzo den Genuss der Sterneküche Harald Wohlfahrts mit einem spektakulären Showprogramm. Mit der neuen Spielzeit, die zum 23. Oktober 2022 startete, bekam der Spiegelpalast, der auf dem Europaplatz hinter dem Planetarium alljährlich auf- und wieder abgebaut werden musste, auf Taylor nun seine feste Spielstätte.

FRANKLIN umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Mio. m² und ist somit in etwa so groß wie die Mannheimer Quadrate. Damit ist die Baustelle eine der größten des Landes. Nach abgeschlossener Entwicklung wird dort alles möglich sein: Wohnen, Leben, Arbeiten, Entspannen. Der notarielle Kaufvertrag für FRANKLIN, der im Oktober 2015 beurkundet wurde, beinhaltet einen schrittweisen Übergang des Areals in Teilflächen: Im Sommer 2022 wurde mit Columbus der letzte Abschnitt übergeben. Folgende wesentliche Entwicklungen fanden auf FRANKLIN im Geschäftsjahr 2022 statt:

- Im Januar 2022 fiel der offizielle Startschuss für den Neubau der Stadtbahnstrecke nach FRANKLIN, die künftig den neuen Stadtteil mit dem bestehenden ÖPNV-Netz verbinden wird. Bis voraussichtlich Ende 2023 werden in etwa zwei Jahren Bauzeit auf einer Strecke von knapp 1,8 Kilometern Gleise verlegt, drei neue barrierefreie Haltestellen realisiert sowie der Haltepunkt Bensheimer Straße der rnv-Linie 5, an dem künftig die neue Stadtbahn nach FRANKLIN abzweigt, barrierefrei ausgebaut.
- Nachdem die Bundeswehr im Sommer sieben Wohngebäude auf Columbus, die bis dato als Studierenden-Unterkünfte genutzt wurden, geräumt hat, wurde die letzte Teilfläche übergeben. Diese Gebäude stellen wir nun als vorübergehenden Wohnraum für Ukrainer*innen zur Verfügung, die aufgrund des russischen Angriffskrieges ihre Heimat verlassen mussten. Als Mieterin der Zwischennutzung fungiert die Stadt Mannheim. Etwa 200 Menschen sind bereits eingezogen; sie waren vorher in Erstaufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder Hotelzimmern untergebracht. Insgesamt bieten die Wohngebäude auf Columbus Platz für etwa 1.000 Personen. Die Gebäude können genutzt werden, bis auch in diesem Abschnitt von Columbus die Entwicklung des Gewerbegebiets beginnt.
- Im September 2022 eröffnete der provisorische Supermarkt der südwestpfälzischen Supermarktkette WASGAU in der George-Washington-Straße und bietet auf 260 m² plus einem Verkaufscontainer mit 117 m² für Back-/ Wurst- und Fleischwaren den mittlerweile rund 5.200 Bewohner*innen von FRANKLIN alles, was es zum täglichen Leben braucht, direkt im Stadtteil.
- Im Auftrag der Stadt Mannheim haben wir die an die Konversionsflächen angrenzenden Straßen ausgebaut: Dazu wurde der Kreuzungsbereich Wasserwerkstraße/Franklin-D.-Roosevelt-Straße/James-Monroe-Ring zum Kreisverkehrsplatz umgebaut. Der umgangssprachlich „Kreisel“ genannte Knotenpunkt sorgt für eine höhere Verkehrssicherheit, weil er für einen übersichtlichen und gleichberechtigten Verkehrsablauf und insgesamt reduzierte Einfahrtsgeschwindigkeiten sorgt.

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 Konzernmuttergesellschaft 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. Nach dem Großereignis wird Spinelli zur öffentlichen und frei zugänglichen Parklandschaft werden. Die Erschließung der Parklandschaft öffnet zudem den Übergang zum Neckar bei Feudenheim und bedeutet damit einen weiteren Schritt zur grünen Stadt an zwei Flüssen. Der erste Bauabschnitt muss mit der BUGA-Eröffnung im April 2023 abgeschlossen sein. Folgende wesentliche Entwicklungen fanden auf Spinelli Barracks im Geschäftsjahr 2022 statt:

- Wie auch auf FRANKLIN haben wir auf Spinelli Barracks nicht nur den Straßenbau auf der Konversionsfläche, sondern im direkten Umfeld im Auftrag der Stadt Mannheim ausgeführt. Im 1. Bauabschnitt sind die Bereiche und Parkplätze vor dem TV Käfertal ertüchtigt worden, außerdem hat die Dürkheimer Straße barrierefrei ausgebauten Fußgängerwege sowie einen zweiten Fußgängerweg auf der Spinelli-Seitenstraße bekommen. Die Asphaltarbeiten an der Fahrbahndecke dauern an. Dies sorgt für mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen.
- Auch der Bau des Quartiersplatzes ist in vollem Gange: Spinelli wird hier eine grüne, kühlende Mitte bekommen. Das Entwässerungskonzept des Platzes sieht ein Versickern des Regenwassers in Baumrigolen, auf weitläufige Pflanzflächen und durch einen zu großen Teilen wasserdurchlässigen Bodenbelag vor. Die gesamte Anlage trägt der Idee der „Schwammstadt“ Rechnung: Wasser lokal aufzunehmen, anstatt es abzuleiten. Das fördert die Gesundheit der rund 50 Stadtwald-Bäume, verbessert das Quartiersklima und ist vor allem bei Starkregen ein wichtiger Überflutungsschutz.

Im Geschäftsjahr 2022 konnten insgesamt drei Kaufverträge mit Investoren über Flächen von in Summe 43.240 m² auf den erworbenen Konversionsflächen geschlossen werden:

	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	2.920
FRANKLIN	11.576
Spinelli Barracks	0
Summe	14.496

Im Geschäftsjahr 2022 konnten außerdem insgesamt neun Übergaben von Flächen mit in Summe 84.771 m² auf den erworbenen Konversionsflächen an Investoren vollzogen werden und damit erfolgswirksam erfasst werden:

	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	3.608
FRANKLIN	13.819
Spinelli Barracks	1.467
Summe	18.894

Parallel zur qualitativen Entwicklung der Konversionsflächen leiten wir seit rund fünf Jahren außerdem die Steuerungsgruppe der Lokalen Stadterneuerung (LOS), gemeinsam mit dem Dezernat des Mannheimer Oberbürgermeisters. Durch kleine, zielgerichtete Maßnahmen werden größere Veränderungen besonders in den Vierteln angestoßen, die als typische Großstadtquartiere von enormer Heterogenität

geprägt sind. LOS hat zum Ziel, die Lebenssituation in den Stadtteilen zu verbessern und diese zu stabilisieren. Im Rahmen des Quartiermanagements begleiten wir die Bewohner*innen der Neckarstadt-West bei den Veränderungen ihres Wohnumfelds, die wir initiieren. In diesem Kontext fungieren wir auch als Träger für das Quartiermanagement Neckarstadt-West. Folgende wesentliche Entwicklungen haben uns im Jahr 2022 begleitet:

- Nach langen und umfassenden Vorbereitungen in den vergangenen Jahren konnten nun entscheidende Maßnahmen für die Entwicklung des Stadtteils Neckarstadt-West fertiggestellt werden: Nach monatelanger Umgestaltung wurde am 14. Mai 2022 der Neumarkt im Rahmen eines großen Festes den Bewohner*innen der Neckarstadt-West wieder übergeben. Zwei Monate später wurde auch der neu gestaltete Spielplatz an der Fröhlichstraße/ Ecke Mittelstraße von Bürgermeisterin Prof. Dr. Diana Pretzell im Rahmen einer kleinen Feierstunde eröffnet.
- Seit September 2022 ist der Kaisergarten, der ehemalige traditionsreiche und vom Erbpachtträger GBG sanierte Gemeindesaal der Herz-Jesu-Kirche, der jetzt als Kinder- und Jugendbildungshaus zentraler Standort für das Projekt Campus Neckarstadt-West ist, in vollem Betrieb und wieder voller Leben. Erst kürzlich wurden weiteren Kinder aus dem Stadtteil ihre Stipendien zur Teilnahme am Campus-Programm überreicht.

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 acht gewerbliche Einheiten; für den Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. acht Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 866 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 Generalsanierungen, 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 2022 haben wir erneut unser Portfolio an Schulbaumaßnahmen im Bereich Baubetreuung 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 2022 wurden insgesamt sieben neue Baubetreuungsverträge geschlossen, darunter zahlreiche Maßnahmen im Rahmen des Digitalpaktes und zusätzlich die Baubetreuungsmaßnahme Generalsanierung und Ausbau zur Ganztageschule der Pestalozzischule für 51.950 T€. Zudem konnten zwölf 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 2022 nutzten rund 9.469 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal für die mediale Versorgung im TV-Segment und davon im Jahresmittel über 4.521 Kunden Zusatzangebote wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachen-Abonnements. Im Vorjahr nutzten rund 10.120 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal und davon über 4.903 Kunden Zusatzangebote.

Im Jahr 2022 erfolgte im Bereich Gebäude-Services die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 18.986 Wohnungen / Einheiten im Bestand der GBG und bei Drittkunden für die Abrechnungsperiode 2021. Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 583 Liegenschaften, 542 davon im Bestand der GBG. Das Drittkundengeschäft konnte im Jahr 2022 deutlich ausgebaut werden. Der Bereich hat sich auf die Unterstützung von mit GBG vergleichbaren Wohnungsbaugesellschaften bei der Erstellung von deren Heiz- und Wasserkostenabrechnungen spezialisiert. In Zusammenarbeit mit Unternehmensberater Dr. Rixen konnten folgende Projekte realisiert werden:

- Bauverein Darmstadt AG / Systemtec GmbH: Nach der ersten Unterstützung im Jahr 2021 wurden auch im Jahr 2022 Abrechnungen für 11.615 Wohnungen im Raum Darmstadt und Umgebung erstellt. Die hohe Abrechnungsqualität führte dazu, dass die ursprünglich auf ein Jahr angelegte Zusammenarbeit erneut um ein weiteres Jahr auf das Abrechnungsjahr 2022 ausgedehnt wurde.
- FLÜWO Bauen Wohnen eG: 2022 wurden erstmals für FLÜWO Abrechnungen erstellt für 9.400 Einheiten, überwiegend im Raum Stuttgart / Baden-Württemberg. Auch hier konnte durch die hohe Abrechnungsqualität ein Folgeauftrag für die Abrechnungsperiode 2022 generiert werden.
- GEG / GEWOBA Energie AG: Im Oktober 2022 wurde mit dem städtischen Wohnungsbauunternehmen GEG (Bremen) ein 3-Jahres-Vertrag über Abrechnungsunterstützung für jährlich mindestens 10.000 Einheiten abgeschlossen. Die Abrechnungsperiode für diesen Kunden ist abweichend vom sonst üblichen Kalenderjahr 1. Juli bis 30. Juni. In Q4.2022 wurden bereits die ersten Abrechnungen für 6.533 Einheiten erstellt.

Für rund 100.000 Rauchwarnmelder in Mannheim und Heidelberg wurden Funktionskontrollen und Wartungen durchgeführt. Im GBG-Bestand wurde der Rollout von Funk-Rauchwarnmeldern fortgesetzt, sodass inzwischen rund 20 % der Wohnungen komplett auf Funktechnik umgerüstet sind (Messgeräte und Rauchwarnmelder), die somit nicht mehr betreten werden müssen. 2022 wurde die Umrüstung des GBG-Bestands auf digitale Messtechnik weiter vorangetrieben. Für die Messgeräte liegt der Umrüstungsstand bei ca. 80 %. In Zusammenarbeit mit Montagedienstleistern konnten wir 2022 in weiteren ca. 3.900 Wohnungen digitale Messgeräte verbauen. Dies betraf 2022 13.800 Heizkostenverteiler, 660 Wärmemengenzähler, 2.460 Kalt- und 1.460 Warmwasserzähler. Durch die Umrüstung auf digitale Messtechnik wird sichergestellt, dass wir – unabhängig von der Anwesenheit des Mieters – abrechnungsfähige Messwerte bekommen.

Im Jahr 2022 haben wir den seit 2021 existierenden Bereich Energie-Services weiterentwickelt. Geschäftsmodelle, die wir in diesem Bereich durchführen bzw. prüfen möchten, sind das Angebot von Mieterstrom und die Verfügbarkeit von Elektromobilität in Wohnquartieren. Die Photovoltaikanlage auf dem Neuen Technischen Rathaus hat Anfang 2021 ihren Betrieb aufgenommen und wird durch uns betrieben. Im Jahr 2022 wurde nun eine Photovoltaikanlage auf dem Azubi-Haus im GBG-Bestand fertiggestellt.

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

4.2 EINZELHANDELS- UND TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN

Wir betreiben ebenfalls im Rahmen eines gemeinnützigen Betriebs drei Secondhand-Kaufhäuser und drei Nahversorgungs-Lebensmittelmärkte. Außerdem werden Transportdienstleistungen angeboten. Der Lebensmittelmarkt Edingen-Neckarhausen wurde Ende September 2022 geschlossen. Die betroffenen Mitarbeiter*innen wurden an anderer Stelle weiterbeschäftigt.

Der Handel mit Gebrauchsgütern dient der ökologischen Nachhaltigkeit, da hierdurch dem wachsenden Verbrauch von Ressourcen aktiv entgegengewirkt wird. Elementarer Bestandteil ist der Spendenempfang von gut erhaltenen Gebrauchsgegenständen von Privatpersonen und überschüssigen Waren des Einzelhandels. Dies ermöglicht günstige Preise in allen drei Secondhand-Kaufhäusern. Dadurch 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 drei 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.

4.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Der in diesem Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der Erstkonsolidierung der APH neu hinzugekommene Bereich im Dienstleistungsportfolio der GBG Unternehmensgruppe umfasst vier Einrichtungen der stationären Langzeitversorgung zur Pflege und Betreuung hilfebedürftiger alter Menschen mit insgesamt 458 vollstationären Pflegeplätzen, davon 40 eingestreute Kurzzeitpflegeplätze. Darüber hinaus stehen 10 Tagespflegeplätze im Richard-Böttger-Heim und 20 Tagespflegeplätze im Pauline-Maier-Haus als teilstationäres Angebot zur Verfügung. Ergänzt wird das Pflegeangebot durch einen ambulanten Pflegedienst. In der Pflegefachschule, dem APH Bildungszentrum, werden die zukünftigen Pflegefach- und Pflegehilfskräfte der APH und weiterer Kooperationspartner der Region qualifiziert.

Die Folgen der andauernden Corona-Pandemie waren 2022 in vielen Bereichen der Pflegeeinrichtungen spürbar. Die Bewohner*innen mussten weiter deutliche Einschränkungen in ihrem Lebensalltag hinnehmen, obwohl die Corona Schutzmaßnahmen im Verlaufe des Jahres außerhalb der Pflegeeinrichtungen gelockert wurden. Durch die ungebrochene hohe Motivation der Mitarbeiter*innen war die pflegerische Versorgung der Bewohner*innen zu jeder Zeit sichergestellt. Bei den Altenpflegedienstleistungen ist unter anderem das Ziel, bedarfsgerechte Angebote rund um Leben und Wohnen im Alter auszubauen und entsprechende Pflege- und Betreuungsangebote in den Quartieren weiterzuentwickeln. Am 1. Januar 2022 wurde beispielsweise ein Betreuungsvertrag für das Betreute Wohnen im Innerer Heckweg übernommen.

Die Nachfragesituation nach stationärer Pflege war unverändert hoch. Sie lag im Jahresdurchschnitt bei 94,34 % (Vorjahr 90,52 %). Die durchschnittliche Belegung der Tagespflegen lag im Pauline-Maier-Haus bei 39,01 % (Vorjahr 46,34 %) und im Richard-Böttger-Heim bei 36,76 % (Vorjahr 52,86 %). Die Anzahl von Patienten, die durch den ambulanten Dienst im Jahr 2022 gepflegt wurden, stieg um über 20 % gegenüber Vorjahr auf 88 Kunden. Nach Einführung der generalistischen Ausbildung im Jahr 2020 gab es unverändert eine hohe Nachfrage nach Ausbildungsplätzen, so dass im Oktober 2022 alle Ausbildungsplätze im APH Bildungszentrum vergeben werden konnten. Der Ausbildungslehrgang der Altenpflegehilfe startete auf Grund von Mangel an Pflegepädagog*innen im Jahr 2022 nicht. Das APH Bildungszentrum bildet Stand Oktober 2022 gesamt 133 Schüler (Vorjahr 169 Schüler) aus. Insgesamt ist es gelungen das

Personal gegenüber Vorjahr weiter aufzubauen. Unabhängig davon bleibt die Gewinnung von neuen Pflegefachkräften sehr schwierig.

4.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Im Bereich der Gebäudereinigungsdienstleistungen bieten wir Reinigungsdienstleistungen, die auch den besonderen Hygieneanforderungen der Pflegeheime der APH entsprechen, sowie zusätzliche Dienstleistungen wie Glasreinigung und Sonderreinigung an. Seit Januar 2022 wurde die Reinigung (Flächenreinigung, Staubdienst und Bettenaufbereitung) der Altenpflegeheime der APH übernommen. Im Sommer 2022 ist die Übernahme der Unterhalts- und Grundreinigung der ersten sechs Schulen im Auftrag der BBS erfolgt und weitere konzerninterne Reinigungsaufträge in Geschäftsräumen der GBG Unternehmensgruppe wurden übernommen.

Ältere pflegebedürftige Menschen sind auf ausgewogene gesunde Ernährung angewiesen, die gleichzeitig den körperlichen Veränderungen und bestimmten Krankheiten gerecht wird. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten bieten wir im Bereich Speisenversorgungsdienstleistungen entsprechende Verpflegungsdienstleistungen für die Bewohner*innen der vier Pflegeheime der APH. Seit September 2022 haben wir außerdem die Speisenversorgung von vier Behinderteneinrichtungen der Gemeindediakonie Mannheim übernommen. Ab November 2022 wird im Auftrag der Stadt Mannheim auch Verpflegung für Geflüchtete aus der Ukraine angeboten.

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 2022 haben wir mit einem **Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens** von 6.115 T€ (Vorjahr: 7.909 T€) abgeschlossen. Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 250.723 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (235.232 T€) deutlich gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung** haben sich zum Vorjahr um 12.670 T€ auf 182.619 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 28.664 T€ auf 19.144 T€ reduziert. Dies resultiert überwiegend aus verminderten Verkäufen auf den Konversionsflächen.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** haben sich mit 2.851 T€ zum Vorjahr um 3.749 T€ reduziert. In der Baubetreuung wurden volumenmäßig eher kleinere Maßnahmen abgeschlossen und abgerechnet, was zu einem Sinken der Umsatzerlöse geführt hat.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** haben sich zum Vorjahr um 35.234 T€ auf 46.475 T€ erhöht. Hier wirkt sich im Wesentlichen die Erstkonsolidierung der APH mit ihren Altenpflegedienstleistungen und die erstmalige Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der FMD mit ihren Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen aus.

Die **Bestandsveränderungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 11.541 T€ auf + 32.565 T€ erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren aktivierten Fremdkosten bzw. Eigenleistungen für zum Ver-

kauf vorgesehene Objekte. Darüber hinaus haben geringere Bestandsminderungen aus abgerechneten Maßnahmen und höhere Bestandserhöhungen aus noch abzurechnenden Maßnahmen in der Baubetreuung der Schulen die Bestandsveränderung positiv beeinflusst.

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 580 T€ auf 7.561 T€ erhöht und sind 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 5.411 T€ zum Vorjahr um 2.321 T€ gesteigert; dies ist überwiegend durch die Erstkonsolidierung der APH begründet.

Die **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** (93.403 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (92.921 T€) geringfügig um 482 T€ angestiegen. Dies ist im Wesentlichen das Ergebnis von höheren Betriebskosten sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen in Bezug auf die betreuten Schulliegenschaften. Grundsteuer für unseren Mietbestand ist in dieser Position in Höhe von 3.397 T€ (Vorjahr: 3.383 T€) enthalten.

Die **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** haben sich zum Vorjahr um 11.476 T€ auf 46.546 T€ reduziert. Dies resultiert überwiegend aus den reduzierten Verkäufen auf den Konversionsflächen. Korrespondierend zu der Bestandsveränderung haben höhere aktivierte Fremdkosten die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken dabei gegenläufig beeinflusst.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 13.627 T€ auf 24.807 T€ erhöht, was wiederum maßgeblich durch die Erstkonsolidierung der APH beeinflusst ist.

Der **Personalaufwand** ist im Wesentlichen bedingt durch die Erweiterung der Belegschaft in Bezug auf die APH mit ihren Altenpflegedienstleistungen, aber auch einhergehend mit einem generellen Personalaufbau, um 20.765 T€ auf 60.050 T€ angestiegen.

Die **Abschreibungen** haben sich auf Grund unserer investiven Maßnahmen auf hohem Niveau gegenüber dem Vorjahr um 2.193 T€ auf 34.476 T€ erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind ebenfalls insbesondere bedingt durch die neu hinzugekommene APH bzw. Altenpflegedienstleistungen, aber auch aufgrund höherer Beratungs-, Raum- und IT-Kosten um 6.137 T€ auf 19.398 T€ gestiegen.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** fallen mit 11.724 T€ um 796 T€ höher aus aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens und der allgemeinen Zinsentwicklung.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** fallen bedingt durch die Veränderung der aktiven latenten Steuern mit einem Ertrag von 233 T€ um 489 T€ höher aus (Vorjahr Aufwand von 256 T€).

Die **sonstigen Steuern** von 444 T€ (Vorjahr 352 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.

in T€	Bestands- manage- ment	Verkauf	Betreuung	Andere Liefer- ungen & Leistungen	Verwal- tungs- kosten	Summe
Umsatzerlöse	183.037	20.649	3.418	43.231	388	250.723
Bestandsveränderungen	300	27.501	4.755	9	0	32.565
Andere aktivierte Eigenleistungen	7.561	0	0	0	0	7.561
Sonstige betriebliche Erträge	1.153	721	0	1.704	1.833	5.411
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	93.544	48.052	6.033	17.067	60	164.756
Personalaufwand	0	0	0	0	60.050	60.050
Abschreibungen	30.175	0	0	1.614	2.687	34.476
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.186	1.600	212	429	13.971	19.398
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	28	0	2	58	88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.438	199	0	0	1.087	11.724
Steuern vom Einkom- men und vom Ertrag	0	0	0	0	233	233
Sonstige Steuern	72	0	0	0	6	78
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	16	16
Spartenergebnis/ Konzernjahresüber- schuss des Mutter- unternehmens	54.636	-952	1.928	25.836	-75.333	6.115
Vorjahr Spartener- gebnis/Konzernjahres- überschuss des Mutter- unternehmens*	48.167	7.934	2.941	1.899	-53.032	7.909
Veränderung	6.469	-8.886	-1.013	23.937	-22.301	-1.794

Das Ergebnis in Höhe von 54,6 Mio. € unserer Kerngeschäftstätigkeit, dem **Bestandsmanagement**, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (+ 6,5 Mio. €). Im Wesentlichen haben Mietanpassungen sowie ein höheres Abrechnungsergebnis aus der Betriebskostenabrechnung 2021 im Jahr 2022 den Anstieg der Umsatzerlöse auf 183,0 Mio. € beeinflusst. Darüber hinaus sind die dem Bestandsmanagement zuordenbaren Bestandsveränderungen von 0,3 Mio. € überwiegend aufgrund der wertmäßig angepassten Bestandserhöhung für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr etwas höher ausgefallen. Des Weiteren sind die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € auf 7,6 Mio. € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr für das Bestandsmanagement insbesondere aufgrund geringerer erhaltener Zuschüsse und Auflösungen von Rückstellungen mit 1,2 Mio. € etwas niedriger aus. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (93,5 Mio. €) sind insbesondere aufgrund von gestiegenen Betriebskosten höher ausgefallen. Ebenfalls 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 30,2 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 3,2 Mio. € enthalten insbesondere Aufwendungen für Umzugs- und Abbruchkosten sowie Abschreibungen auf Mietforderungen. Die Zinsaufwendungen von 10,4 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 – 1,0 Mio. € in der Sparte **Verkauf** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,9 Mio. € deutlich reduziert. Dies resultiert einerseits aus den geringfügigen Verkäufen aus dem Bestand. Andererseits waren wesentlich geringere Verkäufe auf den Konversionsflächen für diese Entwicklung ursächlich. So wurden deutlich reduzierte Umsatzerlöse von 20,6 Mio. € erzielt. Die Bestandsveränderungen (27,5 Mio. €) sowie gegenläufig die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (48,1 Mio. €) fallen insbesondere aufgrund der aktivierten Fremdkosten für Neubau-/Verkaufsprojekte deutlich höher aus als im Vorjahr. Eine in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasste Einzelwertberichtigung einer Forderung aus einem Grundstücksverkauf hat das Spatenergebnis zusätzlich belastet (1,6 Mio. €).

Bei unserer Sparte **Betreuung** hat sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. € auf 1,9 Mio. € reduziert. Hierfür sind die größtmäßig geringeren Abrechnungen bei den Baubetreuungsmaßnahmen bzgl. der Schulliegenschaften verantwortlich, ehe in den Folgejahren wieder ein Anstieg durch die Abrechnungen der Maßnahmen im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II erwartet wird. Es wurden in der Sparte insbesondere Umsatzerlöse von 3,4 Mio. €, Bestandsveränderungen von 4,8 Mio. € sowie hierzu korrespondierend Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 6,0 Mio. € erzielt.

Die Sparte **Andere Lieferungen und Leistungen** hat mit 25,8 Mio. € ein um 23,9 Mio. € höheres Ergebnis erzielt. Maßgeblich sind hier die im Geschäftsjahr 2022 neu hinzugekommenen Altenpflegedienstleistungen sowie operativ begonnenen Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen, die nun neben den bestehenden Service- und Einzelhandels-/Transportdienstleistungen die Sparte wesentlich prägen. So entfällt ein Großteil der Umsatzerlöse von 43,2 Mio. € sowie der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (17,1 Mio. €) auf die Altenpflegedienstleistungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 1,7 Mio. € sind insbesondere erhaltene Zuschüsse ausgewiesen. Die höheren Abschreibungen von 1,6 Mio. € entfallen neben den Altenpflegedienstleistungen insbesondere auf die Servicedienstleistungen hinsichtlich des Umrüstungsprojektes auf digitale Messtechnik und anderer Service-Projekte mit wohnungswirtschaftlichem Bezug.

Die **Verwaltungskosten** in Höhe von 75,3 Mio. € fallen gegenüber dem Vorjahr um 22,3 Mio. € höher aus. Diese Steigerung ist neben einem generellen Personalaufbau über alle Bereiche hinweg im Wesentlichen auf höhere persönliche Verwaltungskosten durch die neuen Mitarbeiter*innen in der Unternehmensgruppe bei den Altenpflegedienstleistungen bzw. Gebäudereinigungs- und Speisenversorgungsdienstleistungen begründet mit entsprechend deutlich gesteigerter Mitarbeiterzahl hierdurch. Die sächlichen Verwaltungskosten enthalten insbesondere IT-/ Beratungs-/ Raum- und Unternehmenswerbungskosten sowie sonstige Verwaltungskosten des Betriebs.

2. FINANZLAGE

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

	2022 in T€	2021 in T€
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	6.099	7.925
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)	34.476	32.283
aktivierte Eigenleistungen	-7.561	-6.981
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-814	2.801
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.737	883
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	10	10
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	5.355	7.019
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-32	-19
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des Umlaufvermögens (UV)	-27.162	-13.879
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	3.023	-15.029
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	13.627	14.612
Saldo zahlungswirksames Zinsergebnis	11.039	10.108
Ertragsteuerertrag (-) / -aufwand (+)	-233	256
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	40.564	39.989
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-589	-669
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	158	12.076
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-137.186	-95.368
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	66	48
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.164	-4
Erhaltene Zinsen	50	52
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-139.665	-83.865
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen und Anleihen	115.161	126.987
Planmäßige Tilgungen	-28.786	-27.273
Außerplanmäßige Tilgungen	-4.615	-2.070
Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	-16.893	-22.679
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme / Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel	53.360	-11.088
Gezahlte Zinsen	-11.089	-10.160
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	9.099	5.304
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus/von Bausparguthaben	0	1.679
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus dem bzw. in den Cash Pool der Gesellschafterin	-12.000	-7.000
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	102.737	52.200
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.636	8.324
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.630	12.306
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	24.266	20.630

Zum Bilanzstichtag standen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von 24.266 T€ (Vorjahr: 20.630 T€) zur Verfügung.

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

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 40,1 Mio. € ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (40,0 Mio. €) leicht gestiegen.

Im Übrigen zeigt die Finanzlage ein weiterhin hohes Investitionsniveau (Cash Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 139,7 Mio. €) mit Fokus auf das Sachanlagevermögen in Verbindung mit einer entsprechend hohen Finanzierungstätigkeit (Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von 102,7 Mio. €).

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 209.194 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2022 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Betriebsmittelkredite wurden teilweise in Anspruch genommen. Die Finanzlage ist geordnet.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Aktiva und Passiva setzen sich im Vergleich der Geschäftsjahre 2022 und 2021 wie folgt zusammen:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
VERMÖGENSWERTE					
Anlagevermögen	1.086.215	82,5	982.482	82,7	103.733
Umlaufvermögen	227.448	17,1	202.601	17,1	24.847
Rechnungsabgrenzungsposten	978	0,1	797	0,1	181
Aktive latente Steuern	2.016	0,1	1.783	0,1	233
Aktiva	1.316.657	100,0	1.187.663	100,0	128.994

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
SCHULDEN					
Rückstellungen	113.908	8,6	109.367	9,2	4.541
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	800.828	60,8	735.961	62,0	64.867
übrige Verbindlichkeiten	182.413	13,9	142.733	12,0	39.680
Rechnungsabgrenzungsposten	3.490	0,3	3.068	0,2	422
SUMME SCHULDEN	1.100.639	83,6	991.129	83,4	109.510
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.567	1,2	668	0,1	14.899
Eigenkapital	200.451	15,2	195.866	16,5	4.585
Passiva	1.316.657	100,0	1.187.663	100,0	128.994

Im Wesentlichen hat sich das **Anlagevermögen** aufgrund von Zugängen durch Modernisierungen, Neubauprojekten und Ankäufen sowie dem im Zuge der Erstkonsolidierung der APH hinzugekommenen Vermögenswerten gegenüber dem Vorjahr um 103,7 Mio. € erhöht. Das zeigt sich auch in der unverändert hohen Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 82,5 % (Vorjahr: 82,7 %).

Das **Umlaufvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24,8 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch den Anstieg bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten (+ 32,8 Mio. €), der überwiegend auf aktivierte Fremdkosten für den Hochpunkt E auf FRANKLIN sowie aktivierte Fremdkosten für die Konversionsflächen im Allgemeinen zurückzuführen ist. Die Flüssigen Mittel (+ 3,6 Mio. €) sind ebenfalls angestiegen, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (- 11,6 Mio. €) gegenläufig gesunken.

Die **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf gestiegene Personalarückstellungen (+ 1,9 Mio. €) und Rückstellungen für Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung (+ 3,1 Mio. €) innerhalb der sonstigen Rückstellungen zurückzuführen. Beide Effekte sind insbesondere mit der Erstkonsolidierung der APH zusammenhängend. Die Rückstellungen für Pensionen sind insbesondere aufgrund geringerer Zuweisungen gegenläufig um 0,8 Mio. € gesunken.

Die **Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln** (langfristige Finanzierungsmittel mit Fristigkeit > 1 Jahr), die zur Finanzierung insbesondere von Investitionsmaßnahmen (Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden, erhöhen sich aufgrund des hohen Investitionsniveaus mit entsprechendem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr um 64,9 Mio. €. Dies resultiert aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen im Jahr 2022 (115,2 Mio. €) gegenüber den Tilgungen (50,3 Mio. €) im gleichen Zeitraum. Die GBG-seitigen Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf 472 Darlehensverträge mit einem ursprünglichen Nominalwert von 1.062,3 Mio. €. Gesichert sind die Darlehen über Grundpfandrechte (nominal 554 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (nominal 211,3 Mio. €). Daneben gibt es noch ungesicherte endfällige Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen und ein EIB-Darlehen (nominal 297 Mio. €). Die Verzinsung erfolgt zu festen Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz im Geschäftsjahr betrug 1,31 % p.a. (Vorjahr: 1,44 % p.a.). Darüber hinaus bestanden Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln auf Ebene der APH, MWSP und Chance in vergleichsweise geringfügiger Höhe.

Außerdem bestanden zum 31. Dezember 2022 noch kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme von Rahmenkreditlinien in Höhe von rund 86,8 Mio. € (Vorjahr: 33,5 Mio. €), die gegenüber insbesondere rückläufigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim (- 12,0 Mio. €) den Anstieg der übrigen Verbindlichkeiten um 39,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr beeinflusst haben.

Der nach dem Eigenkapital ausgewiesene **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** in Höhe von 15.567 T€ ist im Rahmen der Kapitalkonsolidierung der Markthaus und APH entstanden.

DAS EIGENKAPITAL SETZT SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Stammkapital	84.061	42,0	84.061	42,9	0
Kapitalrücklage	5.587	2,8	5.587	2,9	0
Gewinnrücklagen	105.075	52,4	100.366	51,2	4.709
Bilanzgewinn	3.872	1,9	3.980	2,0	-108
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.856	0,9	1.872	1,0	-16
Gesamt	200.451	100,0	195.866	100,0	4.585

Das bilanzierte **Eigenkapital** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,6 Mio. € auf 200,5 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war der Konzernjahresüberschuss von 6,1 Mio. €, wovon 0,5 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 1,9 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Darüber hinaus wurden aus dem letztjährigen Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2022 3,9 Mio. € den Gewinnrücklagen zugeführt. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 1,5 Mio. €.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

EIGENKAPITALQUOTE:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur des Konzerns; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 15,2 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (16,5 %) um 1,3 %-Punkte niedriger. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2022 (15,4 %) von – 0,2 %-Punkte ist insbesondere durch einen höheren Bestand an Verbindlichkeiten und sonstige Passiva begründet. Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Eigenkapitalquote von 15,8 % prognostiziert.

EIGENKAPITALRENTABILITÄT:

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen Jahresergebnis und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einer Periode war. Die Eigenkapitalrentabilität zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 3,0 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (4,0 %) um 1,0 %-Punkte niedriger. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2022 (1,5 %) von + 1,5 %-Punkte ist im Wesentlichen auf den höheren Konzernjahresüberschuss zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 7,5 % 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 2022 in Höhe von 1,4 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (1,6 %) um 0,2 %-Punkte niedriger und weicht ebenfalls ergebnisbedingt gegenüber der Prognose für 2022 (1,2 %) um + 0,2 %-Punkte ab. Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,1 % prognostiziert.

LOAN TO VALUE (LTV):

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

Der LTV zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 46,8 % liegt bedingt durch den Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel im Vergleich zum Vorjahr (44,3 %) um 2,5 %-Punkte höher. Die Abweichung zur Prognose 2022 (58,8 %) von – 12,0 % ist im Wesentlichen auf einen tatsächlich geringeren Anstieg der Dauerfinanzierungsmittel sowie gestiegene Mieterlöse zurückzuführen. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein LTV von 51,9 % 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 und 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 2022 deutlich weniger durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt, d.h. es gab im Jahresverlauf wieder mehr persönliche Kontakte zu unseren Mieter*innen. Zudem bieten wir eine eigene Schuldnerberatung für unsere Mieter*innen an.

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 2022 bei einigen Veranstaltungen weiterhin auf digitale Formate zurückgegriffen. Auch der Umgang mit digitalen Formaten, das Interagieren in diesen und das Führen auf Distanz wurde schon seit 2021 in Weiterbildungsangeboten geschult. Im Jahr 2022 etablierte sich in vielen Formaten eine hybride Arbeitsweise oder die Auswahl als Veranstaltungen vor Ort oder auf digitalem Weg.

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.

Bereits Ende 2020 hatte die GBG Unternehmensgruppe ein interdisziplinäres gruppenübergreifend besetztes Team Nachhaltigkeit eingerichtet und damit einen Nachhaltigkeitsstrategieprozess gestartet. Neben dem Nachhaltigkeitsleitbild und der Entscheidung, bis zum Jahr 2030 gruppenweit Nachhaltigkeit im Kerngeschäft abzubilden, beschreibt die Unternehmensgruppe ihre Nachhaltigkeit in sechs Handlungsfeldern mit insgesamt 13 wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen. Nachhaltigkeitsziele zu jedem der 13 Themen mit konkreten Meilensteinen und Maßnahmen sind die Basis des im Frühjahr 2022 für die Gruppe 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 im Local Green Deal Mannheim formulierten Ziele eines klimaneutralen, nachhaltigen und integrativen Europas. In Ergänzung dazu trägt die GBG Unternehmensgruppe mit ihrer ebenfalls 2022 verabschiedeten Klimastrategie zur Erreichung der im Klimaschutzaktionsplan 2030 der Stadt Mannheim definierten Maßnahmen bei. Die Gruppe hat 2022 erstmals eine DNK-Entsprechenserklärung veröffentlicht und ist damit einen wichtigen Schritt zu einer transparenten Berichterstattung gegangen.

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. Nach pandemiebedingten Einschränkungen gab es 2022 wieder mehr eigene Veranstaltungen, etwa im Format GBG vor Ort für Mieterinnen und Mieter in den Quartieren oder die Verleihung des GBG Förderpreises an Vereine und Initiativen aus Mannheim. Als Sponsor haben wir zudem zahlreiche Veranstaltungen und Initiativen unterstützt. Schwerpunkt war dabei weiterhin die Förderung von Kindern und Jugendlichen und die Unterstützung des Vereinslebens in Mannheim.

Nach dem umfangreichen Markenneuaufstellungsprozess im Jahr 2021 konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr nun die Unternehmen APH, FMD, Chance und Markthaus in das moderne Corporate Design integriert werden. Zudem wurden die Onlineauftritte der Tochterunternehmen erneuert und teilweise vollständig neu aufgebaut. Alle diese Maßnahmen dienen dazu, dass die Gruppe in einem klar definierten, einheitlichen Bild auftritt, 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, Teil dieses Employer Brandings sind auch zielgerichtete Kampagnen, um die Position der Gruppe und der einzelnen Unternehmen als moderne, attraktive Arbeitgeber zu stärken. Mitte 2022 starteten zudem die Vorbereitungen für eine eigene Ausstellung der GBG Unternehmensgruppe im Rahmen der Bundesgartenschau 2023 in Mannheim. Ziel ist es hierbei, die Bekanntheit und das Image der Gruppe zu steigern, unter anderem auch um die Arbeitgebermarke zu stärken.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet, welche die Prognosen für das Jahr 2023 und Folgejahre unsicherer machen:

Prognose gesamtwirtschaftliche/branchenbezogene Indikatoren	Kategorie	Indikator	Prognose 2023
	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % lt. Jahreswirtschaftsbericht 2023 der Bundesregierung	+0,2%
		Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % als Durchschnittsangabe der Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute	-0,3%
	Verwendung des BIP für Bauinvestitionen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Private Konsumausgaben	-0,5%
		Konsumausgaben des Staates	+0,2%
		Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	-3,3%
		Investitionen in Wohnbauten	-3,9%
	Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	300.000
		Veränderung Anzahl Baugenehmigungen zum Vorjahr in %	-14,3%
	Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	242.000
		Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen zum Vorjahr in %	-13,6%
	Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	45,7 Mio.
		Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	+0,2%
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %	5,5%

Eigene Darstellung, Quelle: GdW, Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen (- 0,5 % privater Konsum, + 0,2 % staatlicher Konsum). Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2023 weiter schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung in 2023 (+ 0,2 % auf 45,7 Mio. Erwerbstätige) bei leicht rückläufiger Arbeitslosigkeit (5,5 %).

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2023 erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2023 eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %. 2024 soll die Wirtschaft um 1,8 % wachsen. Im Unterschied hierzu erwarten aber nahezu alle Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr 2023 eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte demzufolge im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Erschwerend hinzu kommt die Straffung der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank (EZB) insbesondere mittels Leitzinserhöhungen zur Bekämpfung der hohen Inflation, in dessen Sog auch die Bauzinsen gestiegen sind und weiter leicht steigen werden. Es sind hohe Schwankungen der Bauzinsen zu erwarten, die sich zum Halbjahr 2023 bei einem Zinsniveau von über 4 % bewegen können, wobei zeitweise Ausschläge nach unten und oben möglich sind. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Bauten weiter zurückgehen (- 3,3 %). Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist aktuell weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um bis zu 3,9 % einbrechen. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden kann. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft für das Jahr 2023 mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau (- 13,6 %) und auch der Baugenehmigungszahlen (- 14,3 %). Eine ebenso dramatische Lage ergibt die GdW-Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den verbleibenden Modernisierungsmaßnahmen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

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) im Jahr 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 2023 bis 2026 in Höhe von rund 215 Mio. €. Im gleichen Zeitraum planen wir außerdem Investitionen von ca. 83 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 (bei Bau, Darlehen, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die obenstehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

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 2022 wurden weitere Neubaumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen oder laufende Neubauprojekte fortgesetzt, deren Fertigstellung und nachfolgende Vermietung bzw. Verkauf ab dem Jahr 2023 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. Außerhalb der Schaffung von Wohnraum ist für das Jahr 2023 die Fertigstellung des Naturkindergarten „Little Franklin“ im Stadtteil FRANKLIN vorgesehen. Die zweigruppige Einrichtung wird ca. 40 Betreuungsplätze für Kinder von 3 bis 6 Jahren anbieten. Außerdem werden Garagen und Stellplätze im Karolinger Weg und im Kieselgrund errichtet. Vor dem Hintergrund der ab Mitte April stattfindenden Bundesgartenschau auf dem Areal der Spinelli Barracks wird auch das Quartiersparkhaus auf der Konversionsfläche mit 350 Stellplätzen fertiggestellt sein.

Folgende Neubaumaßnahmen dienen nach 2023 neuem Wohnraum:

- Hochpunkt „H“ auf FRANKLIN, mit Kindergarten und Kleingewerbe
- drei Mehrfamilienhäuser in Feudenheim (Aubuckelsiedlung)
- sieben Mehrfamilienhäuser in Schönau Nord-West (Bereich Königsberger Allee)
- elf Mehrfamilienhäuser in Schönau Nord-West (Bereich Neue Mitte)
- drei Mehrfamilienhäuser in G6-Quadrat, samt Kindergarten im EG
- zwei Mehrfamilienhäuser in Käfertal-Mitte (Habichtstr.)
- neun Mehrfamilienhäuser auf Konversionsfläche Spinelli Barracks (Bereich Talstraße / Wingertsbuckel), davon
- ein Mehrfamilienhaus „Riegel R2“ zum Verkauf

Neuzugänge im Bereich der Nichtwohngebäude nach 2023 sind:

- Kinderhaus in Hochstätt mit sieben Kindergartengruppen (Wasengrund)
- Kinderhaus in Lindenhof mit vier Kindergartengruppen (Landteilststraße)
- Grüner Betriebshof auf Konversionsfläche Spinelli Barracks
- Umbau Rastenburg Str. 32 – Arztpraxis + Caritas (aktuell KSC 1 Verwaltungsgebäude)
- Umbau N3, 4 Dalberghaus, Erweiterung und Sanierung für Mannheim Business School
- Soziotherapeutische Einrichtung Ersatzneubau für AWO-Mannheim Rottannenweg
- Kinderhaus Rottannenweg (insgesamt sieben Gruppen)

Für 2023 planen wir rund 72 Mio. € in den Neubau/ Umbau zu investieren (davon 62 Mio. € in unseren Bestand, davon 10 Mio. € in den Neubau von Verkaufsobjekten). Auch für die Jahre nach 2023 sind hohe Neubau-/ Umbaувolumen sowohl für unseren Bestand als auch Verkaufsprojekte eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2024 bis

2026 ein Neubau-/ Umbau-Investitionsvolumen von weiteren 287 Mio. € geplant.

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 im Jahr 2021 erstmalig erhoben und werden nach inhaltlicher Prüfung über die nächsten Jahre konsolidiert. Die daraus entwickelten Instandhaltungsmaßnahmen fließen in die 10-Jahres-Planung ein. 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 rückläufige Umsatzerlöse in der Sparte Facility Management. Dies ist vor allem auf eine Entspannung des Energiemarktes und dem damit verbundenen Rückgang des Indexes zurückzuführen.

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 2023 erwarten wir im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Übergabe von 20 neu gebauten Reihenhäusern im Stadtteil Schönau. Die Übergaben der 113 Wohnungen des Hochpunkts E auf FRANKLIN sind in den Jahren 2023 bis 2025 geplant.

2.2.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

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

Bei unserem ersten Konversionsprojekt, den Turley Barracks in der Neckarstadt-Ost, sollen im Jahr 2024 die letzten Grundstücksteile übergeben werden.

Für unser nachfolgendes Konversionsprojekt, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang, sollen im Jahr 2023 wesentliche Eigentumsübergänge sowie im Jahr 2024 die letzten Übergaben abgewickelt werden.

Im Jahr 2023 werden auf FRANKLIN schwerpunktmäßig Übergaben auf den Teilflächen Sullivan und Columbus stattfinden. In den Folgejahren wird der Fokus nahezu ausschließlich auf Columbus liegen.

Für die im Jahr 2020 erworbene Konversionsfläche Spinelli Barracks wird für das Jahr 2023 vor dem Hintergrund der stattfindenden Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23) mit keinen Verkäufen bzw. Übergaben von Grundstücken bzw. Teilflächen gerechnet; ab dem Jahr 2024 wird wieder ein deutlich höheres Verkaufsvolumen erwartet.

Es sind für das neue Jahr Gesamtinvestitionen für die Konversionsgelände Turley Barracks und Taylor Barracks, Spinelli Barracks sowie für FRANKLIN einschließlich der Sullivan und Funari Barracks im Umlaufvermögen von 49.047 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.

Im Geschäftsjahr 2023 wird mit relativ konstanten Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit gerechnet, da wir erst im Jahr 2024 infolge der Fertigstellung des Hochpunkts E auf FRANKLIN mit einem Zuwachs einer betreuten Eigentümergemeinschaft rechnen.

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 234 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. Hinzu kommen Anforderungen, die sich aus der Verpflichtung zur Bereitstellung von Ganztagesplätzen an Schulen, sowie steigenden Einwohner*innenzahlen ergeben. Nach Rückmeldung der Stadt Mannheim entstehen damit nicht nur Bedarfe von Schulerweiterungen, sondern auch für weitere Schulneubauten. Nach der Neufassung der Verträge mit der Stadt Mannheim erfolgte eine Anpassung 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 der Abrechnungen von Projekten im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II im Geschäftsjahr 2023 erwarten wir steigende Umsatzerlöse aus Baubetreuung. Korrespondierend steigen die damit verbundenen Bestandsverminderungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

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 und Softwaresystem vorgenommen. Seit diesem Jahr ist die unterjährige bzw. monatliche Verbrauchsinformation in Deutschland verpflichtend. Als Teil der novellierten Heizkostenverordnung (HKVO) bietet diese Transparenz über den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Zudem kann der Verbrauch mit Vormonats- und Vorjahreswerten oder auch Werten eines Durchschnittshaushaltes verglichen werden. Mietende, deren Wohngebäude über fernablesbare Zähler verfügen, erhalten so einen regelmäßigen Einblick in ihren Energieverbrauch. Die unterjährige Verbrauchsinformation wird seit dem Frühjahr 2022 als Service-Produkt zur Verfügung gestellt. Die Umrüstung der Rauchwarnmelder ist im Jahr 2022 gestartet und wird in den Folgejahren fortgesetzt. 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 teilweisen 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 ist der Verbau der Rauchwarnmelder in den Jahren 2022 bis 2024 geplant. 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 Jahr 2023 plant der Bereich Energie-Services die Durchführung erster Mieterstromprojekte im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Schönau. Dazu planen wir im Jahr 2023 die Erstellung von 16 weiteren Photovoltaikanlagen. Bis zum Jahr 2026 sollen insgesamt 96 Photovoltaikanlagen errichtet werden.

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

2.4.2 EINZELHANDELS- UND TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN

Die Strategie im Bereich Einzelhandelsdienstleistungen bzgl. Secondhand ist durch einen nachhaltigen Gedanken geprägt. Ziel ist es hierbei, den Lebenszyklus der Konsumgüter, wie z.B. Textilien, Bücher, Möbel und Haushaltswaren, zu verlängern und damit das Nutzungs- und Entsorgungsverhalten der Kund*innen im Alltag nachhaltig zu verändern. Das Konzept richtet sich primär an Konsument*innen mit einem nachhaltigen Lebensstil sowie preissensible Kund*innen. Zudem wird eine Kooperation mit dem Stadtraumservice Mannheim angestrebt. Durch das Inkrafttreten des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen kann eine Partnerschaft die Interessen beider Parteien sinnvoll miteinander verbinden. Für den Stadtraumservice Mannheim sind die Abfallvermeidung und Abfalltrennung wesentliche Säulen für eine nachhaltige Abfallwirtschaft. Um zukünftig einen Beitrag zur Abfallvermeidung zu leisten, werden Möbel in einem gepflegten Zustand nicht mehr entsorgt, sondern zum Weiterverkauf zur Verfügung gestellt. Da die Markthaus bereits bei ihren Kund*innen für gut erhaltene Secondhand-Möbel bekannt ist und die benötigte Infrastruktur sowie Verkaufskompetenz vorweisen kann, bietet sich die Markthaus als Kooperationspartner für den Stadtraumservice Mannheim besonders gut an. Durch eine Zusammenarbeit bei Secondhand-Möbel können beide Gesellschaften gemeinsam ihr Ziel, einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit zu leisten, erreichen. Eine genaue Strategie wird gemeinsam weiter ausgearbeitet.

Die bereits seit dem Jahr 2020 angestoßenen und begonnenen und im Jahr 2022 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 Friedrichsfeld (2023) und Weinheim (2024) stattfinden. Der Mietvertrag des Lebensmittelmarkts in Neckarhausen lief zum 30.09.2022 aus und das Angebot

dort wurde eingestellt. Nach der Schließung des Nettomarktes möchten wir ab 2024 die dortige Nahversorgung in Schönau Nord-West sichern und somit für die Bewohner*innen der Wohngegend im Rahmen des Modernisierungsprojekts Schönau Nord-West eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit bieten. Durch die zukünftig wieder vier Märkte wird den Anwohner*innen ermöglicht bequem zu Fuß oder per Fahrrad ihre Einkäufe zu erledigen. Davon profitieren besonders in ihrer Mobilität eingeschränkte sowie ältere Personen. Zudem werden die Wohnquartiere aufgewertet und langfristig die Lebensqualität der Menschen erhöht.

Im Bereich Transportdienstleistungen sollen die Haushaltsauflösungen sowie der Entrümpelungsservice weiter durchgeführt werden. Zusätzlich werden im Auftrag der Stadt Mannheim in den Jahren 2023 und 2024 weiterhin Wohnungen für Geflüchtete mit Möbeln ausgestattet werden. Im Bereich Transport ist zudem die Wechselwirkung mit dem Bereich Secondhand betreffend Möbel zu beachten. Je mehr Haushaltsauflösungen die Mitarbeiter*innen übernehmen, desto weniger Spenden können abgeholt werden. Dies hat zur Folge, dass ein geringeres Angebot an Möbeln zum Verkauf steht und einhergehend weniger Umsatz im Secondhandbereich erzielt werden kann. Für 2023 und 2024 wird mit zusätzlichen Mitarbeitenden und einhergehend höheren Umsatzerlösen durch die Ausstattung der Wohnungen für Geflüchtete geplant.

2.4.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

In Verbindung mit dem Ukrainekrieg steht die Gesellschaft vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen, die sich auch auf den Pflegesektor auswirken. Es ist mit weiteren Preissteigerungen bei den Verbraucher- und Energiepreisen zu rechnen. Die demographische Entwicklung wird die Nachfrage nach pflegerischen Versorgungsangeboten erhöhen. Dabei ist es wichtig, dass Unterstützungsangebote im ambulanten Sektor so ausgebaut werden, dass die Menschen so lange wie möglich in ihren Wohnungen und ihrem sozialen Umfeld leben können. Zu den Versorgungsstrukturen gehören nicht nur die ambulante Pflege, sondern auch niederschwellige Angebote, wie zum Beispiel wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche und therapeutische Versorgung. Ziel der strategischen Ausrichtung ist es, kundenorientierte Angebote weiter auszubauen und Lebensräume mitzugestalten. Als Betreiber von vier Einrichtungen in den Stadtteilen sind wir ein wichtiger Anbieter stationärer Pflege in Mannheim. Da eine hohe Nachfrage an Kurz- und Verhinderungspflege aber auch Langzeitpflege besteht, wurde im Wirtschaftsplan 2023 im Durchschnitt eine 96,5%ige Auslastung und ab 2024 – 2026 eine 97,6%ige Auslastung geplant. Eine weitere deutliche Kostensteigerung ist auf Grund von Tarif- und Lebensmittelkostensteigerungen in der Speisenversorgung der Pflegebedürftigen zu erwarten.

2.4.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

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

Die Speisenversorgung der vier Pflegeheime der APH wird weiterhin das Kerngeschäft im Geschäftsjahr 2023 sein. Hierbei werden entsprechende Umsatzerlöse aus der Bewohnerverpflegung einschließlich Stationsbedarf sowie aus Gäste- und Mitarbeiteressen generiert werden. Auch die Speisenversorgung der Behinderteneinrichtungen der Gemeindediakonie Mannheim sowie der Flüchtlingsunterkunft im Auftrag der Stadt Mannheim werden wir im Geschäftsjahr 2023 fortführen.

3. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2023 Umsatzerlöse des Konzerns in Höhe von 338 Mio. € geplant, wobei ein Konzernjahresüberschuss von 16 Mio. € erzielt werden soll. Das Konzernjahresergebnis 2023 wird einerseits durch die Steigerung der Mieterträge insbesondere aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie andererseits durch ein deutlich höheres Verkaufsvolumen im Konversionsgeschäft geprägt.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt. Bei der Hausbewirtschaftung erwarten wir einen Zuwachs von 18 Mio. € auf insgesamt 201 Mio. €, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete höhere Verkaufsaktivität insbesondere auf den Konversionsflächen um 57 Mio. € höher mit 76 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse aus

Betreuung werden insbesondere aufgrund einer höheren Abrechnung von Maßnahmen bei den Schuliegenschaften um 10 Mio. € auf 13 Mio. € steigen. Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen rechnen wir gegenüber dem Vorjahr mit einem leichten Anstieg um 2 Mio. € auf 48 Mio. €.

Im Jahr 2023 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von insgesamt etwa 37 Mio. € für unsere Wohnungs- und Nichtwohneinheiten sowie die konzerneigenen Geschäftsbauten vorgesehen.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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 Unternehmensgruppe 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 unseres Konzerns gefährden könnten, entwickeln wir unsere Instrumente des internen Überwachungssystems ständig weiter und setzen wesentliche Instrumente konzernweit ein.

ÜBERBLICK RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE

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

Mittels dieser ausgearbeiteten Instrumente und dem überregionalen Informationsaustausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften 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 MARKTBEOZUGENE 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

angebotenem und nachgefragtem Wohnraum – in Bezug auf die Preissegmente und Strukturen – nicht verringern wird. Es wird dabei nicht mehr nur einen klassischen Nachfrageüberhang in Bezug auf Wohnungen geben, denn die Individualisierung der Nachfrage wird das Angebot zwingen, darauf einzugehen. Hierbei wird der Anpassungsbedarf sowohl für die alternde Bevölkerung als auch für familiäre Wohnbedarfe eine zentrale Rolle spielen.

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, Modernisierungen, Erschließungsmaßnahmen bzw. Konversion neuer Flächen.

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

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

Trotz sorgfältiger Kostenschätzung können bei Investitionen bzw. Bau- oder Erschließungsmaßnahmen 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 Bau- und Management vorgenommen und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen. Wir stufen daher das Risiko aufgrund der durchgeführten Maßnahmen als gering ein.

Im Bereich des Facility Managements der Schulen bestehen Kostenrisiken bei den Themen Reinigung und Energiekosten. Der Leistungsbereich Reinigung hatte in den Hochzeiten der Corona-Pandemie aufgrund intensiver Hygienekonzepte deutlich mehr Aufwand zu verzeichnen. Diese waren nicht Bestandteil unserer bestehenden Verträge und wurden uns von der Auftraggeberin Stadt Mannheim bis zur Einstellung der zusätzlichen Corona-Reinigungsleistungen zum 3. Juni 2022 erstattet. Vor dem Hintergrund von potenziellen Erhöhungen der Mindestlöhne in Zukunft und einem allgemeinen Anstieg der Kosten 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 ebenfalls durch aktuelle Entwicklungen beeinflusst: Die Verträge über Gas- und Stromlieferungen laufen bis Ende 2023; ein Großteil der Verträge für Fernwärme ebenfalls. Wir unterstellen unseren Partnern bzw. den Energielieferanten Vertragstreue. Sollten bestehende Verträge einseitig gekündigt werden, kann es zu höheren Aufwendungen für Energie kommen. Der zunehmende Ganztagesbetrieb führt unter Umständen ebenfalls zur Erhöhung der Aufwendungen für Energie.

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

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 2022 mit mittleren Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Gegenläufig sinkt das Restrisiko mit zunehmendem Fortschritt des Verkaufsstandes und das Kostenrisiko reduziert sich mit fortschreitender Entwicklung der Konversionsareale. Bedingt durch die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Zuge der weltweiten Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) und des Ukraine-Kriegs ist weiterhin von höheren Eintrittswahrscheinlichkeiten der benannten Risiken auszugehen.

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 funkende Ablesegeräte neuen Herausforderungen. Mögliche Risiken resultieren hierbei aus der im Jahr 2019 erworbenen und im Jahr 2020 nochmals erhöhten Beteiligung an METR Building Managements Systems GmbH, einem Hersteller von Gateways und Softwareentwickler, insbesondere hinsichtlich der Unternehmensbewertung und den dynamischen Entwicklungen am Dienstleistungsmarkt.

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 mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit identifizierte Risiko von Ertragsausfällen, wenn aufgrund von Lockdowns die Secondhand-Kaufhäuser schließen müssen bzw. die Aufträge zur Durchführung von Umzügen nicht wahrgenommen werden können.

Risiken bei den Altenpflegedienstleistungen bestehen insbesondere in einem stetig steigenden Verwaltungsaufwand, insbesondere durch Nachweispflichten, der mit dem bestehenden Personalschlüssel für die Verwaltung in Pflegeeinrichtungen kaum noch zu bewältigen ist. Doch die größte Herausforderung ist und bleibt die Gewinnung von Pflegepersonal. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt verschärft sich aufgrund der demographischen Entwicklung über alle Branchen hinweg. Der Personalmangel in der Pflege führt schon heute dazu, dass Pflegeeinrichtungen Zimmer nicht mehr belegen können. Mögliche Verbesserungen der personellen Ausstattung der Pflegeeinrichtungen werden neben den steigenden

Sachkosten zu einer deutlichen Kostensteigerung für den/die Bewohner*in führen. Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und es liegt der Entwurf des Pflegeunterstützungs- und -entlastungsgesetz vor, der jedoch hinter den Erwartungen bleibt. Zwar ist eine Erhöhung der Leistungszuschläge nach 43c SGB XI von 5 bis 10 % geplant, dies wird aber für die zu erwartenden Entgeltsteigerungen nicht ausreichen.

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

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 Zinserhöhungsrisiken. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinserhöhungsrisiko insgesamt größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln begrenzt. Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinserhöhungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz mit Verprobung der aktuellen Zinssätze; hierbei verfolgen wir auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen ist nach unserer Einschätzung geringfügig ausgeprägt.

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

Für die Finanzierung der Ankäufe sowie die Erschließung haben wir Aufwendungen in Bezug auf Zinsen. Hierbei besteht das Risiko, dass der geplante Zinsaufwand bedingt durch negative Einflüsse auf 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 Unternehmensgruppe kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern, Dienstleistern und Behörden auf kommunaler Ebene set-

zen. Die Unternehmensgruppe ist bei 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 Unternehmensgruppe ein wichtiger Akteur der sozialen Quartiersentwicklung. In einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mannheim wurden hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Mieterstruktur Ziele vereinbart. Die Stadt Mannheim und die GBG leisten mit ihren Maßnahmen (dazu zählen die Wohnungsmodernisierung, Gebäudevernetzung, städtebauliche Gestaltung etc.) einen Beitrag zum gesamtstädtischen strategischen Ziel einer sozial ausgewogenen Urbanität.

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

Wir verfolgen außerdem 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.

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir aufgrund der günstigen Marktlage (Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum) in gesteigerten Verkaufserlösen durch die Zunahme unseres Bauträgergeschäfts und in der Zunahme unserer Mieterträge durch Bestandserweiterungen sowie dem Abbau von Leerstand durch neue Vertriebsabläufe (Einführung von digitaler Vermietungs-Plattform 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) mitzugestalten. 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 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).

Wir befinden uns in einer Energiekrise, die überhöht steigende Preise zur Folge hat. Der Bereich Facility Management der Schulen profitiert dank eines guten Vertragsmanagements im Jahr 2023 von laufenden Verträgen für Strom, Gas und Fernwärme. 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, Umsatz und Bekanntheit in Mannheim und Umgebung auszubauen. Nach Konsument*innen-Umfragen hat die Corona-Pandemie und damit verbundene Lockdowns dazu beigetragen, dass das Interesse am An- und Verkauf von Second-handartikel gestiegen ist. Zusätzlich gewinnt das Thema Nachhaltigkeit und lokales Einkaufen unter Konsument*innen immer weiter an Relevanz. Von diesem veränderten Konsumentenverhalten kann dieser Bereich besonders profitieren.

Das Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz GVWG soll dazu beitragen, dass die Altenpflege besser bezahlt und der Beruf attraktiver wird. Ab 1. Juli 2023, mit Inkrafttreten des § 113c SGB XI und der neuen Personalbemessung (PeBeM), wird es bundeseinheitliche Personalschlüssel geben. Die Ausgestaltung führt aktuell zu Umsetzungsdiskussionen auf Länderebene. Wenn es gelingt, zukünftig das Personal zu gewinnen, das für die Pflege und Betreuung im stationären, wie auch ambulanten Bereich notwendig ist, können wir weiterhin ein verlässlicher Anbieter pflegerischer Versorgung in der Stadt Mannheim sein. Nach aktuellem Stand reicht das bestehende Personal nicht aus, um die zukünftigen Personalschlüssel zu erfüllen. Ausbildung, ein attraktiver Arbeitsplatz, gezielte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, ein breites Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aber auch ein wertschätzender Umgang miteinander sollen dazu beitragen, die Mitarbeiter*innen zu binden und neue Mitarbeiter*innen zu gewinnen.

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

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 Unternehmensgruppe 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 gestiegenen Zinsniveaus kostenintensiver geworden ist. Die GBG Unternehmensgruppe konnte ihr Rating A+ von der internationalen Rating-Gesellschaft Standard & Poor's wieder bestätigen. 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 2023 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.

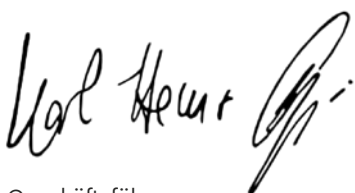
Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen 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 2023 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2022 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 30. April 2023



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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen
- gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Wir geben kein Prüfungsurteil zu dem Inhalt der oben genannten Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex ab.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

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

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

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

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

Mannheim, 16. Juni 2023

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 fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere der Jahresabschluss 2021, der der Generalversammlung zur Feststellung empfohlen wurde, der Compliance-Bericht und der Bericht der Internen Revision jeweils für 2021 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023.

In 2022 hat der Aufsichtsrat den Untersuchungsbericht über einen Verstoß gegen die Compliance-Regeln bei der Vergabe von Aufträgen sowie die Entscheidung der Geschäftsführung, sich von einem Mitarbeiter zu trennen und die Angelegenheit der Staatsanwaltschaft vorzulegen, in mehreren Sitzungen ausführlich beraten.

In einer Sondersitzung beriet und verabschiedete der Aufsichtsrat eine neue Nachhaltigkeitsstrategie für die GBG-Gruppe und eine Klimastrategie für die GBG. Damit werden die Leitplanken für den Weg zu einer klimagerechten und ressourcenschonenden Tätigkeit für die Unternehmensgruppe definiert, die jetzt mit konkreten Maßnahmen unterlegt werden.

Der Aufsichtsrat befasste sich intensiv mit den Auswirkungen der Baukosten- und Zinssteigerungen sowie der Inflation im Jahr 2022 auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der GBG. Insbesondere die zunehmende Belastung der Wirtschaft-

lichkeit und Finanzierungskraft der GBG waren Gegenstand der Beratung. Der Aufsichtsrat diskutierte mögliche Maßnahmen zur mittelfristigen wirtschaftlichen Stabilisierung. Es wurde eine befristete Änderung der Mieterhöhungsstrategie für Bestandswohnungen beschlossen, um auch in den nächsten Jahren den dringend notwendigen Neubau von Wohnungen und die energetische Sanierung der Wohnungsbestände zu gewährleisten.

Um die Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze in Mannheim zu unterstützen, hat der Aufsichtsrat dem Neubau einer 7-gruppigen Einrichtung auf der Hochstätt sowie einer 4-gruppigen Einrichtung auf dem Lindenhof zugestimmt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Neubau eines grünen Betriebshofs auf Spinelli zur Stärkung der städtischen Infrastruktur zu.

Auf FRANKLIN wurden im Geschäftsjahr 2022 weitere wichtige Meilensteine entsprechend der Genehmigungen des Aufsichtsrates erreicht. So wurde mit dem Baubeginn des Hochpunktes „H“ das zweite markante Gebäude im Zentrum von FRANKLIN in die Realisierung genommen. Zudem wurde im Herbst der Interims-Supermarkt eröffnet, der die Nahversorgung der Bewohner*innen bis zur Eröffnung des Supermarktes im Grünen Hügel übernimmt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 Modernisierungsmaßnahmen bzw. Arbeitsvergaben im GBG-Wohnungsbestand in den Mannheimer Stadtteilen/Quartieren Niederfeld, Almenhof, Lindenhof, Innenstadt, Neckarstadt-West und Rheinau beschlossen.

Für die Quartiersentwicklung Schönau-NordWest wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Tilsiter Straße beschlossen und somit der nachhaltigen Entwicklung des dortigen Wohnungsbestands Rechnung getragen. Durch den Einsatz von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP) konnte die Bezahlbarkeit der Bestandswohnungen auch nach umfassender Modernisierung gesichert werden. Zudem wurde der Neubebauung einer Fläche an der Königsberger Allee/Rastener Straße mit zwei Gebäuden zugestimmt, um das Angebot an barrierefrei erschlossenen, modernen Wohnungen mit einem attraktiven Wohnungsmix zu erhöhen. Alle 90 Wohnungen werden mit Mitteln nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz als öffentlich geförderte Wohnungen konzipiert.

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat die GBG den Bestandsaufbau durch Ankäufe von Immobilien fortgesetzt und fördert dadurch gezielt die Quartiersentwicklung und die Mietpreisstabilisierung in den betreffenden Quartieren. So konnte die GBG im Jahr 2022 mehrere Gebäude bzw. Grundstücke in der Neckarstadt-West, in der Innenstadt sowie auf der Schönau erwerben.

Der Aufsichtsrat hat sich in mehreren Sitzungen ausführlich mit dem Konzept einer neuen Konzernstruktur für die GBG-Gruppe befasst. Die GBG-Gruppe hat in den letzten Jahren viele Veränderungen erfahren.

Die Umsetzung der im Jahr 2019 vom Aufsichtsrat verabschiedete Unternehmensstrategie hat die Weiterentwicklung der GBG-Gruppe zu einem wesentlichen Akteur der Stadtgestaltung vorangetrieben. Dabei wurden alle Möglichkeiten des organischen Wachstums, der Schaffung neuer Geschäftsfelder wie auch die Übernahme von Beteiligungen genutzt. Nun steht eine Weiterentwicklung der gesellschaftsrechtlichen Struktur an. Die GBG übernimmt aktuell sowohl operative Aufgaben als auch umfangreiche Management-Aufgaben für alle Gesellschaften der GBG-Gruppe. Nach den vorgestellten Unterlagen verfolgt die Geschäftsführung mit der neuen Struktur das Ziel, operative und Management-Aufgaben zu trennen. Mit der neuen Konzernstruktur soll durch eine klare gesellschaftsrechtliche Struktur und Zuordnung der Geschäftsfelder eine höhere Erkennbarkeit der verschiedenen Geschäftsfelder und Transparenz nach innen und außen erreicht werden. Die neue Struktur soll eine Aufteilung des klassischen Vermietungsgeschäftes und des Bauträgergeschäftes gewährleisten

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung aus GBG-alt eine neue Holding („GBG Unternehmensgruppe GmbH“) gebildet werden. Diese würde keine operativen, sondern nur noch Management-Aufgaben, z.B. Personal und Recht, Finanz- und Rechnungswesen, Interne Services sowie die Zuständigkeit für die strategischen Festlegungen für die GBG-Gruppe wahrnehmen. Die operativen Geschäfte der GBG würden wie folgt ausgegliedert: die Dienstleistung des Baus und der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der GBG auf eine neu erworbene Vorratsgesellschaft „GBG Wohnen GmbH“. Die Nichtwohnobjekte und -projekte sowie deren Bau und Bewirtschaftung auf eine neu zu gründende „GBG Sonderimmobilien GmbH“. Die Dienstleistung der Vermarktung von Wohnbeständen sowie der Wohnungseigentümerverwaltung auf eine neu erworbene Vorratsgesellschaft „GBG Vermarktung GmbH“. Die Kinderbetreuungseinrichtungen sowie deren Bau und Bewirtschaftung sollen auf die bestehende Tochtergesellschaft BBS übertragen werden. Dieses Konzept wird in 2023 weiterentwickelt.

Die Wirtschaftsprüfer der Ernst & Young GmbH, Mannheim, haben in der Zeit vom 20. März bis 16. Juni 2023 mit Unterbrechungen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. Juli 2023 über den Bericht der Ernst & Young GmbH, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2022, 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 2022 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.

Mit dem Abschluss eines Beherrschungsvertrages zwischen der GBG und der Tochtergesellschaft FMD hat die GBG-Gruppe bezüglich der Zahl der Mitarbeiter*innen die Schwelle überschritten, nach der der Aufsichtsrat der GBG zu einem Drittel mit Arbeitnehmervertretern zu besetzen ist. Der bisherige Aufsichtsrat hat sich mit dem Ende der Gesellschafterversammlung am 31.08.2022 aufgelöst. Der neue Aufsichtsrat setzt sich nunmehr aus 21 Mitgliedern zusammen. Im September 2022 wurden bei den Wahlen in allen Gesellschaften der GBG-Gruppe folgende Arbeitnehmervertreter*innen gewählt: Herr Jörg Bachmann, Frau Katja Bley, Herr Udo Groß, Herr Frank Held, Herr Markus Hermann, Herr Thomas Kadel, Frau Regine Kupferschläger. Als Vertreter der Stadt Mannheim wurden der Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz, der zuständige Fachdezernent Ralf Eisenhauer, die Stadträte Frau Gabriele Baier, Herr Volker Beisel, Herr Gerhard Fontagnier, Herr Reinhold Götz, Herr Claudius Kranz, Herr Dr. Ulrich Lehnert, Herr Chris Rihm, Frau Andrea Safferling, Herr Holger Schmid, Frau Marianne Seitz, Dennis Ulas sowie als Fachexperte der Wohnungswirtschaft Herr Peter Stubbe in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 24. März 2023 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die erbrachten Erfolge.

Mannheim, im Juli 2023

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	656.141,11	796.545,16
	656.141,11	796.545,16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	777.254.003,34	745.042.537,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	149.494.588,00	153.195.442,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.439.168,80	8.252.610,41
4. Bauten auf fremden Grundstücken	12.917,04	38.751,07
5. Technische Anlagen und Maschinen	770.092,24	851.477,76
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.517.812,91	2.482.583,30
7. Anlagen im Bau	72.760.409,56	45.954.735,25
8. Bauvorbereitungskosten	10.753.257,90	10.293.663,46
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	29.616,41
	1.021.002.249,79	966.141.417,51
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	12.436.207,36	3.809.367,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.727.000,00	1.170.000,00
3. Beteiligungen	2.004.659,25	4.700,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Ausleihungen an Gesellschafter	1.566.259,41	1.597.544,65
6. Sonstige Ausleihungen	111.795,00	98.825,00
7. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	17.847.421,02	6.681.937,01
Summe Anlagevermögen	1.039.505.811,92	973.619.899,68
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	0,00	135.497,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	50.927.721,53	22.432.234,71
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	45.917,27	45.917,27
5. Unfertige Leistungen	40.000.598,73	39.233.500,00
6. Andere Vorräte	6.028,33	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	2.274.940,74	2.300.086,84
	95.613.271,86	66.505.302,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.618.429,21	1.034.351,41
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	709.584,25	2.435.605,28
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	602.076,92	601.845,58
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	773.763,73	108.074,31
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.284.571,45	19.943.062,86
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	46.467,74	48.596,59
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.353.997,52	1.318.239,46
	34.388.890,82	25.489.775,49
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.154.340,26	14.403.782,71
	10.154.340,26	14.403.782,71
Summe Umlaufvermögen	140.156.502,94	106.398.860,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	143.487,22	153.109,47
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	480.769,60	468.316,04
	624.256,82	621.425,51
Bilanzsumme	1.180.286.571,68	1.080.640.185,46

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	23.349.611,22	22.805.017,84
2. Bauerneuerungsrücklage	30.005.631,89	28.104.291,42
3. Andere Gewinnrücklagen	55.997.906,47	52.087.906,47
	109.353.149,58	102.997.215,73
IV. Bilanzgewinn	3.000.000,00	5.410.000,00
Summe Eigenkapital	202.000.849,58	198.054.915,73
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	30.119.675,00	30.933.134,00
2. Sonstige Rückstellungen	7.748.131,98	8.392.618,20
Summe Rückstellungen	37.867.806,98	39.325.752,20
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,46	85.929.960,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	793.377.484,99	682.290.825,91
3. Erhaltene Anzahlungen	41.744.840,97	39.422.139,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.328.964,61	2.844.416,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.803,62	75.709,15
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.989.424,04	16.160.138,06
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00	30.791,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	20.415,67	12.016.587,61
9. Sonstige Verbindlichkeiten	872.436,19	1.494.503,12
(davon aus Steuern)	(772.256,56)	(284.562,71)
Summe Verbindlichkeiten	937.339.330,55	840.265.071,74
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.078.584,57	2.994.445,79
Bilanzsumme	1.180.286.571,68	1.080.640.185,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	146.075.244,41	139.676.835,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	22.600,00	12.796.150,00
c) aus Betreuungstätigkeit	467.131,97	316.277,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.080.283,50	4.806.369,47
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(4.275.023,17)	(3.514.092,63)
	151.645.259,88	157.595.632,97
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	28.652.488,83	20.163.362,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.169.100,00	6.821.360,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.250.115,35	1.797.234,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	69.885.280,01	70.448.431,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28.250.362,00	28.156.121,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	200.196,77	376.917,10
	98.335.838,78	98.981.470,95
6. Rohergebnis	90.381.125,28	87.396.119,51
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	20.094.856,70	18.382.187,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	6.077.604,07 (2.218.193,86)	9.186.000,72 (5.612.717,16)
	26.172.460,77	27.568.188,70
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.470.159,25	30.248.697,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.572.735,15	11.646.929,41
10. Erträge aus Gewinnabführung	1.485.616,58	2.774.456,12
11. Erträge aus Beteiligungen	14,00	42,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen (davon aus verbundenen Unternehmen)	27.495,00 (27.495,00)	27.583,64 (27.495,00)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	230.097,96	108.028,56
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.547.122,37	422.015,68
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.477.356,61	10.837.442,07
16. Ergebnis nach Steuern	5.884.514,67	9.582.956,75
17. Sonstige Steuern	438.580,82	243.151,08
18. Jahresüberschuss	5.445.933,85	9.339.805,67
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	544.593,38	933.980,57
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.901.340,47	2.995.825,10
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn/-verlust	3.000.000,00	5.410.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Mitglied			
Stellvertretender Vorsitzender		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Jörg Bachmann	Bürokaufmann
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmersvertreterin		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadträtin	bis 31.08.2022	Isabel Cademartori	Doktorandin
Stadtrat		Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmersvertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Markus Hermann	Dipl.-Betriebswirt
Arbeitnehmersvertreter	ab 27.10.2022	Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmersvertreterin	ab 27.10.2022	Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 31. März 2022


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €
B. Umlaufvermögen	
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	25.000,00
Summe Umlaufvermögen	25.000,00
Bilanzsumme	25.000,00

PASSIVA	Geschäftsjahr in €
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Jahresüberschuss	0,00
Summe Eigenkapital	25.000,00
Bilanzsumme	25.000,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 29. NOVEMBER 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €
1. Jahresüberschuss	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH		
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann

JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €
B. Umlaufvermögen	
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	25.000,00
Summe Umlaufvermögen	25.000,00
Bilanzsumme	25.000,00

PASSIVA	Geschäftsjahr in €
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Jahresüberschuss	0,00
Summe Eigenkapital	25.000,00
Bilanzsumme	25.000,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 29. NOVEMBER 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €
1. Jahresüberschuss	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH		
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann

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	91.275,37	151.485,55
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.059,69	341.757,29
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150,00	150,00
2. Sonstige Ausleihungen	12.550,00	8.750,00
	12.700,00	8.900,00
Summe Anlagevermögen	503.035,06	502.142,84
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	22.886.761,70	18.013.270,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.103.614,11	6.799.302,52
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	894.433,24	2.104.168,01
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.569,89	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	879.348,29	295.642,70
	2.879.965,53	9.199.113,23
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.030.529,10	965.941,42
Summe Umlaufvermögen	28.797.256,33	28.178.324,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten	32.662,15	37.662,15
Bilanzsumme	29.332.953,54	28.718.129,84
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	3.402.897,63	2.062.176,63
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.276.977,78	19.261.992,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.190.598,87	4.990.481,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	3.292.321,24	2.240.453,12
(davon gegenüber Gesellschafter)	(3.236.012,82)	(2.240.453,12)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	120.158,02	112.927,60
(davon aus Steuern)	(61.835,37)	(54.604,95)
Summe Verbindlichkeiten	25.880.055,91	26.605.854,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	99,01
Bilanzsumme	29.332.953,54	28.718.129,84

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	36.092.676,74	30.305.988,04
b) aus der Betreuungstätigkeit	2.383.611,50	6.283.753,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	567.857,79	742.553,72
	39.044.146,03	37.332.295,72
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	4.873.491,50	133.736,80
3. Sonstige betriebliche Erträge	159.899,81	179.762,65
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	34.399.783,13	30.463.253,26
5. Rohergebnis	9.677.754,21	7.182.541,91
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.361.824,57	3.845.371,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	847.259,94 (14.790,69)	750.335,68 (13.440,81)
	5.209.084,51	4.595.707,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	272.340,20	270.141,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.869.403,17	2.737.128,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	0,00 (0,00)	511,11 (511,11)
10. Ergebnis nach Steuern	1.326.926,33	-420.945,68
11. Sonstige Steuern	119,00	1.070,00
12. Erträge aus der Verlustübernahme	0,00	422.015,68
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	1.326.807,33	0,00
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

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

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender		Dirk Grunert	Bürgermeister
Stadträtin, Stellvertretende Vorsitzende		Prof. Dr. Heidrun Kämper	Sprachwissenschaftlerin
Mitglied		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadträtin		Katharina Funck	Konferenzmanagerin
Stadträtin		Stefanie Heß	Pers. Referentin
Stadtrat	bis 11.10.2022	Stefan Höß	Betriebsrat
Stadträtin		Prof. Kathrin Kölbl	Wirtschaftsprofessorin
Stadtrat		Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Christopher Probst	Geschäftsführer
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungsassistent
Stadträtin	ab 12.10.2022	Dr. Melanie Seidenglanz	Betriebswirtin

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	7.016,88	14.747,37
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.284.492,92	4.088.908,73
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.592,62	429.821,25
3. Anlagen im Bau	19.550.112,74	7.937.095,40
4. Bauvorbereitungskosten	101.629,50	58.677,81
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	7.854,00
	23.432.827,78	12.522.357,19
Summe Anlagevermögen	23.439.844,66	12.537.104,56
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	70.750.408,91	71.714.989,78
2. Unfertige Leistungen	1.217.116,36	1.223.188,05
	71.967.525,27	72.938.177,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	90.786,79	79.307,19
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.103.924,90	9.338.746,66
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.046.731,36	41.925,87
	3.241.443,05	9.459.979,72
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.706.500,94	4.404.393,70
Summe Umlaufvermögen	77.915.469,26	86.802.551,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.435,39	0,00
Bilanzsumme	101.360.749,31	99.339.655,81

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	65.898.550,00	67.968.354,00
	65.898.550,00	67.968.354,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.130.442,67	1.228.746,14
2. Erhaltene Anzahlungen	9.070.664,05	8.757.666,70
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.279.310,00	1.354.930,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.089.603,68	1.913.874,95
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.471.669,73	15.733.317,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	26.671,74	25.014,53
(davon aus Steuern)	(26.671,74)	(25.014,53)
Summe Verbindlichkeiten	33.068.361,87	29.013.550,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten	90.484,76	54.399,11
Bilanzsumme	101.360.749,31	99.339.655,81

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.303.937,42	994.854,99
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	19.121.362,09	37.750.680,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.505.030,89	221.039,87
	21.930.330,40	38.966.574,86
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-970.652,35	-858.872,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	228.649,57	159.760,69
4. Sonstige betriebliche Erträge	740.312,13	769.712,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	402.497,99	913.571,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.330.641,57	30.281.064,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.506.172,14	591.707,41
	20.239.311,70	31.786.343,29
6. Rohergebnis	1.689.328,05	7.250.832,59
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.546.904,50	1.462.473,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	335.888,85	329.080,54
(davon für Altersversorgung)	(6.711,36)	(6.175,00)
	1.882.793,35	1.791.553,66
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	878.711,16	1.205.516,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.287.973,81	1.594.265,03
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.209,00	32.965,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	211.617,43	134.580,31
12. Ergebnis nach Steuern	-4.543.558,70	2.557.881,90
13. Sonstige Steuern	172,00	49,00
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	0,00	2.557.832,90
15. Erträge aus Verlustübernahme	4.543.730,70	0,00
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			
Stellvertretender Vorsitzender		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Dr. Bernhard Boll	Sozialwissenschaftler
Stadtrat		Jörg Finkler	Polizeibeamter
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat		Thomas Hornung	Redakteur
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadtrat		Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS 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	227.685,45	43.502,65
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	70.629,17	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.172.137,55	2.095.364,45
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	396.966,08	154.610,00
	4.639.732,80	2.249.974,45
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
2. Beteiligungen	1.170.000,00	1.170.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	113.108,56	0,00
	1.299.808,56	1.186.700,00
Summe Anlagevermögen	6.167.226,81	3.480.177,10
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	473.414,40	191.123,11
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.500,00	24.748,22
(davon gegen Gesellschafter)	(0,00)	(0,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	40.382,97	15.526,39
	574.297,37	231.397,72
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	66.012,18	388.404,01
Summe Umlaufvermögen	640.309,55	619.801,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten	243.321,91	137.496,41
Bilanzsumme	7.050.858,27	4.237.475,24

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen		
	44.283,02	44.283,02
Summe Eigenkapital	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	116.600,00	110.000,00
	116.600,00	110.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	69,92
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	645.869,02	428.479,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.680.289,28	3.079.195,29
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(5.600.263,15)	(3.029.365,80)
4. sonstige Verbindlichkeiten	38.816,95	50.447,91
(davon aus Steuern)	(15.909,82)	(23.869,75)
Summe Verbindlichkeiten	6.364.975,25	3.558.192,22
Bilanzsumme	7.050.858,27	4.237.475,24

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Sales & Customer Services	1.820.768,67	1.926.899,74
b) aus Gebäude-Services	3.142.612,63	2.693.279,40
c) aus Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.820.056,65	1.675.771,27
d) aus Energie Services	2.612,95	2,34
e) aus Software- und Daten-Services	1.627.371,45	1.786.498,05
f) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.421,35	9.859,17
	8.414.843,70	8.092.309,97
2. Sonstige betriebliche Erträge	23.136,03	18.973,04
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Sales & Customer Services	1.206.891,37	1.513.517,76
b) Aufwendungen für Gebäude-Services	678.004,45	703.194,86
c) Aufwendungen für Wohnbegleitende Dienstleistungen	1.305.599,99	1.274.258,32
d) Aufwendungen für Energie Services	4.646,66	1.610,75
e) Aufwendungen für Software- und Daten-Services	335.099,87	479.218,62
f) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.244,95	9.494,60
	3.531.487,29	3.981.294,91
4. Rohergebnis	4.906.492,44	4.129.988,10
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.727.958,63	1.394.565,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	336.653,01 (1.365,62)	252.661,57 (432,00)
	2.064.611,64	1.647.226,65
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	840.207,97	432.008,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.782.866,48	1.797.035,11
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	0,00 (0,00)	42,93 (42,93)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen)	58.676,10 (58.670,91)	36.342,04 (36.278,33)
10. Ergebnis nach Steuern	160.130,25	217.419,22
11. Sonstige Steuern	1.321,00	796,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	158.809,25	216.623,22
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**GESELLSCHAFTERIN:**

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.138,01	4.064,91
Summe Anlagevermögen	27.138,01	4.064,91
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	50.643,75	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.675,28	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	355.751,87	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.567,21	0,00
	408.994,36	0,00
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	50.469,20	24.976,34
Summe Umlaufvermögen	510.107,31	24.976,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	247,92	0,00
Bilanzsumme	537.493,24	29.041,25

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-18.437,54	0,00
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	-18.437,54
Summe Eigenkapital	6.562,46	6.562,46
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	47.000,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.947,34	4.157,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	334.013,11	18.321,45
3. Sonstige Verbindlichkeiten	12.970,33	0,00
(davon aus Steuern)	(12.970,33)	(0,00)
Summe Verbindlichkeiten	483.930,78	22.478,79
Bilanzsumme	537.493,24	29.041,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Speisenversorgung	2.109.487,12	0,00
b) aus Gebäudereinigung	1.095.226,65	0,00
c) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	44.740,00	0,00
	3.249.453,77	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	52.113,24	0,00
3. Materialaufwand		
a) für Speisenversorgung	1.104.760,89	570,68
b) für Gebäudereinigung	76.339,02	0
	1.181.099,91	570,68
4. Rohergebnis	2.120.467,10	-570,68
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.442.669,74	0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	303.411,82	0,00
(davon für Altersversorgung)	(0,00)	(0,00)
	1.746.081,56	0,00
6. Abschreibungen	4.675,06	724,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	372.003,90	17.142,52
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.098,25	0,00
9. Erträge aus der Verlustübernahme	3.391,67	0,00
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	-18.437,54

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**GESELLSCHAFTERIN:**

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.050,01	0,00
2. Bauten auf fremden Grundstücken	598.870,70	0,00
3. Bauvorbereitungskosten	3.773.483,51	2.137.002,80
Summe Anlagevermögen	4.441.404,22	2.137.002,80
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	9.103,50	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	67,25
	9.103,50	67,25
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	162.522,15	42.596,41
Summe Umlaufvermögen	171.625,65	42.663,66
Bilanzsumme	4.613.029,87	2.179.666,46
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
II. Kapitalrücklage	2.000.000,00	2.000.000,00
III. Verlustvortrag	-23.607,79	0,00
IV. Jahresfehlbetrag	-105.459,38	-23.607,79
Summe Eigenkapital	2.070.932,83	2.176.392,21
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	5.925,00	2.953,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.345,26	321,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	1.979.826,78	0,00
	2.536.172,04	321,25
Bilanzsumme	4.613.029,87	2.179.666,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.650,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	530,00	0,00
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	583,33	0,00
4. Rohergebnis	7.596,67	0,00
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	77.035,20	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.585,21	23.444,98
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.435,64	162,81
8. Jahresfehlbetrag	105.459,38	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	7.029,00	17.356,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.239,00	106.570,00
Summe Anlagevermögen	122.268,00	123.926,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	169.685,00	161.429,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	10.046,99	12.549,48
	179.731,99	173.978,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	373.996,83	229.871,97
(davon gegen Gesellschafter)	(125.169,02)	(123.077,49)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.856,62	43.661,18
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(53.856,62)	(43.661,18)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	559,01	1.238,31
	428.412,46	274.771,46
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	191.637,07	218.050,51
Summe Umlaufvermögen	799.781,52	666.800,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	23.000,00	0,00
Bilanzsumme	945.049,52	790.726,45

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	326.951,53	261.972,46
III. Jahresüberschuss	30.447,76	64.979,07
Summe Eigenkapital	382.399,29	351.951,53
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	52.268,50	104.292,84
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.715,00	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	199.320,30	190.990,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.802,88	86.227,65
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(60.239,25)	(72.827,54)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.034,73	12.937,43
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(65.034,73)	(12.937,43)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	65.997,84	19.259,08
(davon aus Steuern)	(22.554,59)	(13.209,42)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(911,87)	(1.834,22)
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(0,00)	(0,00)
	486.870,75	309.414,16
D. Rechnungsabgrenzungsposten	23.510,98	25.067,92
Bilanzsumme	945.049,52	790.726,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	3.559.030,71	3.109.690,57
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	8.256,00	10.544,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	91.982,09	53.125,73
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	102.324,43	76.101,28
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	562.976,06	534.983,35
	665.300,49	611.084,63
6. Rohergebnis	2.993.968,31	2.562.275,67
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.864.354,57	1.604.090,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	481.051,91	400.492,82
(davon für Altersversorgung)	(1.344,00)	(1.344,00)
	2.345.406,48	2.004.583,52
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	57.240,40	49.793,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	558.113,45	440.606,06
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,78	17,77
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	249,83
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(42,93)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	33.221,76	67.060,07
14. Sonstige Steuern	2.774,00	2.081,00
15. Jahresüberschuss	30.447,76	64.979,07

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:**

ServiceHaus GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM gGMBH

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

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.300,00	102.300,00
II. Kapitalrücklage	127.822,97	127.822,97
III. Gewinn-/Verlustvortrag	476.081,31	625.152,01
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	31.051,02	-149.070,70
Summe Eigenkapital	737.255,30	706.204,28
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	162.914,61	178.199,15
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	98.068,29	30.629,34
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102.729,18	59.059,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	215.505,02	139.029,59
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(60.500,00)	(25.000,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	12.061,85	86.907,17
(davon aus Steuern)	(10.289,12)	(86.488,51)
Summe Verbindlichkeiten	330.296,05	284.996,46
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	25.737,92	0,00
Bilanzsumme	1.354.272,17	1.200.029,23

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

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

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

ServiceHaus GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

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

JAHRESABSCHLUSS ALTENPFLEGEHEIME MANNHEIM GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	35.929,31	20.433,00
	35.929,31	20.433,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.191.864,50	24.958.875,86
2. Technische Anlagen und Maschinen	137.064,57	159.416,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	666.273,99	616.838,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	32.800,00	57.933,56
	25.028.003,06	25.793.063,42
Summe Anlagevermögen	25.063.932,37	25.813.496,42
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	819.307,06	1.048.520,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.300,08	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.058,26	8.520,21
	841.665,40	1.057.041,06
II. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	7.814,22	7.745,76
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.630.125,67	6.729.555,57
Summe Umlaufvermögen	8.479.605,29	7.794.342,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	49.564,29	72.152,47
Bilanzsumme	33.593.101,95	33.679.991,28

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.000.000,00	7.000.000,00
II. Kapitalrücklagen	538.511,46	538.511,46
III. Gewinnvortrag	6.287.333,86	5.674.531,80
IV. Jahresüberschuss	189.169,28	612.802,06
Summe Eigenkapital	14.015.014,60	13.825.845,32
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	4.836.780,65	5.018.090,73
2. Sonderposten aus nicht-öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	36.490,46	3.667,00
	4.873.271,11	5.021.757,73
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	327.427,00	333.021,00
2. Sonstige Rückstellungen	5.428.584,32	5.222.742,60
	5.756.011,32	5.555.763,60
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.206.422,10	7.899.549,81
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.895,85	358.963,85
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	551.305,45	210.293,51
(davon gegenüber Gesellschafterin)	(239.789,72)	(46.658,49)
4. Verbindlichkeiten aus nicht-öffentlicher Förderung für Investitionen	0,00	5.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	314.184,93	247.131,81
(davon aus Steuern)	(610,46)	(0,00)
6. Verbindlichkeiten gegenüber Bewohner Verwahrgeld	338.018,15	294.141,29
Summe Verbindlichkeiten	8.661.826,48	9.015.080,27
E. Rechnungsabgrenzungsposten	286.978,44	261.544,38
Bilanzsumme	33.593.101,95	33.679.991,28

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gem. PflVG	16.272.967,47	15.596.007,91
b) Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	4.746.548,86	4.507.588,95
c) Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen nach PflVG	1.554.569,35	1.481.270,79
d) Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	2.064.637,71	1.980.905,78
e) Umsatzerlöse nach § 277 Abs. 1 HGB	3.221.710,89	2.581.995,15
	27.860.434,28	26.147.768,58
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	1.294.529,03	1.228.703,35
b) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	186.791,45	187.095,39
c) Andere sonstige betriebliche Erträge	721.314,93	195.851,27
	2.202.635,41	1.611.650,01
3. Materialaufwand		
a) Lebensmittel	91.983,22	77.482,17
b) Wasser, Energie, Brennstoffe	688.855,99	793.851,36
c) Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf	6.002.230,06	2.195.886,80
	6.783.069,27	3.067.220,33
4. Rohergebnis	23.280.000,42	24.692.198,26
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.388.639,88	13.170.321,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	4.457.446,10 (1.224.140,27)	4.362.745,82 (1.092.408,42)
	18.846.085,98	17.533.067,76
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.027.098,11	1.019.721,53
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00	3.047.195,77
b) Aufwendungen für Abgaben und Versicherungen	720.468,91	730.523,75
c) Aufwendungen für Mieten, Pacht, Leasing	287.479,35	226.363,74
d) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	96.240,65	131.965,47
e) Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	1.412.117,83	1.110.881,42
f) Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	169.600,76	99.909,70
	2.685.907,50	5.346.839,85
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	308,81	163,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	165.635,63	178.890,28
10. Ergebnis nach Steuern	555.582,01	613.841,84
11. Sonstige Steuern	366.412,73	1.039,80
12. Jahresüberschuss	189.169,28	612.802,04

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

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Geschäftsführerin		Andrea Wäldele	Betriebswirtin (VWA)
Geschäftsführer	ab 01.01.2022	Andreas Knoch	Betriebswirt (BA)

BEIRAT:

Vorsitzender	ab 01.01.2022	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Stellvertretende Vorsitzende, Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Mitglied	ab 12.04.2022	Henrike Zeilfelder	Gesamtleitung Markthaus
Mitglied	ab 12.04.2022	Christian Franke	Bereichsleiter bei der GBG
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadtrat	bis 31.03.2022	Raymond Fojkar	Facharzt
Stadtrat		Prof. Dr. Egon Jüttner	Universitätsprofessor A.D.
Stadtrat	ab 12.04.2022	Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Dr. Claudia Schöning-Kalender	Kulturwissenschaftlerin
Stadtrat		Prof. Dr. Achim Weizel	Internist
Arbeitnehmervertreterin		Ramona van Rickeln	Altenpflegerin
Arbeitnehmervertreter		Josef Czasch	Altenpfleger
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Schreiner

Ausblick 2023/24



Ein Quartier entsteht

Nach Ende der Bundesgartenschau beginnen 2024 Schritt für Schritt die Vorbereitungen für die künftige Nutzung der Spinelli-Fläche angrenzend an Feudenheim. Nach dem Rückbau der BUGA-Einrichtungen kann mit dem Bau des künftigen Grünen Betriebshofes begonnen werden. Etwas später soll dann der Wohnungsbau folgen.

ZUSÄTZLICHE VERBINDUNGEN

IM STADTEIL SCHÖNAU-NORDWEST ENTSTEHEN NEUE VERBINDUNGEN QUER DURCH DAS WOHNVIERTEL, DER SOGENANNT SCHÖNAUWEG. DIE GBG WILL DAMIT DAS QUARTIER STÄRKEN, INDEM FLÄCHEN GESCHAFFEN WERDEN, AUF DENEN SICH MENSCHEN BEGEGNEN UND SICH AUFHALTEN KÖNNEN.

Neuer Ansatz, neue Stadtteile

Die Lokale Stadterneuerung (LOS) tritt in eine zweite Entwicklungsphase und wird den Ansatz raumorientierter Stadtentwicklung auf die Stadtteile Vogelstang und Rheinau ausweiten. Den Bereich Stadtraum verantwortet dabei jeweils die MWSP.

FERTIGSTELLUNG HOCHPUNKT

DER HOCHPUNKT E GEHT SEINER FERTIGSTELLUNG ENTGEN. BIS ENDE 2023 WIRD DAS HERAUSRAGENDE GEBÄUDE AUF FRANKLIN, DESSEN SILHOUETTE SCHON LANGE SICHTBAR IST, KOMPLETT FERTIG, DER HOCHPUNKT H FOLGT ETWAS MEHR ALS EIN JAHR SPÄTER.

Franklin- und Spinelli-Grundschule nehmen Betrieb auf

Zwei neue Lernorte, die die BBS gebaut hat, füllen sich mit Leben: In die Franklin-Grundschule ziehen im September die Kinder ein, die Spinelli-Grundschule folgt dann Anfang 2024.

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Gestaltungskonzept | Layout

Alexandra König-Maus
www.alexandra-maus.de

Text

GBG
Daniel Grieshaber
Ellen Fermer
Cathrin Siegler

Druck

BB Druck
Ludwigshafen

Fotodesign

Elmar Witt

Fotografie

Timo Volz (Seite 2, 4–5, 8–11, 16–17, 20–24,
28–33, 40, 46, 50–54)
Annette Mück (Seite 2, 36–39, 45)
Envato (Seite 16)
Nikola Haubner (Seite 22)
Steffen Mackert (Seite 25)
Sabine Kress (Seite 30)
GBG (Seite 55)
Ben van Skyhawk (Seite 114)
mvm+starke (Seite 146)



**BESUCHEN SIE UNSEREN
YOUTUBE KANAL**

GBG Unternehmensgruppe – YouTube

