

Finanzbericht GBG-Gruppe 2025



Konzernabschluss und Konzernlagebericht
sowie Jahresabschlüsse der Konzern-
gesellschaften für das Geschäftsjahr 2025

06	BILANZ GBG-KONZERN
08	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG GBG-KONZERN
09	ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES
22	KONZERNLAGEBERICHT 2025
64	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
68	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
70	JAHRESABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH
74	JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH
76	JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH
80	JAHRESABSCHLUSS GBG SONDERIMMOBILIEN GMBH
84	JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH
88	JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
92	JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS GMBH
96	JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT DIENSTLEISTUNGEN GMBH
98	JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH
100	JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM GGMBH
102	JAHRESABSCHLUSS MARKTHAUS MANNHEIM GGMBH
106	JAHRESABSCHLUSS ALTENPFLEGEHEIME MANNHEIM GMBH
110	JAHRESABSCHLUSS FNF MANNHEIMER GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG VON ARBEITSPLÄTZEN GMBH

KONZERNABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	445.619,91	829.017,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.009.528.234,19	822.926.180,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	233.754.195,04	221.987.379,62
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.862.134,62	1.862.134,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	167.016,07
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.400.290,63	1.847.778,02
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.957.552,30	10.301.793,33
7. Anlagen im Bau	249.317.473,11	312.612.620,98
8. Bauvorbereitungskosten	10.724.213,96	10.241.016,74
9. Geleistete Anzahlungen	124.810,02	448.444,10
	1.517.668.903,87	1.382.394.364,22
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	4.959.425,56	4.959.425,56
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	3.950,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.668.093,54	1.714.271,95
4. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	6.632.169,10	6.678.347,51
Summe Anlagevermögen	1.524.746.692,88	1.389.901.728,97
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	238.014,69	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	72.316.619,75	74.412.641,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	42.108.093,55	46.430.410,31
4. Unfertige Leistungen	78.162.539,50	73.361.293,12
5. Andere Vorräte	608.957,15	540.223,22
6. Geleistete Anzahlungen	3.374.636,81	4.997.052,88
	196.808.861,45	199.741.621,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.008.219,83	3.768.561,54
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	141.157,67	287.524,06
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.707.666,96	3.810.118,22
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.453.693,99	5.155.978,31
5. Forderungen gegen Gesellschafter	66.776,44	3.310,41
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.402.873,32	5.354.693,21
	14.780.388,21	18.380.185,75
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	7.885,94	7.885,94
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.843.184,03	15.773.198,81
Summe Umlaufvermögen	229.440.319,63	233.902.891,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	10.594.759,32	9.099.968,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	874.531,01	870.130,10
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	11.469.290,33	9.970.098,67
D. Aktive latente Steuern	1.664.363,99	1.958.220,10
Bilanzsumme	1.767.320.666,83	1.635.732.939,32

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag eigene Anteile	-350.300,00	-350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	5.586.600,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	25.585.695,66	25.282.775,58
2. Bauerneuerungsrücklage	35.334.111,11	35.334.111,11
3. Andere Gewinnrücklagen	59.726.336,76	58.764.528,47
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	120.373.419,69	119.108.691,32
IV. Konzernbilanzgewinn	7.082.023,38	5.700.766,37
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.426.053,21	1.523.617,61
Summe Eigenkapital	218.529.196,28	215.980.775,30
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	12.376.781,14	13.012.977,56
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	27.141.906,00	28.964.381,00
2. Sonstige Rückstellungen	63.360.976,51	69.171.710,62
Summe Rückstellungen	90.502.882,51	98.136.091,62
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	523.209.129,25	368.671.297,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	763.819.706,82	794.500.215,89
3. Erhaltene Anzahlungen	91.355.500,94	87.475.122,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.620.704,81	5.021.181,73
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	129.131,13	58.195,51
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.834.948,98	32.621.413,95
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.584.784,92	37.700.791,19
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	259.283,88	263.482,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.520.298,76	4.208.838,11
(davon aus Steuern)	(840.189,75)	(3.094.478,99)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.123,22)	(4.727,43)
Summe Verbindlichkeiten	1.412.748.704,57	1.292.819.747,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten	33.163.102,33	15.783.347,70
Bilanzsumme	1.767.320.666,83	1.635.732.939,32

KONZERNABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	210.138.555,35	198.819.022,04
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.369.714,20	6.236.964,63
c) aus Betreuungstätigkeit	13.251.541,25	9.836.085,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.892.470,32	44.011.768,29
	291.652.281,12	258.903.839,97
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-356.059,28	8.087.636,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.738.591,04	7.771.452,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.302.763,58	7.088.884,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	107.365.186,68	102.603.107,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.661.252,04	8.622.271,16
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	6.132.957,43	4.796.051,63
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.660.315,21	11.088.842,74
	137.819.711,36	127.110.272,57
	168.517.865,10	154.741.541,80
6. Rohergebnis		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	62.658.057,40	56.948.798,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	17.493.572,73	16.725.291,92
(davon für Altersversorgung)	(3.464.745,85)	(4.625.043,04)
	80.151.630,13	73.674.090,58
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.234.476,76	38.114.548,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.379.122,63	17.875.033,38
10. Erträge aus Beteiligungen	35,00	21,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	44.486,15	45.482,82
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	699.669,76	504.673,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27.524.336,69	20.780.709,47
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-293.856,11	53.032,67
(davon latente Steuern)	(-293.856,11)	(53.034,33)
15. Ergebnis nach Steuern	3.678.633,69	4.900.369,74
16. Sonstige Steuern	38.986,67	82.756,87
17. Konzernjahresüberschuss	3.639.647,02	4.817.612,87
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	97.564,40	133.935,85
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	3.737.211,42	4.951.548,72
20. Gewinnvortrag	3.647.732,04	3.558.772,94
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	302.920,08	480.955,53
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00	2.328.599,76
22. Konzernbilanzgewinn	7.082.023,38	5.700.766,37

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die GBG Unternehmensgruppe GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „Mutterunternehmen“ oder „GBG-U“) erstellt für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 einen Konzernabschluss. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB ist der Konzernabschluss gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 erstellt. Das Gliederungsschema der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit gemäß § 265 Abs. 5 HGB erweitert und gemäß § 265 Abs. 6 HGB geändert. Positionen der Einzelabschlüsse sind auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapital-gesellschaften geltenden Vorschriften.

REGISTERINFORMATIONEN

Die GBG Unternehmensgruppe GmbH hat ihren Sitz in Mannheim und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 92 eingetragen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

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

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	Kapitalanteil %
Altenpflegeheime Mannheim GmbH, Mannheim	100,0
BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim	100,0
Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH, Mannheim	83,6
FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH, Mannheim	100,0
FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, Mannheim	75,1
GBG Sonderimmobilien GmbH, Mannheim	100,0
GBG Vermarktung GmbH, Mannheim	100,0
GBG Wohnen GmbH, Mannheim	100,0
Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim	100,0
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim	52,2
ServiceHaus GmbH, Mannheim	100,0

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

Darüber hinaus bestand

- eine Beteiligung in Höhe von 7,76 % (Vorjahr 7,76 %) an der Immomio GmbH, Hamburg, die zum 31. Dezember 2025 ein Stammkapital von 63.088,00 € (Vorjahr 63.088,00 €) ausweist, sowie
 - eine Beteiligung in Höhe von 6,41 % (Vorjahr 9,82 %) an der METR Building Management Systems GmbH, Berlin, die zum 31. Dezember 2025 ein Stammkapital von 82.499,00 € (Vorjahr 53.877,00 €) ausweist.
- Diese Beteiligungen sind nicht Bestandteil des Konsolidierungskreises und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter der Position Beteiligungen im Finanzanlagevermögen ausgewiesen.

STICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG Unternehmensgruppe GmbH zum 31. Dezember 2025 aufgestellt.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

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

Die Erstkonsolidierung erfolgte zu nachfolgend aufgeführten Zeitpunkten, zu denen die jeweiligen Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden:

- der BBS und der MWSP zum 01.01.2007,
- der SH zum 31.12.2008,
- der CHANCE zum 01.01.2010,
- der Markthaus zum 31.12.2020,
- der FGM und der FMD zum 31.12.2021,
- der APH zum 01.01.2022,
- der GBG-VM und GBG-WO zum 31.12.2022, sowie
- der GBG-SI zum 01.01.2023

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

Der sich zum 31.12.2025 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der Markthaus i.H.v. 192 T€ wird gesondert auf der Passivseite nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Da die Markthaus aus einem laufenden Insolvenzverfahren erworben wurde, welches hiernach eingestellt wurde, und die geplante Sanierung des Unternehmens zu einer Minderung des Kaufpreises geführt hat, wird der Unterschiedsbetrag dem Fremdkapitalcharakter entsprechend künftig bei Anfall von Verlusten ergebniswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2025 belief sich die Auflösung des Unterschiedsbetrags auf 21 T€.

Der sich zum 31.12.2025 aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passivische Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der APH i.H.v. 12.185 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 31.12.2025 belief sich die Auflösung des Unterschiedsbetrags auf 615 T€.

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

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

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** sind linear mit 2 % abgeschrieben, Betriebsvorrichtungen mit 5 % und die Garagen mit 3 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgte eine Abschreibung für in Containerbauweise erstellte Bauten mit 20 %.
- Die **Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear mit 1,03 % bis 16,67 % abgeschrieben.
- Der unter der Position **Bauten auf fremden Grundstücken** geführte im Jahr 2022 fertiggestellte Interims-supermarkt auf FRANKLIN wurde mit 33,33 % abgeschrieben.
- Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** wurden insbesondere Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese werden mit 5 % abgeschrieben. Im Übrigen werden die sonstigen Technischen Anlagen und Maschinen wie Betriebsvorrichtungen linear mit 5,00 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte die Abschreibung linear mit 4,00 % bis 50,00 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis 1.000 € wurden – aus Vereinfachungsgründen entsprechend der steuerlichen Regelung – in einer Sammelposition aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear gewinnmindernd abgeschrieben.

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei den **Forderungen aus Vermietung**, den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Einzelwertberichtigungen abgesetzt.

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

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

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten 10-Jahres-Zinssatz von 2,06 % p.a. (Vorjahr: 1,90 %) und den «Richttafeln 2018 G» von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurden unverändert zum Vorjahr ein Gehaltstrend von 3,00 %, ein Rententrend von 2,50 % und ein Fluktuationstrend von 0,00 % zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %) und einer unveränderten Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,00 % errechnet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für die Zeit nach dem 31. Dezember 2025 darstellen.

Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz insoweit unterbleibt. Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Der Berechnung ist ein einheitlicher Steuersatz von 30,88 % zugrunde zu legen. Im Wesentlichen entstehen diese Latenzen aus den Bewertungsunterschieden unserer Immobilienbestände zwischen der Steuer- und der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Außerdem haben wir Verlustvorträge aus Vorjahren und steuerlich nicht ansetzbare Rückstellungen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZPOSTEN

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

Der Ausweis **Sonstige Ausleihungen** beinhaltet ein Darlehen gegenüber der Stadt Mannheim. Dies resultiert aus verschiedenen erbrachten Zusatzleistungen innerhalb des fertiggestellten Bauprojektes 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 51.354 T€ (Vorjahr: 47.507 T€) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** bestehen 83.251,94 € (Vorjahr: 109.649,29 €) 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.

in T€	31.12.2025	Vorjahr	Veränderung
Aktive latente Steuern	1.664	1.958	-294

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

Es wurde von der

in €	31.12.2025	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 (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -517 T€.

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

in T€	31.12.2025	Vorjahr
für noch anfallende Baukosten	47.977	54.592
für noch ausstehende Rechnungen	5.624	4.542
für Jubiläumszuwendungen, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	5.366	5.072
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.820	1.630
für Prozesskostenrisiko	1.120	917
für Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung	513	1.308

Der Ausweis von **Anleihen** betrifft Schuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr 2018, 2023, 2024 und 2025 mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen wurden. Die Laufzeiten variieren zwischen 7 und 30 Jahren. Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

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

in €	31.12.2025 (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	1.478.046,91 (1.649.159,65)	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	1.707.204,28 (3.758.041,30)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	2.934.405,66 (3.491.034,30)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	105.361,76 (538.233,99)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten von	30.324.863,44 (30.487.959,03)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (115.727,70)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	618.698,89 (217.926,72)	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	57.974,96 (40.056,15)	Sonstige Verbindlichkeiten

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

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

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus erhaltenen Zuschüssen von 2.696 T€ (Vorjahr: 2.458 T€) sowie periodenfremde Erträge von 3.173 T€ enthalten (Vorjahr: 3.210 T€); davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 2.069 T€ (Vorjahr: 2.235 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.248 T€ (Vorjahr: 1.135 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen von 445 T€ (Vorjahr: 271 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 603 T€ (Vorjahr: 470 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 661 T€ (Vorjahr: 619 T€) Zins-aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellung sowie sonstiger Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

PERSONAL

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

	Summe
Kaufmännische Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	419 (410)
Technische bzw. Gewerbliche Mitarbeiter*innen (Vorjahr)	1.016 (909)
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	112 (111)
Summe (Vorjahr)	1.547 (1.430)

Außerdem wurden durchschnittlich 91 (Vorjahr: 75) Auszubildende beschäftigt.

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

GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

in T€	31.12.2025
Geschäftsführungsorgan	
- feste Bezüge	250
- variable Bezüge	34
- sonstige Bezüge	64
Aufsichtsrat	53
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen	168
Summe	569

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.536 T€.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

in T€	31.12.2025
aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäfts entstehen, sofern Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	6.596
Summe	6.596

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

in T€	31.12.2025
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	187.782
aus Leasing-, Miet-, Dienstleistungs- und sonstigen Verträgen	33.609
Summe	221.391

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 1.943 T€.

SONSTIGE ANGABEN

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

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

Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von 10.277 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

Im Rahmen der Baubetreuungstätigkeit werden Treuhandkonten für die Auftraggeberin Stadt Mannheim geführt, von denen die beauftragten Bauunternehmer im Namen und für Rechnung der Auftraggeberin bezahlt werden. Den Treuhandverbindlichkeiten gegenüber der Auftraggeberin in Höhe von 47.260 T€ stehen in gleicher Höhe Treuhandbankguthaben entgegen.

KONZERNVERHÄLTNISSE

Die GBG-U stellt den Konzernabschluss für den größten und zugleich kleinsten Kreis der Unternehmen auf. Die Offenlegung erfolgt im elektronischen Unternehmensregister.

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen und andere Bestätigungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen nach § 285 Nr. 17 HGB beträgt insgesamt netto 261 T€. Das auf Abschlussprüfungsleistungen entfallende Honorar beträgt netto 245 T€, das auf andere Bestätigungsleistungen entfallende Honorar netto 10 T€ und das auf sonstige Leistungen entfallende Honorar netto 6 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 3.029 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 303 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 2.726 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.

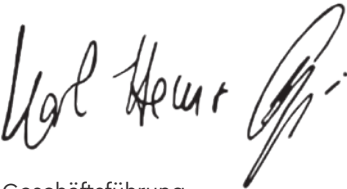
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Arbeitnehmervertreterin, Stv. Vors.		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Arbeitnehmervertreter		Jörg Bachmann	Bürokaufmann
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat		Jörg Finkler	Polizeibeamter a. D.
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmervertreter		Markus Herrmann	Dipl.-Betriebswirt
Stadtrat		Christian Hötting	Justizfachwirt
Arbeitnehmervertreter		Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat	bis 31.12.2025	Heinrich Koch	Dipl.-Ingenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat	ab 29.01.2026	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 11. Juni 2026



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten in € (01.01.2025)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten in € (31.12.2025)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.392.551,58	106.725,27	216.146,86	3.862,38	10.286.992,37
	10.392.551,58	106.725,27	216.146,86	3.862,38	10.286.992,37
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.431.588.575,10	33.888.827,09	0,00	181.034.956,81	1.646.512.359,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	269.004.907,20	2.368.120,33	4.881.696,62	16.481.576,47	282.972.907,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.862.134,62	0,00	0,00	0,00	1.862.134,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.362.428,34	0,00	0,00	0,00	1.362.428,34
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.965.909,18	524.422,23	74.019,66	275.221,62	4.691.533,37
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.190.440,40	2.497.478,17	679.671,84	60.259,56	28.068.506,29
7. Anlagen im Bau	312.612.620,98	130.755.455,53	32.800,00	-194.017.803,40	249.317.473,11
8. Bauvorbereitungskosten	10.241.016,74	4.108.854,76	126.927,66	-3.498.729,88	10.724.213,96
9. Geleistete Anzahlungen	448.444,10	15.709,48	0,00	-339.343,56	124.810,02
	2.057.276.476,66	174.158.867,59	5.795.115,78	-3.862,38	2.225.636.366,09
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	4.959.425,56	0,00	0,00	0,00	4.959.425,56
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.714.271,95	32.400,00	78.578,41	0,00	1.668.093,54
4. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	6.678.347,51	32.400,00	78.578,41	0,00	6.632.169,10
Anlagevermögen insgesamt	2.074.347.375,75	174.297.992,86	6.089.841,05	0,00	2.242.555.527,56

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.2025)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.2025)	Buchwert (31.12.2025) in €	Buchwert (31.12.2024) in €
9.563.534,34	493.977,98	216.139,86	0,00	9.841.372,46	445.619,91	829.017,24
9.563.534,34	493.977,98	216.139,86	0,00	9.841.372,46	445.619,91	829.017,24
608.662.394,36	28.321.730,45	0,00	0,00	636.984.124,81	1.009.528.234,19	822.926.180,74
47.017.527,58	7.082.881,38	4.881.696,62	0,00	49.218.712,34	233.754.195,04	221.987.379,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.862.134,62	1.862.134,62
1.195.412,27	167.016,07	0,00	0,00	1.362.428,34	0,00	167.016,07
2.118.131,16	178.796,83	5.685,25	0,00	2.291.242,74	2.400.290,63	1.847.778,02
15.888.647,07	2.830.346,39	608.039,47	0,00	18.110.953,99	9.957.552,30	10.301.793,33
0,00	32.800,00	32.800,00	0,00	0,00	249.317.473,11	312.612.620,98
0,00	126.927,66	126.927,66	0,00	0,00	10.724.213,96	10.241.016,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.810,02	448.444,10
674.882.112,44	38.740.498,78	5.655.149,00	0,00	707.967.462,22	1.517.668.903,87	1.382.394.364,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.959.425,56	4.959.425,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00	3.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.668.093,54	1.714.271,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.632.169,10	6.678.347,51
684.445.646,78	39.234.476,76	5.871.288,86	0,00	717.808.834,68	1.524.746.692,88	1.389.901.728,97

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	Gesamt in €
(Vorjahreszahlen in Klammern)	
1. Anleihen	523.209.129,25 (368.671.297,54)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
	763.819.706,82 (794.500.215,89)
3. Erhaltene Anzahlungen	91.355.500,94 (87.475.122,19)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.620.704,81 (5.021.181,73)
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	129.131,13 (58.195,51)
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.834.948,98 (32.621.413,95)
<i>Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>32.584.784,92 (37.700.791,19)</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	259.283,88 (263.482,22)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.520.298,76 (4.208.838,11)
Summe Verbindlichkeiten	1.412.748.704,57 (1.292.819.747,14)

KONZERN-
EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichne- tes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapital- rücklage nach § 272 Abs. 4 HGB	Gewinnrücklagen		
					Gesell- schafts- vertrag- liche Rücklagen	Bauer- neuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen
Stand 1.1.2024	84.411	350	84.061	5.587	24.802	33.005	53.454
Einstellungen in/ Entnahmen aus Rücklagen							5.570
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							-259
Konzernjahresüberschuss					481	2.329	
Stand 31.12.2024/01.01.2025	84.411	350	84.061	5.587	25.283	35.334	58.765
Einstellungen in/ Entnahmen aus Rücklagen							0
Ausschüttung							
Sonstige Veränderungen							961
Konzernjahresüberschuss					303	0	
Stand am 31.12.2025	84.411	350	84.061	5.587	25.586	35.334	59.726

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
6.709.129,25 (3.171.297,54)	0,00 (0,00)	516.500.000,00 (365.500.000,00)	0,00 (0,00)	–
95.938.451,42 (115.359.099,81)	194.719.665,85 (143.986.199,48)	473.161.589,55 (535.154.916,60)	464.264.621,42 63.179.780,57 (421.434.094,18) (80.234.261,32)	Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft Grundpfandrecht Kommunalbürgschaft
55.719.778,00 (52.865.624,52)	35.635.722,94 (34.609.497,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
3.750.354,80 (4.124.931,72)	870.350,01 (896.250,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
129.131,13 (58.195,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
27.458.192,87 (32.099.320,40)	356.097,71 (501.435,15)	20.658,40 (20.658,40)	0,00 (0,00)	–
31.337.678,80 (36.282.447,63)	1.226.447,72 (1.397.685,16)	20.658,40 (20.658,40)	0,00 (0,00)	–
259.283,88 (263.482,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
1.520.298,76 (4.208.838,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
191.484.620,11 (212.150.789,83)	231.581.836,51 (179.993.382,31)	989.682.247,95 (900.675.575,00)	527.444.401,99 (501.668.355,50)	

Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigen-kapital
Rücklagen				Unter-schieds-betrag aus der Kapitalkon-solidierung	Nicht beherrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	
Gewinnrücklagen								
Summe	Summe	Bilanz-gewinn	Summe					
-273	110.988	116.575	13.469	214.105	1.856	-153	1.703	215.808
	5.570	5.570	-5.570	0				0
			-4.500	-4.500				-4.500
	-259	-259	160	-99	-199	153	-46	-145
	2.810	2.810	2.142	4.952		-134	-134	4.818
-273	119.109	124.696	5.701	214.458	1.657	-134	1.523	215.981
	0	0	0	0				0
			-2.000	-2.000				-2.000
	961	961	-53	908	-134	134	0	908
	303	303	3.434	3.737		-97	-97	3.640
-273	120.373	125.960	7.082	217.103	1.523	-97	1.426	218.529

Konzernlagebericht 2025

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

I. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Die Muttergesellschaft und Konzernmutter GBG Unternehmensgruppe GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-U“) wurde im Jahr 1926 von der Stadt Mannheim gegründet, die auch heute deren alleinige Gesellschafterin ist. Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Satzung die Errichtung, Betreuung und Verwaltung von baulichen Anlagen und Grundstücken.

Im Kerngeschäft bewirtschaftet die Gesellschaft über 19.900 eigene Wohnungen, deren Nutzung ständige Instandhaltungen und Modernisierungen erfordert. Des Weiteren investiert die Gesellschaft in Neubauten, die zur Vermietung in den Bestand aufgenommen, aber auch in die Vermarktung gebracht werden. Daneben führt sie technische Baubetreuungen für die Stadt Mannheim durch und übernimmt auch über ihre Tochtergesellschaften die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumsobjekten der Stadt Mannheim und anderen Immobilien-Eigentümern.

Durch den Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung ehemals militärisch genutzter Flächen können zudem langfristige Ziele hinsichtlich der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns (im Folgenden bezeichnet als „Gruppe“ oder „GBG-Gruppe“) lässt sich in die drei folgenden operativen Geschäftsfelder bzw. Sparten aufgliedern:

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

In der Sparte „Andere Lieferungen und Leistungen“ werden die sonstigen Bereiche und Geschäftstätigkeiten der Tochterunternehmen abgebildet, die nicht den Sparten Bestandsmanagement oder Vermarktung zugeordnet werden können.

Die in den Konzernabschluss der GBG-U einbezogenen Gesellschaften haben im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz wie folgt:

GBG-U	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
BBS Bau- und Betriebsservice GmbH (im Folgenden kurz: „BBS“)	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden kurz: „MWSP“)	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
FRANKLIN Grüne Mitte GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „FGM“)	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
FMD – Facility Management Dienstleistungen GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz „FMD“),	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
GBG Sonderimmobilien GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-SI“)	Leoniweg 2, 68167 Mannheim

GBG Vermarktung GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-VM“)	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
GBG Wohnen GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „GBG-WO“)	Leoniweg 2, 68167 Mannheim
ServiceHaus GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „ServiceHaus“)	Galvanistraße 28, 68309 Mannheim
Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH (im Folgenden kurz: „CHANCE“)	Johann-Weiß-Straße 3, 68167 Mannheim
Markthaus Mannheim gGmbH, Mannheim, (im Folgenden kurz: „Markthaus“)	Im Morchhof 33–35, 68199 Mannheim
Altenpflegeheime Mannheim GmbH, Mannheim (im Folgenden kurz: „APH“)	Meeräckerplatz 4, 68163 Mannheim

Die GBG-U bzw. GBG-WO unterhält darüber hinaus fünf Kundenservicecenter (KSC), die MWSP eine weitere Betriebsstätte in der Robert-Funari-Str. 32, 68309 Mannheim und die APH drei weitere Seniorenzentren sowie ein Bildungszentrum im Stadtgebiet Mannheim.

II. ZIELE UND STRATEGIEN

In der Bestandserhaltung legt die GBG-U großen Wert auf die Ermöglichung von barrierearmen Zugängen, wo dies baulich möglich ist, und zudem auf die Umweltverträglichkeit der Maßnahmen; die GBG-U orientiert sich dabei an den regelkonformen Baustandards und übertrifft diese an vielen Stellen. Als Beispiel kann hier der laufende Ausbau von Mieterstrommodellen bei Modernisierungen und im Neubaubereich genannt werden, bei denen Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern direkt zur Versorgung der Mieter*innen zur Verfügung stehen. Die umfassende Betreuung der Kund*innen weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus ist ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements der GBG-U. Hier unterscheidet die GBG-U sich von anderen Wohnungsbauunternehmen dahingehend, dass sie auch nicht umlegbare Leistungen erbringt. Darunter wird neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen des Sozialen Managements, wie eigene Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften und eine mobile Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen verstanden. Der direkte Kontakt zu den Kund*innen durch die Kunden- und Objektbetreuer der GBG-WO und die fünf Kunden-Service-Center im ganzen Stadtgebiet war dabei im Jahr 2025 ein zentraler Bestandteil des GBG-U-Angebots, neben dem sich inzwischen auch der digitale Austausch über eine Mieter-App etabliert hat. Zudem bieten wird eine eigene Schuldnerberatung für die Mieter*innen angeboten.

Der Erfolg der GBG-Gruppe beruht maßgeblich auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter*innen. Diese nehmen darum regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hier setzt sich das Angebot inzwischen, wie in vielen anderen Bereichen der Arbeitswelt, aus digitalen und Vor-Ort-Veranstaltungen zusammen, beides wurde von den Mitarbeiter*innen in Anspruch genommen. Innerhalb der GBG-Gruppe hat sich je nach Betätigungsfeld die hybride Arbeitsweise, die die Arbeit im Büro genauso vorsieht wie das mobile Arbeiten, weiterhin etabliert. Der Umgang mit digitalen Formaten, das Interagieren in diesen und das Führen auf Distanz wurde erneut in Weiterbildungsangeboten geschult. Vergleichsweise neue Angebote wie z.B. Desk-Sharing wurden an verschiedenen Stellen erfolgreich erprobt. In diesem Zusammenhang hat die GBG-Gruppe auch viele nach innen gerichtete Maßnahmen ergriffen, um die Verbundenheit der Mitarbeiter*innen zu stärken, dazu zählen beispielsweise ein Hoffest und zahlreiche Verlosungsaktionen. Wesentlich ist für die GBG-Gruppe zudem eine nachvollziehbare und aktuelle interne Kommunikation, um die Mitarbeiter*innen gerade in Veränderungsprozessen mitzunehmen

Von Bedeutung ist für die GBG-Gruppe auch der nationale und internationale Gedankenaustausch (AGW, KoWo, EURHONET u.a.). Hier setzt sich die Gruppe unter anderem mit den Themenbereichen der Corporate Social Responsibility (CSR) auseinander, die eine gesellschaftliche Unternehmensverantwortung weit über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus beinhaltet. Im Fokus stehen hierbei soziale und gesellschaftliche Aspekte, Umwelt und Mitarbeiter*innen.

Die Ziele der im Jahr 2022 verabschiedeten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie werden weiterhin im Rahmen von Arbeitsgruppen zu thematischen Clustern in sechs Handlungsfeldern (Umwelt- & Klimaschutz, Gesundheit & Wohlergehen, Wohnen & Quartiere, Bildung & Chancengleichheit, Arbeiten & Leben, Innovation & Forschung) operativ verfolgt. Durch die im Jahr 2024 neu etablierte Geschäftsstelle Nachhaltigkeit wird das Monitoring dieser Themen gewährleistet, darüber hinaus koordiniert die Geschäftsstelle als Think Tank die Aktivitäten in der Unternehmensgruppe und bereitet übergeordnete Themen mit Strategiebezug für das ebenfalls gegründete Entscheidungsgremium vor. Durch die Umsetzung der definierten Ziele und deren Übergang in den gesetzlichen Rahmen wird in den kommenden Jahren das Kerngeschäft der GBG-Gruppe fortentwickelt und gesichert. Es wird jährlich ein Set von Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung der nachhaltigen Unternehmensentwicklung erhoben. Transparenz zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten soll künftig eine ergänzende freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung ermöglichen. Orientiert an den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützt die GBG-Gruppe weiterhin die Zielsetzung der Stadt Mannheim, spürbar mehr Lebensqualität zu schaffen und Mannheim bis 2030 zu einer nachhaltigen, klimaneutralen und integrativen Stadt zu machen.

Für den Erfolg der GBG-Gruppe ist eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig. Hierfür wurden im Geschäftsjahr Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Als Sponsor hat die GBG-U 2025 zudem zahlreiche Veranstaltungen und Initiativen unterstützt. Schwerpunkt war dabei weiterhin die Förderung von Kindern und Jugendlichen in sozialen, sportlichen und gesellschaftlichen Bereichen und die Unterstützung des Vereinslebens in Mannheim. In diesem Zug stieß auch der GBG Förderpreis, bei dem Projekte von Mannheimer Vereinen und Initiativen unterstützt werden, auf eine große Resonanz.

Von großer Bedeutung ist das Employer Branding und die Gewinnung von Fachkräften. Ende 2024 hat die GBG-Gruppe eine neue Employer Branding Kampagne „Für Alle“ gestartet, die die Gruppe bekannter machen und potenziellen Bewerber*innen die GBG-Gruppe als attraktiven, modernen Arbeitgeber für die verschiedenen und vielfältigen Tätigkeiten zeigen soll. Seit 2023 ist die GBG-Gruppe durch die berufundfamilie Service GmbH zertifiziert und belegt damit, dass sie mit ihren familienfreundlichen Maßnahmen für eine offene und fürsorgliche Unternehmenskultur steht.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über relevante gesamtwirtschaftliche Indikatoren im Vergleich zum Vorjahr:

Gesamtwirtschaftliche Indikatoren	Kategorie	Indikator	2025	2024
	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in %	+0,2 %	-0,2 %
	Bruttowertschöpfung nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Sonstige Dienstleister	-0,3 %	+0,9 %
		Öffentlich Dienstleister, Erziehung, Gesundheit	+1,4 %	+1,6 %
		Handel, Verkehr, Gastgewerbe	+1,2 %	+0,0 %
		Information und Kommunikation	+1,3 %	+2,5 %
		Unternehmensdienstleister	-0,8 %	+0,0 %
	Verwendung des BIP (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	-1,0 %	-3,0 %
		Private Konsumausgaben	+1,4 %	+0,3 %
	Inflation	Konsumausgaben des Staates	+1,5 %	+2,6 %
	Arbeitsmarkt	Inflationsrate/Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr	+2,2 %	+2,2 %
		Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	46,0 Mio.	46,1 Mio.
		Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	+0,0 %	+0,2 %
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %	6,3 %	6,0 %
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Baden-Württemberg in %	4,6 %	4,2 %
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Mannheim in %	7,9 %	7,6 %

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die Investitionsschwäche hielt an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert:

- Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet (-1,0 %). Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu.
- Insbesondere bedingt durch die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung sank auch die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %).
- Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.
- Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei.
- Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren.
- Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort.

Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. Trotz eines leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In Baden-Württemberg stieg diese im Vergleich zu 2024 von 4,2 % auf 4,6 %. In Mannheim erhöhte sich die Arbeitslosenquote gleichlaufend zum Bundes- und Landestrend auf jahresdurchschnittlich 7,9 % (Vorjahr: 7,6 %).

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %. In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe.

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen des Jahres 2025 hatten ebenfalls wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Immobilien- und Bauwirtschaft, welche in nachfolgender Tabelle skizziert werden:

Branchenbezogene Indikatoren	Kategorie	Indikator	2025	2024
	Bruttowertschöpfung nach immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftsbereichen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Grundstücks- und Wohnungswesen	+0,5 %	+1,0 %
		Baugewerbe	-3,6 %	-3,8 %
	Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft in %	Grundstücks- und Wohnungswesen	9,7 %	9,9 %
		Baugewerbe	4,9 %	5,4 %
	Verwendung des BIP für Bauinvestitionen (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	-0,9 %	-3,5 %
		Investitionen in Wohnbauten	-2,4 %	-5,0 %
		Investitionen in Nicht-Wohnbauten	+1,3 %	-1,1 %
	Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	239.000	215.293
		Veränderung Anzahl Baugenehmigungen (zum Vorjahr in %)	+11,0 %	-17,1 %
	Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	218.000	251.937
		Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen (zum Vorjahr in %)	-13,5 %	-14,4 %
	Baupreise (zum Vorjahr in %)	Veränderung der Baupreise für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt	+3,2 %	+2,9 %
		Veränderung der Baupreise für Bürogebäude im Jahresdurchschnitt	+3,5 %	+3,3 %
		Veränderung der Baupreise für gewerbliche Betriebsgebäude im Jahresdurchschnitt	+3,3 %	+2,9 %

Eigene Darstellung, Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von 9,7 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. €. Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 % (Bruttowertschöpfungsanteil von 4,9 %), die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11,0 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17,1 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-13,5 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage; letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Ähnliche Teuerungsraten weisen die Baupreise für Bürogebäude (+3,5 %) und gewerbliche Betriebsgebäude (+3,3 %) auf. Die Baupreisentwicklung lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung. Die Teuerung schlug sich in nahezu allen Gewerken – jedoch in unterschiedlicher Ausprägung – nieder. Vor allem vom Ausbaugewerbe geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Die demographische Entwicklung beeinflusst den Wohnungsmarkt und damit die Aufgaben einer kommunalen Wohnungsgesellschaft. Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassung, Aufwertung und gegebenenfalls Ergänzung des Wohnungsbestandes sowie der sozialen und gewerblichen Infrastruktur getätigt werden. Hierbei unterstützt die GBG-U die Zielsetzung der Gesellschafterin Stadt Mannheim durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitätsvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegenzuwirken. Hierbei unterstützt auch das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das seit geraumer Zeit in den Entwicklungsplänen der GBG-U berücksichtigt ist; zusammen mit der Tochtergesellschaft MWSP ist die GBG-U aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen engagiert und trägt so maßgeblich zur Stadtentwicklung bei. Weiterhin hat sich das stetig hohe Volumen an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als richtig erwiesen und gewährleistet eine ausgeglichene Marktentwicklung mit Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die soziale und kulturelle Mischung als Garant einer erfolgreichen Mannheimer Urbanität im Auge behalten.

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. BESTANDSMANAGEMENT

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Das Kerngeschäft der GBG-Gruppe, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt über einen ausgeglichenen Markt hin zu einem Wohnungsmarkt entwickelt, der in bestimmten Segmenten eine sehr hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot aufweist. Dabei existieren dennoch in verschiedenen Marktsegmenten Ausprägungen in die eine oder andere Richtung. In dieser Situation ist die GBG-Gruppe von ihren Kund*innen den Mieter*innen und Mietinteressent*innen besonders gefordert, ein attraktives Wohnungsangebot in ausreichender Anzahl, Ausstattung und Preis anzubieten. Dies erfordert erhebliche Modernisierungsanstrengungen. Darüber hinaus befinden sich im Vermietungsbestand der GBG-Gruppe auch Gewerbe- bzw. Nichtwohneinheiten mit überwiegend infrastrukturellem Charakter (z. B. Kindertageseinrichtungen, Neues Technisches Rathaus u.ä.).

Wesentliche Eckdaten zum Bestandsmanagement der GBG-Gruppe sind:

ECKDATEN ZUM BESTANDSMANAGEMENT DER GBG-GRUPPE
(KONSOLIDIERTE WERTE)

Kategorie	Anzahl	Fläche in m²
Bestand GBG-U		
Wohnungen	19.933	1.265.390
davon preis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen	5.166	
Gewerbeeinheiten	257	45.736
Sonstiges (Garagen/Stellplätze/Boxen)	8.312	-
Bestand GBG-SI		
Wohnungen	5	311
Gewerbeeinheiten	66	43.727
Stellplätze	595	-
Bestand BBS		
Gewerbeeinheiten	8	7.281
Stellplätze	2	-

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

- der **MWSP** (insbesondere die GBG-Halle und die Interimsspielstätte des Nationaltheaters Altes Kino auf FRANKLIN) und
- eine Gewerbeeinheit der **FGM** (Interimssupermarkt auf FRANKLIN) zur Vermietung bzw. temporär leerstehende Gebäude oder Flächen der MWSP zur Zwischennutzung auf den Konversionsflächen FRANKLIN und Spinelli Barracks. Die Zwischennutzungsvereinbarungen wurden befristet geschlossen mit dem Ziel, das Gebiet zu beleben. Mit zunehmendem Projektfortschritt nehmen die Zwischennutzungen folglich ab.

Mietentwicklung	2025	Vorjahr
Summe Sollmieten	124.448 T€	118.135 T€
davon Wohnungssollmieten	107.331 T€	101.587 T€
Mietspiegel Stadt Mannheim	9,19 €/m²	9,19 €/m²
Durchschnittsmiete Wohnungen	7,86 €/m²	7,55 €/m²
Durchschnittsmiete frei finanzierte Wohnungen	8,05 €/m²	7,69 €/m²
Durchschnittsmiete öffentlich geförderte Wohnungen	7,36 €/m²	7,17 €/m²
Leerstandsquote (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) Wohnungsvermietung	0,9 %	0,5 %
Fluktuationsrate Wohnungsvermietung	5,8 %	5,5 %

Trotz des klaren Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz, wurden nur in moderatem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Die Steigerung der erwirtschafteten Nettosollmieten für alle Mietobjekte der GBG-Gruppe ist insbesondere auf die gestiegene Anzahl an Neuvermietungen zurückzuführen. Im Jahr 2024 ist der letzte Mannheimer Mietspiegel erschienen mit einer durchschnittlichen Miethöhe von 9,19 €/m², der im Berichtszeitraum ebenfalls zu Anpassungen der Sollmieten führte. Die GBG-Gruppe vermietet ihre Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen; es werden über 95 % der Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2024 vermietet. Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) hat sich im Geschäftsjahr aufgrund der Zurückhaltung bzw. Preissensibilität potenzieller Mieter bei laufenden Neubauvermietungen erhöht, aber bleibt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Fluktuationsrate ist ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

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

1.2 NEUBAU- UND ANKAUFSTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

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

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

Kategorie	2025	Vorjahr
GBG-U		
Neubau-/Umbau-/Konzeptprojekte	26.872 T€	60.517 T€
Ankauf von Grundstücken, Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten	36.611 T€	113.100 T€
FGM		
Neubau-/Umbau-/Konzeptprojekte	36.034 T€	24.239 T€

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

GBG-SI		
Neubau-/Umbau-/Konzeptprojekte	32.308 T€	3.063 T€
BBS		
Neubau-/Umbau-/Konzeptprojekte	15.378 T€	36 T€
MWSP		
Neubau-/Umbau-/Konzeptprojekte	652 T€	0 T€
Summe	147.855 T€	200.955 T€

Folgende Projekte haben im Geschäftsjahr 2025 insbesondere die Neubau-/Umbau- und Ankaufstätigkeit geprägt:

Kategorie	
Ankauf zweier Baufelder George-Sullivan-Ring 23–29 und 95–115 bzw. Joy-Fleming-Ring 1–7 auf Franklin	Die GBG-U hat im Jahr 2024 den Ankauf zweier in Neubau befindlicher Baufelder mit insgesamt 361 Wohnungen, davon 352 geförderte Wohnungen abgeschlossen. Das eine Baufeld umfasst drei Mehrfamilienhäuser (167 Wohnungen, davon 164 gefördert) mit Tiefgarage, das andere Baufeld umfasst sieben Mehrfamilienhäuser (194 Wohnungen, davon 188 gefördert) mit Tiefgarage. Die Gebäude entstehen in serieller Holzhybridbauweise nach KfW 40-Standard und tragen wesentlich zur strategischen Bestandserweiterung der GBG-U bei. Im Frühjahr 2025 konnte das Baufeld 1 mit drei Mehrfamilienhäusern fertiggestellt werden.
Ankauf George-Sullivan-Ring 80–98 auf Franklin	Die GBG-U hat im Jahr 2021 den Ankauf zweier in Neubau befindlichen Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen und 32 Tiefgaragen-Stellplätzen im Sonder-/Teileigentum auf den Weg gebracht, dessen Baubeginn im Jahr 2024 war. Die Wohnungen werden gefördert. Insgesamt realisiert der verkaufende Bauträger auf dem Baufeld zehn Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen. Die Arbeiten wurden im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt.
Neubau Hochpunkt H auf Franklin	Der Hochpunkt H ist ein Gebäude in Form des Buchstabens H, das auf einem Sockel steht. Der Sockel aus zwei Geschossen bildet das Fundament des Nord- und Süd-Turms. Die Türme sind im 7. und 8. Geschoss über eine Brücke mit Loft-Wohnungen verbunden. Quer durch den Sockel erstreckt sich die Europachse. In dem Wohnhaus sind 123 Wohnungen und sieben Maisonettewohnungen auf 14 Vollgeschossen zur Miete entstanden. Im nördlichen Teil des Sockelgeschosses gibt es diverse Gewerbeeinheiten, im südlichen Teil entsteht ein vierzügiger Kindergarten. Der Neubau wurde im Sommer 2025 fertiggestellt.
Neubau Adolf-Damaschke-Ring 29–33 bzw. 37–45 in Feudenheim	Es wurden insgesamt 114 Wohnungen, davon 50 geförderte und 25 barrierefreie Wohnungen, mit einer Wohnfläche von ca. 8.590 m² in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage realisiert. Zwei der Neubauten sind an ein Grauwassermanagement angebunden, zu dem auch eine Biotopfläche zwischen den Gebäuden gehört. Der Neubau wurde im Sommer 2025 fertiggestellt.
Neubau der sogenannten PuR-Häuser in der Königsberger Allee 128–130 bzw. Rastenburger Straße 14–18 in Schönau	Es werden insgesamt 288 neue, preisgünstige Wohneinheiten in einem vielfältigen Wohnungsmix realisiert, seit Herbst 2024 zunächst beginnend mit zwei Neubauten im KfW 55-Standard mit 90 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 6.350 m². Dabei werden zwei Gebäudeensembles gebildet mit einer grünen Gemeinschaftsfläche dazwischen, die zum Treffpunkt der Bewohner*innen werden soll. Die Mietwohnungen werden nach dem Landeswohnraumprogramm öffentlich gefördert, was niedrige Mieten im Neubaustandard ermöglicht. Das Projekt punktet zudem durch nachhaltige Aspekte wie Fassadenbegrünung, natürlich begrünte Biodiversitätsdächer, Photovoltaik-Anlagen. Die Bauarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt.

Kategorie

Neubau „Wohnen am Buga-Park“ Spinelliweg 20–33 auf der Konversionsfläche Spinelli in Feudenheim

Neubau des Nahversorgungszentrums Grüne Mitte auf Franklin

Neubau des Grünen Betriebshof auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks

Umbau ehemaliges Buga-Verwaltungsgebäude in APH Bildungszentrum auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks

Neubau Kinderhaus in der Landteil-/ Waldparkstraße im Lindenhof

Neubau Kinderhaus im Wasengrund 21–23 in Hochstätt

Auf der Konversionsfläche Spinelli werden insgesamt neun Mehrfamilienhäuser in Form von sieben Punkt- und zwei Riegelhäusern als Holzhybridgebäude mit insgesamt 219 Wohneinheiten, davon 97 geförderte Wohnungen, errichtet. 42 Eigentumswohnungen werden zum Verkauf angeboten. Das neue Wohnquartier wird als autoarmes Quartier mit Stellplätzen in der bereits existierenden Quartiersgarage realisiert und bietet familienfreundliche Sport-/Spielangebote im angrenzenden Spinelli-Park bzw. Spielplätzen im Quartier. Das Quartier wird nahezu klimaneutral sein; alle Gebäude werden mit PV-Anlagen versehen. Im Spätjahr 2025 wurde mit den Erdarbeiten begonnen.

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. Gestaltprägend für die Nachbarschaft ist zum einen die 4- bis 5-geschossige Zeilenstruktur in Anlehnung an die ursprüngliche Kasernenbebauung sowie in Richtung Westen der Hochpunkt „O“ bzw. in Richtung Süden der Hochpunkt „E“.

Das Projekt besteht aus mehreren Teilen:

- dem begrünten Hügel samt Aussichtsplattform,
- Gewerbeflächen u. a. mit einem Nahversorger,
- ein Wohnhaus inkl. Photovoltaik-Fassade sowie
- eine eingeschossige Tiefgarage inkl. E-Lade-möglichkeit

Nach dem offiziellen Spatenstich im Dezember 2023 sind die Bauarbeiten an der Grünen Mitte im Laufe des Geschäftsjahres 2025 bereits sehr weit vorangeschritten. Am 23. Oktober 2025 feierte das Projekt Richtfest.

Ende 2024 wurde der Bau des neuen Grünen Betriebshofs für den Eigenbetrieb Stadtraumservice der Stadt Mannheim auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks begonnen, welcher im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt wurde. Dieser wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 abgeschlossen und ab Sommer 2027 vermietet werden und bietet auf dem rund 30.000 m² großen Grundstück Baulichkeiten wie ein Hauptgebäude, Werkstätten, Garagen, Parkräume und Waschhallen mit insgesamt über 16.000 m² Nutzfläche. Durch festgestellte Altlasten des Grundstücks aus der ursprünglichen militärischen Nutzung des Geländes haben sich die Erd- und Gründungsarbeiten deutlich aufwändiger dargestellt und das Bauprojekt, insbesondere das Entwässerungskonzept, wurde unter Berücksichtigung der behördlichen und gesetzlichen Vorgaben entsprechend angepasst.

Ende 2025 konnte der Umbau des ehemaligen Buga-Verwaltungsgebäudes auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks als neuer Standort des Bildungszentrums bzw. der Pflegekraftschule der APH abgeschlossen werden. Es hat dabei eine umfassende Sanierung des Gebäudes und Anpassung des Raumprogramms für die neue Nutzung stattgefunden, welches eine Nutzfläche von 1.334 m² umfasst. Die Außenhülle blieb dabei weitgehend unverändert.

Auf einer Grünfläche im Stadtteil Lindenhof hat die GBG-Gruppe eine Kita mit 4 Gruppen und 70 Betreuungsplätzen gebaut und im Herbst 2025 fertiggestellt.

Auf dem ehemaligen Grundstück der katholischen Kirche in Hochstätt wurde eine Kita mit 7 Gruppen und 110 Betreuungsplätzen gebaut und im Herbst 2025 fertiggestellt.

Die GBG-Gruppe prüft sorgfältig die Chancen auf Ankäufe von Immobilien in verschiedenen Stadtteilen Mannheims. Nicht nur Problemimmobilien stehen im Fokus, sondern auch ein städteräumlicher Ansatz als Antrieb für eine sinnvolle Stadtentwicklung. Daher ist die GBG-Gruppe in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf aktiv, wie im Jungbusch, der Neckarstadt-West und der Innenstadt. Ziel der Erwerbe sind dabei nicht nur prekäre Wohnverhältnisse und Armutsunterkünfte zu verhindern, sondern auch, um so einen Beitrag zur Entwicklung der Stadtteile zu leisten. Es wurden im Geschäftsjahr zwei Ankäufe der GBG-U abgewickelt mit insgesamt

- zwei Wohneinheiten und
- zwei Stellplätzen.

Die Übergaben beider Ankäufe sowie eines Ankaufs aus dem Jahr 2024 fanden dabei im Jahr 2025 statt.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG IM BESTAND

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

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen hat die GBG-Gruppe ihre Strategie auch im Jahre 2025 erfolgreich umgesetzt und folgende Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen in den Bestand getätigt:

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSINVESTITIONEN IN DEN VERMIETUNGSBESTAND
(KONSOLIDIERTE WERTE)

Kategorie	2025	Vorjahr
GBG-U		
Modernisierungsinvestitionen	31.652 T€	39.267 T€
Instandhaltungsinvestitionen	19.440 T€	19.251 T€
Summe GBG-U	51.092 T€	58.518 T€
Modernisierungskosten pro m² Wohnfläche	25,01 €/m²	31,95 €/m²
Instandhaltungskosten pro m² Wohnfläche	15,36 €/m²	15,66 €/m²
MWSP		
Modernisierungsinvestitionen	970 T€	3.230 T€
Instandhaltungsinvestitionen	103 T€	125 T€
Summe MWSP	1.073 T€	3.355 T€
GBG-SI		
Instandhaltungsinvestitionen	245 T€	535 T€
Summe GBG-SI	245 T€	535 T€
BBS		
Instandhaltungsinvestitionen	59 T€	99 T€
Summe BBS	59 T€	99 T€

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

Nachfolgend aufgeführte Vollmodernisierungsmaßnahmen der GBG-U, aufgeteilt nach den Gebieten der Kunden Service Center (KSC), wurden im Geschäftsjahr 2025 durchgeführt und teilweise abgeschlossen bzw. begonnen und darüber hinaus fortgeführt:

WESENTLICHE MODERNISIERUNGSAKTIVITÄTEN 2025
(NACH KSC-GEBIETEN DER GBG-U)

KSC 1	- Schönau Nord-West und SSP Schönau Mitte (Objekte in Rastenburger Str./Tilsiter Str./Marienburger Str./ Königsberger Allee/Heilsberger Str. /Lötzener Weg)
KSC 2	- Heiligenbergstr. 13 + 15 - Neckarauer Str. 101-137 - Seckenheim West (Pforzheimer Str./Gaggenauer Str./Brettener Str./ Sinsheimer Str.)
KSC 3	- Bäckerwegsiedlung - Im Stillen Winkel 3-47 - Reiherstr./Schwalbenstr. - Vogelstang Wohnungen und Versorgungsschächte - Brandenburger Str. 44 - Saalfelder Weg 8, 10 - Weimarer Str. 1 - Wittenberger Weg 7
KSC 4	- F 7, 22-23 - Geibelstr. 25/Murgstr. 17 - Lutherstr. 11 - Mittelstr. 88/Gärtnerstr. 26a
KSC 5	- Sanierung von Heizungen/Versorgungsschächten/Brandschutz: - Am Brunnengarten - Am Schulgarten/Am Weingarten - Am Sonnengarten - Mainstr. 40

Im Geschäftsjahr 2025 wurde zudem durch die MWSP die Modernisierung des laufenden Bestandsprojekts Casino auf Turley Barracks weiter vorangetrieben.

1.4 FACILITY MANAGEMENT SCHULEN

Das Facility Management Schulen (Gebäudebewirtschaftung), das im Jahr 2006 mit der Bewirtschaftung von acht Objekten begann, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 73 Schulliegenschaften einschließlich eines Horts und einer eigenstehenden Sporthalle erweitert. Damit werden alle städtischen Schulliegenschaften von der BBS im Rahmen des Facility Managements betreut.

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

Das Team der Instandhaltung kontrolliert in regelmäßigen Zyklen sämtliche Bauteile auf allen Schulliegenschaften, um die Funktionalität und die Verkehrssicherheit der Gebäude zu gewährleisten. Der ganzheitliche Ansatz geht über die klassische Bauunterhaltung hinaus, denn er ermöglicht die Entwicklung eines homogenen Gebäudebestands und sichert die Bausubstanz von Mannheims Schulen nachhaltig.

Die Mitarbeiter*innen aus der Technik konzipieren, programmieren und überwachen sämtliche automatisierten Vorgänge an den betreuten Schulen. Sinn und Zweck hinter der Gebäudeautomation ist, die technischen Anlagen besonders sicher, energie- und kosteneffizient zu betreiben.

Der Verantwortungsbereich des infrastrukturellen Gebäudemanagements (IGM) umfasst die vielfältigen Tätigkeiten der Hausmeister*innen, die Reinigung der Schulgebäude sowie die Pflege der Grünanlagen und Kontrolle der Spielgeräte. Die Pflege und Instandhaltung der Grün- und Außenanlagen fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des IGM.

Komplementiert wird dies durch das kaufmännische Gebäudemanagement, das alle betriebswirtschaftlichen Themen wie Rechnungs- und Finanzwesen, Berichtswesen und Controlling abdeckt.

Ein neuer, weiterer Aspekt des Facility Managements sind Photovoltaikanlagen. Zusammen mit der Stadt Mannheim treibt die BBS den Ausbau der erneuerbaren Energien bei den Schulen weiter voran. Bei Bestandsschulliegenschaften ist der Fachbereich 40 der Stadt Mannheim Auftraggeber für neue PV-Anlagen auf den Schuldächern. Die BBS unterstützt hierbei und liefert die Daten über den Zustand der potenziellen Dachflächen. Alle fertig gestellten PV-Anlagen gehen dann in den Betrieb der BBS über. Dies gilt auch bei Neubauten, bei denen PV-Anlagen wesentlicher Teil der Umsetzung sind. Durch die Stromgewinnung mittels Photovoltaik wird der Stromverbrauch der Schulliegenschaften verstärkt klimaneutral abgedeckt. Sukzessive sollen auf allen geeigneten Dächern der Schulliegenschaften PV-Anlagen installiert werden. Mit dem Betrieb der PV-Anlagen wird ein Anteil zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Mannheim beigetragen. Der mit den PV-Anlagen erzeugte Strom wird vorrangig in den Schulen selbst genutzt. Überschüssiger Strom wird in das Stromnetz eingespeist und unterstützt dadurch die Dekarbonisierung in Mannheim. Die bisher umgesetzten PV-Anlagen wurden vor allem aus Mitteln des Klimafonds der Stadt Mannheim finanziert. Damit konnten bislang fünf Anlagen mit insgesamt 310 KWp in Betrieb genommen werden.

Im Jahr 2025 gelang es weiterhin, das Facility Management erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen. Des Weiteren arbeitet die BBS die Maßnahmen der Instandhaltungsplanung systematisch ab, dabei kommt es jedoch regelmäßig zu Volumenverschiebungen, die auf Lieferengpässen oder Verzögerungen zurückzuführen sind.

2. VERMARKTUNG

2.1 VERKAUF

2.1.1 VERKAUF AUS BESTAND UND NEUBAU

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

Im Geschäftsjahr 2025 hat die GBG-VM im Auftrag der GBG-U für

- neun Wohnungen und
- 13 Stellplätze

Kaufverträge abgeschlossen. Die Übergaben zweier Wohnungen und eines Stellplatzes finden dabei noch im Jahr 2026 statt. Die Übergaben von im Jahr 2024 veräußerter dreier Wohnungen, dreier Stellplätze und eines Reihenhauses mit Stellplatz fanden im Jahr 2025 statt.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken sind gegenüber dem Vorjahr um 965 T€ auf 5.302 T€ gestiegen, da im Geschäftsjahr 2025 trotz der aktuellen Zurückhaltung am Markt etwas mehr Einheiten des Verkaufsprojekts Hochpunkt E auf Franklin veräußert wurden.

2.1.2 VERKAUF AUS KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Der Bereich Verkauf aus Konversionstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen in Mannheim geprägt; die MWSP agiert hier federführend. Darüber hinaus befand sich das Konversionsprojekt Otto-Bauder-Anlage in Mannheim-Seckenheim 2025 in der Bauvorbereitungsphase.

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

- Mit dem Ankauf der **Turley Barracks** im Jahre 2012 startete der stadtumgestaltende Konversionsprozess in Mannheim. Auf Turley entstehen die unterschiedlichsten Wohnformen: klassische Eigentums- und Mietwohnungen oder moderne Townhouses bieten Platz für Singles, Paare und Familien; gemeinschaftliche Wohnmodelle, betreutes und inklusives Wohnen schaffen Raum für jeden Lebensentwurf und jede Lebensphase. Wo einst ein umzäuntes Kasernenareal stand, befindet sich heute ein lebendiges urbanes Wohnviertel, das nahtlos in das bestehende Stadtbild von Mannheim integriert ist.
- Das **Taylor Barracks**-Areal befindet sich seit Oktober 2013 im Bestand. Es ist das grünste Gewerbegebiet Mannheims – hier verbinden sich innovative Arbeitsmöglichkeiten mit einer eigenen Parkfläche. Darüber hinaus sprechen weitere Fakten für den Unternehmensstandort: Mit seiner direkten Anbindung an die B38 und von dort auf die Autobahn A6 ist das Taylor Gewerbegebiet geradezu prädestiniert – Geschäftspartner oder Waren erreichen die hier angesiedelten Firmen ohne Umwege. Umfangreiche Flächen bieten genug Platz, um Gewerbe aller Branchen und Größen anzusiedeln.
- **FRANKLIN** umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Mio. m² und ist somit in etwa so groß wie die Mannheimer Quadrate. Damit ist die Baustelle eine der größten des Landes. Nach abgeschlossener Entwicklung wird dort alles möglich sein: Wohnen, Leben, Arbeiten, Entspannen. Der notarielle Kaufvertrag für FRANKLIN, der im Oktober 2015 beurkundet wurde, beinhaltet einen schrittweisen Übergang des Areals in Teilflächen: Im Sommer 2022 wurde mit Columbus der letzte Abschnitt übergeben.
- Am 3. April 2020 hat die MWSP gemeinsam mit der Stadt Mannheim und der Muttergesellschaft GBG-U den Kaufvertrag für den bundeseigenen Teil des Geländes der früheren **Spinelli Barracks** mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterzeichnet. Spinelli ist mit rund 82 Hektar die zweitgrößte Entwicklungsfläche für Wohnungsbau in Mannheim und soll in den kommenden Jahren Wohnraum für rund 4.500 Menschen bieten. Im Zentrum des Areals war auch die Heimat der Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23), die bei der Entwicklung der Grünflächen eine elementare Rolle spielte. Taktgeber für den Zeitplan der Erschließung und Bebauung war die Bundesgartenschau 2023 (BUGA 23), die ihr Kerngelände auf Spinelli hatte. Nach dem Großereignis wurde Spinelli nun zur öffentlichen und frei zugänglichen Parklandschaft. Die Erschließung der Parklandschaft öffnet zudem den Übergang zum Neckar bei Feudenheim und bedeutet damit einen weiteren Schritt zur grünen Stadt an zwei Flüssen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 16 Kaufverträge über eine Fläche von in Summe 12.258 m² auf den erworbenen Konversionsflächen geschlossen:

IN 2025 ABGESCHLOSSENE KAUFVERTRÄGE	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	1.663
FRANKLIN	151
Spinelli Barracks	3.864
Summe	5.678

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 18 Übergaben von Flächen mit in Summe 52.607 m² auf den erworbenen Konversionsflächen an Investoren vollzogen und damit erfolgswirksam erfasst:

IN 2025 ÜBERGEBENE GRUNDSTÜCKE	Kaufpreis in T€
Turley Barracks	0
Taylor Barracks	2.246
FRANKLIN	9.680
Spinelli Barracks	2.922
Summe	14.848

2.2 BETREUUNG

2.2.1 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Im Bereich der Betreuung werden die Leistungen im Rahmen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften, der Fremdverwaltung und der Baubetreuung zusammengefasst. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit bestehen im Wesentlichen aus den Erlösen aus Verwaltungsbetreuung von Eigentümergemeinschaften sowie Fremdverwaltung. Die Tochtergesellschaft GBG-VM übernimmt dabei seit dem Jahr 2025 vollständig die verwaltungsmäßige Betreuung. Die Fremdverwaltung städtischer Liegenschaften findet seit der umfassenden Übernahme der Bewirtschaftungsaufgaben 2023 von der GBG-U auch im Jahr 2025 durch die GBG-WO statt.

Für die Stadt Mannheim wurden im Geschäftsjahr 2025 48 Wohnungen sowie acht gewerbliche/sonstige Einheiten verwaltet.

Zum 31. Dezember 2025 stellte sich der Umfang der verwaltungsmäßigen Betreuung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bei der GBG-VM wie folgt dar:

Anzahl WEG	31
Anzahl verwalteter Wohnungen	959
Anzahl verwalteter gewerblicher Einheiten	12
Anzahl verwalteter sonstiger Einheiten (Stellplätze u. ä.)	1.203

Im Geschäftsjahr 2025 ist durch das Entstehen alleinigen Eigentums der GBG-U am Objekt Am Brunnen Garten 23 durch Ankauf diese WEG-Verwaltung von insgesamt 38 Wohneinheiten der GBG-VM zum Jahresende entfallen.

Darüber hinaus verwaltete die GBG-VM im Geschäftsjahr 2025 für den Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. acht Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

2.2.2 BAUBETREUUNG

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

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

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

Im Jahr 2025 wurde erneut das Portfolio an Schulbaumaßnahmen im Bereich Baubetreuungen erweitert. Zusätzlich wurde die BBS in einem erheblichen Umfang mit Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen beauftragt. Diese Voruntersuchungen sind Grundlage für nachfolgende Beauftragungen zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 8 neue Baubetreuungsverträge geschlossen, darunter die Ertüchtigung der Franklin Elementary School. Zudem konnten 5 Projekte erfolgreich beendet werden.

Im Jahr 2025 konnten abseits von der durch BBS betriebenen Baubetreuung Schulen außerdem seitens der GBG-WO Baubetreuungsaufträge mit weiteren externen Auftraggebern ausgeführt werden bzw. läuft deren Bearbeitung über das Geschäftsjahr 2025 hinaus weiter.

3. ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

3.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

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

Im Teilbereich Sales & Customer-Services wird das Basis-Kabelfernsehsignal und weitere Kabelprodukte von Vodafone sowie deren Internettarife vermarktet bzw. vermittelt. Zum Jahresende 2025 nutzten rund 7.961 Haushalte das Basis-Kabelfernsehsignal für die mediale Versorgung im TV-Segment und davon im Jahresmittel über 4.112 Kunden Zusatzangebote wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachen-Abonnements. Im Vorjahr nutzten rund 8.629 Mieterinnen und Mieter den Kabelanschluss und 4.258 Kunden die Zusatzangebote.

Im Jahr 2025 erfolgte die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 19.709 Wohnungen/Einheiten in Mannheim und Umgebung für die Abrechnungsperiode 2024:

- 18.846 Wohnungen/Einheiten der GBG-U inkl. von der GBG-U verwaltete städtische Liegenschaften

- 863 Wohnungen/Einheiten sonstiger Auftraggeber

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 629 Liegenschaften, 566 davon im Bestand der GBG-U. Die hohe Qualität der Abrechnung konnte einerseits aufgrund der fast vollständigen Umrüstung auf Funk-Messgeräte beibehalten werden, andererseits durch den weiterhin engen Austausch in regelmäßigen Besprechungen mit der GBG-U, in denen neben dem Tagesgeschäft auch andere Themen wie das Rauchwarnmelder-Geschäft oder der laufende Rollout der Funk-Infrastruktur (Gateways und Repeater) thematisiert wurden, sichergestellt werden. Dies führte auch dazu, dass ab Ende 2025 für alle GBG-Liegenschaften eine unterjährige Verbrauchsinformation („UVI“) zur Verfügung gestellt werden konnte. Die größte Herausforderung für die Abrechnung 2024 war der Wegfall der vorübergehenden Mehrwertsteuerreduzierung für Fernwärme und Gas per 31.12.2024, was zu einer verpflichtenden Aufteilung der Wärmekosten inkl. CO₂-Kosten führte.

Für rund 80.000 Rauchwarnmelder in Mannheim und Heidelberg wurden 2025 Funktionskontrollen und Wartung durchgeführt. Mit Ausnahme von Einzel- und Sonderfällen ist nunmehr auch die Umrüstung auf Funk-Rauchwarnmelder abgeschlossen, was zu einer Minimierung des Aufwandes im Rahmen der jährlich erforderlichen Funktionsprüfung geführt hat, da Wohnungen hierfür in aller Regel nicht mehr betreten werden müssen.

2024 wurde die Umrüstung des GBG-U-Bestands auf digitale Messtechnik – mit Ausnahme von Sonderfällen – abgeschlossen. Nach Anhebung der Eichfristen für Wärme- und Warmwasserzähler von ehemals fünf auf nunmehr sechs Jahre steht der erste Regeltausch von Funk- auf Funkgeräte nicht wie ursprünglich geplant 2025, sondern erst 2026 an. Im Jahr 2025 lag daher der Fokus auf Abschluss der Umrüstung im Bereich Rauchwarnmelder sowie der Bearbeitung von Restanten und dem Austausch defekter Messgeräte und Heizkostenverteiler. Zudem konnten einige neue externe Kunden im Raum Mannheim gewonnen und ausgestattet werden. Der Einsatz von Montagepartnern wurde 2025 auf ein Minimum reduziert, wird 2026 aber trotz internem Personalaufbau aufgrund des dann anstehenden Regeltauschs voraussichtlich wieder ansteigen. Insgesamt wurden 2025 Messgeräte und/oder Rauchwarnmelder in ca. 6.500 Wohnungen verbaut oder getauscht. Dies betraf insgesamt rund 3.000 Heizkostenverteiler, 2.000 Wärmemengenzähler, 5.000 Wasserzähler und 7.000 Rauchwarnmelder.

Im Bereich Abrechnungsunterstützung für andere Wohnungsbau- und vergleichbare Unternehmen war bereits 2024 ein Rückgang verzeichnet worden. Dieser setzte sich im Jahr 2025 fort. Es wurden im Jahr 2025 zwei Drittkunden in der Abrechnung unterstützt. In Zusammenarbeit mit Unternehmensberater Dr. Rixen wurden für externe Kunden 2025 Abrechnungen für ca. 9.000 Wohnungen/Einheiten erstellt.

Im Teilbereich Energie-Services werden mittels Photovoltaik-Anlagen Mieterstrommodelle in Wohnquartieren angeboten. Seit dem Jahr 2023 plant die GBG-Gruppe die Durchführung von Mieterstromprojekten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, Neubau und auch bei Bestandsobjekten (ohne Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen). Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der in Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und an Mieter*innen in diesem Gebäude oder im selben Quartier ohne Netzdurchleitung geliefert wird. Der von den Mietenden nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet. Wenn die Photovoltaik-Anlage zu wenig oder keinen Solarstrom erzeugt, werden die Mieter*innen aus dem öffentlichen Netz beliefert. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 5 PV-Anlagen bei Gebäudekomplexen der GBG-U bzw. BBS installiert und teilweise bereits in Betrieb genommen. Des Weiteren befindet sich eine PV-Anlage auf einer nicht im GBG-Eigentum befindlichen Liegenschaft 2025 in der Erstellungsphase.

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

3.2 EINZELHANDELSDIENSTLEISTUNGEN

Im Rahmen des gemeinnützigen Betriebs der Markthaus werden zwei Secondhand-Kaufhäuser und drei Nahversorgungs-Lebensmittelmärkte betrieben.

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 beiden Secondhand-Kaufhäusern. Dadurch leistet Markthaus einen zukunftsorientierten Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Sowohl der Nachhaltigkeitsaspekt als auch die Preisersparnis im Vergleich zur Neuware schätzen die Markthaus-Kund*innen besonders.

Durch die drei Markthaus-Lebensmittelmärkte wird den Anwohner*innen ermöglicht in einer familiären Atmosphäre bequem zu Fuß oder per Fahrrad ihre Einkäufe zu erledigen. Die Lebensmittelmärkte sichern die Nahversorgung, insbesondere für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen mit Waren des täglichen Bedarfs und helfen so, Quartiere dauerhaft mit Leben zu füllen.

3.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Die Altenpflegedienstleistungen werden durch die Tochtergesellschaft APH erbracht.

In der vollstationären Pflege ist die Belegung gegenüber dem Vorjahr auf 96,5 % gestiegen. Im Seniorenzentrum Richard Böttger waren gegen Ende des Jahres die Sanierungsarbeiten fast beendet, wodurch die Belegung von 74,6 % auf 91,4 % gesteigert werden konnte. Die Belegung der anderen Einrichtungen ist mit 97,8 % gleichbleibend hoch. Die Belegung der Tagespflegeeinrichtungen entwickelt sich schwach. Die Tagespflege im Seniorenzentrum Richard Böttger konnte sanierungsbedingt erst im April 2025 wieder geöffnet werden.

Die Personalsituation im ambulanten Dienst konnte stabilisiert werden. Durch die Ausweitung des Leistungsumfangs sowie gesteigerte Leistungspreise wurden 2025 höhere Umsatzerlöse realisiert.

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

Bis Ende 2025 musste das neue Personalbemessungsverfahren in der Pflege (PeBeM) vollständig umgesetzt sein. Der Personalbedarf und der Mix aus Pflegefach- und Hilfskräften basiert auf den Pflegegraden der Bewohner und ersetzt die alte Fachkraftquote. Die Aufgaben werden nach Qualifizierungsniveau gestaffelt. Ziel ist eine höhere Pflegequalität und eine Entlastung der Pflegefachkräfte durch vermehrtes Einbeziehen der Hilfskräfte. Der Personalmix mit 40 % Fachkräfte, 30 % Hilfskräfte mit 1-jähriger Ausbildung und 30 % Hilfskräfte soll die Pflege bedarfsgerechter und ressourcenschonender gestalten. Aufgrund der gesetzlichen Änderung wurden die Rahmenverträge nach § 75 SGB XI in Baden-Württemberg angepasst. Die APH hat 2025 die Personalschlüssel gemäß der neuen Rahmenverträge vereinbart.

3.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

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

Im Bereich der Gebäudereinigungsdienstleistungen bietet die FMD fachgerechte Pflegeheimreinigung in den vier Einrichtungen der APH an und sorgt im Auftrag der Schwestergesellschaft BBS für die Verbesserung der Reinigungsqualität an 47 Mannheimer Schulen und Sporteinrichtungen. Allein im Jahr 2025 hat die FMD die Unterhaltsreinigung von 9 weiteren Schulliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr übernommen. In den Ferienzeiten wurden Grundreinigungen an insgesamt 39 Schulen durchgeführt. Die FMD ist gruppenintern auch mit der Reinigung der Büroflächen von weiteren Unternehmen in der GBG-Gruppe einschließlich der Büroräumlichkeiten der Konzernmutter GBG-U beauftragt. Mit dem wachsenden Geschäftsvolumen in der Sparte wurde die Organisationsstruktur weiter aufgebaut. Im Berichtszeitraum lag der Fokus auf der schrittweisen Optimierung der Logistikprozesse am neuen Lagerstandort (Umzug im Vorjahr). Der Verbesserungsprozess ist noch im Gange und bietet die Grundlage für zukünftige Effizienzsteigerungen.

Unter Berücksichtigung der speziellen diätischen Anforderungen von pflegebedürftigen Menschen bietet die FMD im Bereich der Speisenversorgungsdienstleistungen Verpflegungsdienstleistungen für die Bewohner*innen der vier Seniorenzentren der Schwestergesellschaft APH an. Mit Beginn des Schuljahres 2024/2025 übernahm die FMD auch die Mittagsverpflegung an einer Mannheimer Gemeinschaftsschule. Nach dem planmäßigen Vertragsende wurde dieses Angebot ab September 2025 auf vier Schuleinrichtungen erweitert. Zusätzlich wurde die Verpflegung von Geflüchteten bis zum regulären Vertragsende im April 2025 weiterhin sichergestellt.

4. GESAMTAUSSAGE

Die Geschäftsführung der GBG-U beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres, insbesondere aufgrund der bewältigten Aufgaben und des erreichten Konzernjahresüberschusses, insgesamt positiv.

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

1.1 ERTRAGSLAGE AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Das Geschäftsjahr 2025 wurde mit einem **Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens** von 3.737 T€ (Vorjahr: 4.952 T€) abgeschlossen. Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 291.652 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (258.904 T€) deutlich gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** haben sich zum Vorjahr um 11.320 T€ auf 210.139 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus höheren Mieterlösen sowie höheren Umsatzerlösen aus der durchgeführten Betriebskosten-Abrechnung 2024.

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich zum Vorjahr um 14.133 T€ auf 20.370 T€ gesteigert. Dies resultiert überwiegend aus vermehrten Verkäufen betreffend das Neubauprojekt Hochpunkt E auf FRANKLIN sowie deutlich gesteigerten Verkäufen von Grundstücken auf den Konversionsflächen trotz der weiterhin angespannten Vermarktungssituation angesichts der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** haben sich mit 13.252 T€ zum Vorjahr um 3.415 T€ erhöht. Während die verwaltungsmäßige Betreuung konstante Umsätze generiert hat, gab es in der Baubetreuung der Schulen volumenmäßig mehr abgeschlossene und abgerechnete Maßnahmen, was zu einem Anstieg der Umsatzerlöse geführt hat.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** haben sich zum Vorjahr um 3.881 T€ auf 47.892 T€ erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf ein höheres Umsatzvolumen bei Altenpflegedienstleistungen und Weiterverrechnungen von Erschließungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen zurückzuführen.

Die **Bestandsveränderungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 8.444 T€ auf - 356 T€ reduziert. Diese resultieren im Wesentlichen aus deutlich höheren Bestandsminderungen für Verkäufe von Grundstücken des Umlaufvermögens sowie abgerechneten Unfertigen Leistungen. Auch die Bestandserhöhungen für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten fielen gegenläufig höher aus.

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um - 33 T€ auf 7.739 T€ vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Anzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für den eigenen Bestand und damit verbunden einer entsprechenden Anzahl von geleisteten Mitarbeiterstunden auf konstantem Niveau gehalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich mit 7.303 T€ zum Vorjahr um 214 T€ erhöht; Sowohl die erhaltenen Zuschüsse als auch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen fielen im Jahr 2025 höher aus.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** (107.365 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (102.603 T€) um 4.762 T€ gestiegen, was auf höhere umlagefähige Betriebskosten wie Heizungskosten oder Müll-/Abfallgebühren zurückzuführen ist.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** haben sich zum Vorjahr um 4.039 T€ auf 12.661 T€ gesteigert. Dies ist auf höhere angefallene Fremdkosten für Verkaufsprojekte und -grundstücke zurückzuführen, die sich korrespondierend in den Bestandsveränderungen auswirken.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 571 T€ auf 11.660 T€ erhöht aufgrund höherer Aufwendungen im Bereich der Altenpflegedienstleistungen und Erschließungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen.

Der **Personalaufwand** ist im Wesentlichen bedingt durch die wachsende Belegschaft, aber auch einhergehend mit tariflichen Entwicklungen, um 6.478 T€ auf 80.152 T€ angestiegen.

Die **Abschreibungen** haben sich auf Grund der investiven Maßnahmen auf anhaltend hohem Niveau gegenüber dem Vorjahr um 1.120 T€ auf 39.234 T€ weiter erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind aufgrund höherer Beratungs- und sonstiger sächlicher Verwaltungskosten sowie höherer Forderungsabschreibungen um 504 T€ auf 18.379 T€ gestiegen.

Im Zusammenhang mit der sonstigen Ausleihung an die Stadt Mannheim für das Archivum, wurden 44 T€ **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen** erzielt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sind einerseits durch höhere Zinsen, andererseits durch Abzinsungseffekte bei den Rückstellungen um 195 T€ auf 700 T€ angestiegen.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** fallen mit 27.524 T€ um 6.744 T€ höher aus aufgrund des deutlich höheren Finanzierungsvolumens und der allgemeinen Zinsentwicklung.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** fallen bedingt durch die Veränderung der aktiven latenten Steuern mit einem Aufwand von 294 T€ um 347 T€ höher aus (Vorjahr Ertrag von 53 T€).

Die **sonstigen Steuern** von 39 T€ (Vorjahr 83 T€) sind maßgeblich durch Grundsteueraufwendungen für eigengenutzte Gebäude beeinflusst.

1.2 ERTRAGSLAGE NACH SPARTEN

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

in T€	Bestandsmanagement	Vermarktung	Andere Lieferungen & Leistungen	Verwaltungskosten	Summe
Umsatzerlöse	210.139	33.621	47.892	0	291.652
Bestandsveränderungen	3.847	-4.203	0	0	-356
Andere aktivierte Eigenleistungen	7.739	0	0	0	7.739
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	7.303	7.303
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	107.365	18.794	11.661	0	137.820
Personalaufwand	0	0	0	80.152	80.152
Abschreibungen	35.975	0	0	3.259	39.234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0	18.379	18.379
Erträge aus Ausleihungen	0	0	0	44	44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	700	700
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.863	0	0	661	27.524
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	294	294
Sonstige Steuern	33	0	0	6	39
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	0	0	0	97	97

in T€	Bestandsmanagement	Vermarktung	Andere Lieferungen & Leistungen	Verwaltungskosten	Summe
Spartenergebnis/ Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	51.489	10.624	36.231	-94.607	3.737
Vorjahr Spartenergebnis/ Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	62.080	2.744	32.923	-92.795	4.952
Veränderung	-10.591	7.880	3.308	-1.812	-1.215

Das Ergebnis in Höhe von 51,5 Mio. € der Kerngeschäftstätigkeit der GBG-Gruppe, dem **Bestandsmanagement**, hat sich gegenüber dem Vorjahr reduziert (- 10,6 Mio. €). Im Wesentlichen haben Mietanpassungen und Neuvermietungen den Anstieg der Umsatzerlöse auf 210,1 Mio. € beeinflusst. Die die dem Bestandsmanagement zuordenbaren Bestandsveränderungen von 3,8 Mio. € überwiegend aufgrund der wertmäßig angepassten Bestandserhöhung für unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht geringer ausgefallen. Des Weiteren sind die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr mit 7,7 Mio. € nahezu unverändert. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (107,4 Mio. €) sind gestiegen, was insbesondere auf gestiegene umlagefähige Betriebskosten wie Heizkosten zurückzuführen ist. Ebenfalls sind in der Sparte insbesondere die Abschreibungen auf Wohngebäude, Geschäftsbauten, Bauten auf fremden Grundstücken sowie Bauvorbereitungskosten aufgrund der Zugänge im Geschäftsjahr und den Vorjahren weiter angestiegen auf 36,0 Mio. €. Zinsaufwendungen von 26,9 Mio. € bestehen im Wesentlichen aus den Kapitalkosten für die aufgenommenen Darlehen und begebenen Anleihen im Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen in den Bestand und sind aufgrund der erhöhten Finanzierungstätigkeit und Zinskonditionenentwicklung deutlich gestiegen.

Das Ergebnis in Höhe von 10,6 Mio. € in der Sparte **Vermarktung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Mio. € verbessert. Dies resultiert maßgeblich aus dem höheren Verkaufsvolumen sowohl aus den Verkaufsprojekten als auch aus dem Bestand und den Konversionsflächen. Durch größere Abrechnungsvolumina in der Baubetreuung der Schulen wurden gleichlaufend ebenfalls positive Ergebniseffekte bewirkt. Die Geschäftstätigkeit in der verwaltungsmäßigen Betreuung ist konstant geblieben und spielt eine untergeordnete Rolle. Es wurden Umsatzerlöse von 33,6 Mio. €, Bestandsveränderungen von - 4,2 Mio. € und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 18,8 Mio. € verzeichnet.

Die Sparte **Andere Lieferungen und Leistungen** hat mit 36,2 Mio. € ein um 3,3 Mio. € höheres Ergebnis erzielt. Es entfällt ein Großteil der Umsatzerlöse von 47,9 Mio. € sowie der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (11,7 Mio. €) auf die Altenpflegedienstleistungen, in geringerem Umfang auf Einzelhandelsdienstleistungen, Servicedienstleistungen sowie Gebäudereinigungs- und Speisenservicedienstleistungen.

Die **Verwaltungskosten** in Höhe von - 94,6 Mio. € fallen gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. € leicht höher aus. Einerseits sind die Personalaufwendungen (80,1 Mio. €) durch den Personalaufbau und Gehaltsentwicklungen über alle Bereiche hinweg deutlich gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge (7,3 Mio. €) sind leicht gestiegen und enthalten insbesondere Erträge aus erhaltenen Zuschüssen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (18,4 Mio. €) sind ebenfalls etwas höher ausgefallen. Die sächlichen Verwaltungskosten enthalten insbesondere IT-/ Beratungs-/ Raum- und Unternehmenswerbungskosten sowie sonstige Verwaltungskosten des Betriebs.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen der GBG-Gruppe liquide Mittel in Höhe von 17.843 T€ (Vorjahr: 15.773 T€) zur Verfügung.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH DRS 21	2025 in T€	2024 in T€
1. Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	3.640	4.818
2. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)		
a) Abschreibungen auf Gegenstände des AV	39.234	38.114
b) aktivierte Eigenleistungen für Gegenstände des AV	-7.739	-7.771
3. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen		
a) Zunahme (+)/Abnahme (-) der Pensionsrückstellungen	-1.822	-256
b) Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen	-5.811	-10.592
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	329	-716
5. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		
a) Zunahme (-)/Abnahme (+) der fertigen und unfertigen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte des Umlaufvermögens (UV)	6.180	-1.836
b) Abschreibungen (+) auf Geldbeschaffungskosten	521	174
c) Abschreibungen (+) auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.248	1.135
d) Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-5.743	-15.617
6. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.815	32.698
7. Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-18	-15
8. Einzahlungen (+) aus Zuschüssen, die dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind		
a) Einzahlungen (+) aus erhaltenen Ertrags- und Aufwandszuschüssen der öffentlichen Hand	2.827	2.466
b) Einzahlungen (+) aus erhaltenen privaten Zuschüssen, die an eine Gegenleistungsverpflichtung geknüpft sind	0	187
9. Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	26.780	20.231
10. Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	294	-53
11. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	72.735	62.967
12. Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle AV	-111	-421
13. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	158	765
14. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-174.544	-251.519
15. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	79	452
16. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-32	-1.179
17. Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand	8.127	11.537
18. Erhaltene Zinsen (+)	142	80
19. Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-166.181	-240.285
20. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	216.203	255.026
21. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten		
a) Planmäßige Tilgungen	-44.507	-31.946
b) Außerplanmäßige Tilgungen	-1.229	-4.836
c) Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	-11.296	-11.431
22. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung kurzfristiger Finanzierungsmittel	-35.314	34.844
23. Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus der Aufnahme/Rückführung von Finanzmitteln im Rahmen einer Cash Pooling Vereinbarung mit der Gesellschafterin Stadt Mannheim	0	-40.000
24. Gezahlte Zinsen (-)	-26.341	-19.988
25. Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-2.000	-4.500
26. Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	95.516	177.169
27. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.070	-149
28. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.773	15.922
29. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.843	15.773

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

Der **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von 72,7 Mio. € ist im Jahr 2025 im Wesentlichen bedingt durch die höheren Verkäufe bzw. Abgänge von Grundstücken des Umlaufvermögens sowie gesunkenen sonstigen Aktiva gestiegen (Vorjahr 63,0 Mio. €).

Im Übrigen zeigt die Finanzlage ein weiterhin hohes allerdings rückläufiges Investitionsniveau (**Cash Flow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von 166,2 Mio. € gegenüber 240,3 Mio. € im Vorjahr) mit Fokus auf das Sachanlagevermögen hauptsächlich begründet durch die großvolumigen Ankäufe im Stadtteil Franklin im Jahr 2024.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** ist mit 95,5 Mio. € wie der Cash Flow aus Investitionstätigkeit ähnlich deutlich gesunken (177,2 Mio. € im Vorjahr) Dies ist maßgeblich beeinflusst durch die im Vorjahr hohe Mittelaufnahme zur Finanzierung der durch die Ankäufe außerordentlich höheren Investitionen. Im Jahr 2025 fiel die Mittelaufnahme deutlich geringer aus und es konnten darüber hinaus im größeren Umfang Tilgungen bzw. Rückführungen von kurzfristigen/sonstigen Finanzverbindlichkeiten durchgeführt werden. Die durch die gestiegenen Finanzverbindlichkeiten und Veränderungen der Zinskonditionen gestiegenen Zinskosten haben den Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ebenfalls geschmälert.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 187.782 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 und 2024 wie folgt zusammen:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
Vermögenswerte	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Anlagevermögen	1.524.747	86,3	1.389.902	85,0	134.845
Umlaufvermögen	229.440	13,0	233.903	14,3	-4.463
Rechnungsabgrenzungsposten	11.469	0,6	9.970	0,6	1.499
Aktive latente Steuern	1.665	0,1	1.958	0,1	-293
Aktiva	1.767.321	100,0	1.635.733	100,0	131.588
	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
Schulden	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Rückstellungen	90.503	5,1	98.136	6,0	-7.633
Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.287.029	72,8	1.163.172	71,1	123.857
übrige Verbindlichkeiten	125.720	7,1	129.648	7,9	-3.928
Summe Schulden	1.503.252	85,0	1.390.956	85,0	112.296
Rechnungsabgrenzungsposten	33.163	1,9	15.783	1,0	17.380
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	12.377	0,7	13.013	0,8	-636
Eigenkapital	218.529	12,4	215.981	13,2	2.548
Passiva	1.767.321	100,0	1.635.733	100,0	131.588

Im Wesentlichen hat sich das **Anlagevermögen** aufgrund von Zugängen durch Modernisierungen, Neubauprojekten und Ankäufen gegenüber dem Vorjahr um 134,8 Mio. € erhöht. Das zeigt sich auch in der weiter gestiegenen Anlageintensität auf hohem Niveau (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 86,3 % (Vorjahr: 85,0 %).

Das **Umlaufvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Mio. € reduziert. Einerseits sind die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte gesunken (- 2,9 Mio. €) aufgrund der höheren Verkäufe des Geschäftsjahres; andererseits ist der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (- 3,6 Mio. €) im Wesentlichen bei der Betreuungstätigkeit gesunken.

Aufgrund neuer aktiv über die Laufzeit abgegrenzter Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit einer neuen Anleihe im Jahr 2025 ist der **Rechnungsabgrenzungsposten** um insgesamt 1,5 Mio. € gestiegen.

Die **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. € reduziert. Die Rückstellungen für Pensionen sind dabei insbesondere aufgrund deutlich geringerer Zuweisungen um 1,8 Mio. € gesunken. Im Übrigen haben sich die Rückstellungen für noch anfallende Baukosten aufgrund der kontinuierlich fortschreitenden Erschließung auf den Konversionsflächen deutlich reduziert (sonstige Rückstellungen - 5,8 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr).

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

Die **Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln**, die zur Finanzierung insbesondere von Investitionsmaßnahmen (Neubau-, Ankauf- und Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden, erhöhen sich aufgrund des hohen Investitionsniveaus mit entsprechendem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr um rund 159 Mio. €. Dies resultiert aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen im Jahr 2025 (216 Mio. €) gegenüber den Tilgungen (57 Mio. €) im gleichen Zeitraum. Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf Ebene der GBG-U auf 444 Darlehensverträge mit einem Restwert von 1.214 Mio. €. Gesichert sind die Darlehen über Grundpfandrechte (464 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (63 Mio. €). Daneben gibt es noch ungesicherte endfällige Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen und ein EIB-Darlehen (692 Mio. €). Die Verzinsung erfolgt zu festen Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz aus Dauerfinanzierung betrug im Geschäftsjahr 2025 2,15 % p.a. (Vorjahr: 1,58 % p.a.). Darüber hinaus bestanden Darlehensverträge auf Ebene der APH, MWSP und CHANCE in vergleichsweiser geringfügiger Höhe.

Außerdem bestanden zum 31. Dezember 2024 noch **übrige Finanzverbindlichkeiten** aus der Inanspruchnahme von Rahmenkreditlinien, Zinsabgrenzungen u.ä., die zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 35,3 Mio. € gesunken sind. Zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien betrugen zum 31. Dezember 2025 insgesamt rund 143,1 Mio. €.

Der Rückgang um 3,9 Mio. € der gesunkenen **übrigen Verbindlichkeiten** ist wesentlich durch die Entwicklung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (- 5,1 Mio. €) und sonstigen Verbindlichkeiten (- 2,7 Mio. €) zum 31. Dezember 2025 begründet. Gegenläufig wurden höhere erhaltene Anzahlungen (+ 3,9 Mio. €) zum Stichtag verzeichnet.

Aufgrund von neu erhaltenen Zuschüssen im Zusammenhang mit den großvolumigen Ankäufen 2024, die sich auf eine Miet-/Belegungsbindung der betreffenden Wohnungen beziehen, werden diese als **Rechnungsabgrenzungsposten** über die Bindungslaufzeit passiv abgegrenzt. Dieser ist daher um 17,3 Mio. € auf 33,2 Mio. € angestiegen.

Der nach dem Eigenkapital ausgewiesene **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** in Höhe von 12.377 T€ ist auf die Kapitalkonsolidierung der Markthaus und APH zurückzuführen.

DAS EIGENKAPITAL SETZT SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Eigenkapital	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Stammkapital	84.061	38,5	84.061	38,9	0
Kapitalrücklage	5.587	2,6	5.587	2,6	0
Gewinnrücklagen	120.373	55,1	119.109	55,2	1.264
Bilanzgewinn	7.082	3,2	5.701	2,6	1.381
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.426	0,6	1.523	0,7	-97
Gesamt	218.529	100,0	215.981	100,0	2.548

Das bilanzierte **Eigenkapital** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Mio. € auf 218,5 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war der Konzernjahresüberschuss von 3,6 Mio. €, wovon 0,3 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt wurde. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung im Jahr 2025 an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 2,0 Mio. €.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Umsatzerlöse:

Die GBG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von 291,7 Mio. € erzielt. Diese fallen damit um 32,8 Mio. € höher aus im Vergleich zum Vorjahr (258,9 Mio. €). Die Prognose 2025 von 371,0 Mio. € konnte insbesondere aufgrund der anhaltenden Kaufzurückhaltung in der Vermarktung von Wohnungen und Grundstücken nicht erreicht werden.

Jahresergebnis:

Die GBG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2025 ein Konzernjahresüberschuss von 3,6 Mio. € erzielt, welcher 1,2 Mio. € geringer ist im Vergleich zum Vorjahr (4,8 Mio. €). Die Prognose 2025 von 6,1 Mio. € analog zu den Umsatzerlösen im Wesentlichen aufgrund des herausfordernden Vermarktungsgeschäfts nicht erreicht werden.

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der GBG-Gruppe; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 12,4 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (13,2 %) um 0,8 %-Punkte niedriger. Die Abweichung gegenüber der Prognose für 2025 (12,9 %) von - 0,5 %-Punkte ist insbesondere durch einen höheren Bestand an Verbindlichkeiten und sonstige Passiva begründet.

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 2025 in Höhe von 1,7 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (2,2 %) um 0,5 %-Punkte niedriger. Durch den Konzernjahresüberschuss, der gegenüber der Prognose geringer ausfällt, konnte die erwartete Eigenkapitalrentabilität (2,8 %) nicht erreicht werden.

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 2025 in Höhe von 1,8 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (1,6 %) um 0,2 %-Punkte höher und weicht ergebnisbedingt gegenüber der Prognose für 2025 (2,1 %) um - 0,3 %-Punkte ab.

Loan to Value (LTV):

Der LTV beschreibt das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Flüssige Mittel) zu dem Wert der Immobilienbestände, der mit dem 20-fachen der Sollmieten für die gruppenweit vermieteten Wohn- und Nichtwohnmobilien sowie Garagen und Stellplätze ermittelt wird. Die Kennzahl gibt den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zum Wert der Immobilien an und dient der Bonitätsprüfung für Finanzierungen.

Der LTV zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 47,2 % ist bedingt durch die gestiegenen Sollmieten bei einer Investitions-/Finanzierungstätigkeit auf geringerem Niveau im Vergleich zum Vorjahr (48,6 %) um 1,4 %-Punkte gesunken. Die Abweichung zur Prognose 2025 (47,1 %) von - 0,1 % ist unwesentlich.

4.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Gemäß DRS 20 definierte bzw. klassifizierte und nach § 289 Abs. 3 HGB einzubeziehende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren liegen nicht vor.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Prognose gesamtwirtschaftliche/branchenbezogene Indikatoren	Kategorie	Indikator	Prognose 2026
	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	Veränderung BIP (preisbereinigt) zum Vorjahr in % lt. Jahreswirtschaftsbericht 2026 der Bundesregierung	+1,0 %
	Verwendung des BIP (Veränderung preisbereinigt zum Vorjahr in %)	Private Konsumausgaben	+0,7 %
		Konsumausgaben des Staates	+2,4 %
		Investitionen in Bauten (sowohl Wohn- als auch Nicht-Wohnbauten)	+1,7 %
		Investitionen in Wohnbauten	+0,9 %
	Baugenehmigungen	Anzahl genehmigter Wohnungen	260.000
		Veränderung Anzahl Baugenehmigungen zum Vorjahr in %	+8,8 %
	Baufertigstellungen	Anzahl neu errichteter Wohnungen	200.000
		Veränderung Anzahl Baufertigstellungen Wohnungen zum Vorjahr in %	-8,3 %
	Arbeitsmarkt	Durchschnittliche Anzahl Erwerbstätige Deutschland in Mio.	46,0 Mio.
		Erwerbstätigenveränderung zum Vorjahr in %	0,0 %
		Durchschnittliche Arbeitslosenquote Deutschland in %	6,2 %

Eigene Darstellung, Quelle: GdW, Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2026 erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2026 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts preisbereinigt um 1,0 %. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ebenfalls ein stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,9 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben. Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8,3 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die Baugenehmigungen werden im Jahr 2026 voraussichtlich leicht ansteigen auf 260.000 Wohnungen (+8,8 %). Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und zur Weiterverfolgung der Wohnungsbau- und Klimaziele, sind Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau erforderlich. Die entscheidende Stellschraube hierbei ist die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Bauen und Umbauen im Sinne einer Abkehr von immer höheren Anforderungen hin zu einer Fokussierung auf ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis sowie einer Priorisierung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus in Gebieten mit Wohnungsmangel.

2. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN

2.1 BESTANDSMANAGEMENT

2.1.1 MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND NEUBAU-/ANKAUFTÄTIGKEIT

Die GBG-Gruppe wird weiterhin in hohem Maße in ihren Bestand investieren und ihre Neubauten erfolgreich vermieten. Einen Teil der konzipierten Neubauprojekte werden als Verkaufsmaßnahmen vermarktet. Außerdem werden weiterhin in allen Stadtgebieten Ankäufe durchgeführt, die das Portfolio positiv ergänzen. Die Investitionen in den Bestand stellen sich in den nächsten Jahren wie folgt dar und zeigen das ausgeprägte Engagement in der Bestandserhaltung bzw. -erweiterung:

GEPLANTE INVESTITIONEN IM BESTAND (IN T€, KONSOLIDIERTE WERTE))	2026	2027-2029
GBG-U		
Instandhaltungsinvestitionen	19.649	58.902
Modernisierungsinvestitionen (inkl. Investitionszuschüsse)	43.400	120.870
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/Konzeptinvestitionen (inkl. Investitionszuschüsse)	48.405	201.700
Summe GBG-U	111.454	381.472
GBG-SI		
Instandhaltungsinvestitionen	272	639
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/Konzeptinvestitionen (inkl. Investitionszuschüsse)	26.850	3.400
Summe GBG-SI	27.122	4.039
FGM		
Instandhaltungsinvestitionen	23	261
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/Konzeptinvestitionen (inkl. Investitionszuschüsse)	13.400	0
Summe FGM	13.423	261
BBS		
Instandhaltungsinvestitionen	105	345
Neubau-/Umbau-/Ankauf-/Konzeptinvestitionen (inkl. Investitionszuschüsse)	-350	0
Summe BBS	-245	345
MWSP		
Instandhaltungsinvestitionen	130	485
Summe MWSP	130	485

Im Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, werden auch weiterhin fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Bestandserhaltung der Wohnungen investiert. Die Bestandserhaltung von Wohngebäuden wird somit auch in den kommenden Jahren Mittelpunkt der Tätigkeit sein. Es werden dazu aktiv angebotene Fördermöglichkeiten genauso wie die Zinssubventionen der KfW

genutzt. Ergänzend hierzu hat die GBG-Gruppe mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in 2020 einen Projektvertrag über nachhaltiges Bauen und CO₂-Einsparungen geschlossen. Die Bestandserhaltung ist dringend erforderlich, um auch zukünftig bedarfsgerechte und nachhaltig vermietbare Wohnungen anbieten zu können. Die nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung der Kernprozesse stellen die Basis des weiteren Geschäftserfolges dar. Der grundsätzlich positiven Mietpreisentwicklung stehen gestiegene und auch weiterhin ansteigende Kosten (bei Bau, Darlehen, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die obenstehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

Im Jahr 2026 und in Folgejahren wird das Engagement der GBG-Gruppe schwerpunktmäßig auf den Konversionsgeländen FRANKLIN und Spinelli sowie in dem Stadtteil Schönau (Nord-West) mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern liegen.

Im Jahr 2025 wurden Neubau- und Ankaufmaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen oder laufende Neubau- und Ankaufprojekte fortgesetzt, deren Fertigstellung und nachfolgende Vermietung bzw. Verkauf ab dem Jahr 2026 oder Folgejahren geplant ist.

Ankauf zweier Baufelder George-Sullivan-Ring 23-29 und 95-115 bzw. Joy-Fleming-Ring 1-7 auf Franklin	Das erworbene Baufeld 10 mit sieben Mehrfamilienhäusern soll voraussichtlich im Frühjahr 2026 fertiggestellt sein.
Ankauf George-Sullivan-Ring 80-98 auf Franklin	Die Baufertigstellung der beiden erworbenen Mehrfamilienhäuser ist für das Jahr 2027 eingeplant.
Neubau der sogenannten PuR-Häuser in der Königsberger Allee 128-130 bzw. Rastenburger Straße 14-18 in Schönau	Es wird mit einer Fertigstellung der ersten beiden begonnenen Neubauten im Jahr 2026 gerechnet. Die in nachfolgenden zwei Bauabschnitten fünf zu errichtenden Mehrfamilienhäuser (Punkt- und Riegel-Häuser) werden voraussichtlich in 2027/2031 begonnen und 2029/2033 fertiggestellt.
Neubau „Wohnen am Buga-Park“ Spinelliweg 20-33 auf der Konversionsfläche Spinelli in Feudenheim	Nach Abschluss der Erdarbeiten sollen im Frühjahr/Sommer 2026 die Bauarbeiten beginnen. Mit der Fertigstellung wird im Spätjahr 2028 gerechnet.
Neubau des Grünen Betriebshof auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks	Für das aktuell laufende Bauprojekt Grüner Betriebshof auf der Konversionsfläche Spinelli Barracks wird mit einer Fertigstellung im Frühjahr 2027 gerechnet.
Neubau des Nahversorgungszentrums Grüne Mitte auf Franklin	Die Fertigstellung des Objektes ist für den Sommer 2026 und die Inbetriebnahme der Gewerbeflächen sowie die Vermietung der Wohnungen sind sukzessive beginnend in der zweiten Jahreshälfte 2026 eingeplant.

2.1.2 FACILITY MANAGEMENT SCHULEN

Im Facility Management Schulen werden durch die BBS seit dem Jahr 2014 alle mittlerweile 73 Schulliegenschaften im Stadtgebiet Mannheim betreut. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand für die Auftraggeberin Stadt Mannheim eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Nach der Neufassung der Verträge ist eine Vereinheitlichung aller Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2038 erfolgt.

Durch die Instandhaltungsprognose werden über die nächsten Jahre Investitionsbedarfe in der Zukunft identifiziert. Die Daten wurden nach dem Aufbau eines umfassenden computergestützten Systems und der Entwicklung mehrerer Software-Komponenten 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. Es wird davon ausgegangen, 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 werden leicht rückläufige Umsatzerlöse in der Sparte Facility Management Schulen erwartet, da im Jahr 2026 mit sinkenden Indexwerten gerechnet wird.

2.2 VERMARKTUNG

2.2.1 VERKAUF

Verkauf aus Bestand und Neubau

Im Jahre 2026 ist durch die GBG-VM der weitere Verkauf bzw. Übergaben von Wohneinheiten des Hochpunkt E auf FRANKLIN im Auftrag der GBG-U geplant. Darüber hinaus finden vereinzelte Verkäufe ausgewählter Bestandsobjekte der GBG-U statt, die insbesondere der Stabilisierung und Verantwortungsübergabe in Quartieren durch Mieterprivatisierung dienen.

Verkauf aus Konversionstätigkeit

Der Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung freiwerdender Konversionsflächen stellen auch künftig das Kerngeschäft der MWSP dar; über 500 Hektar ehemals militärisch genutzter Fläche gilt es langfristig umzuwandeln. Die Erschließung und Vermarktung nicht-militärischer Konversionsflächen im Stadtgebiet Mannheim werden die Geschäftstätigkeit der MWSP in dieser Sparte ergänzen. Konkret werden aktuell die Planungen zur Konversionsfläche Otto-Bauder-Anlage in Mannheim-Seckenheim für eine Erschließung bzw. anschließende Vermarktung vorangetrieben.

Beim ersten Konversionsprojekt, den Turley Barracks in der Neckarstadt-Ost, sollen im Jahr 2027 die letzten Grundstücksteile übergeben werden.

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

Im Jahr 2026 werden auf FRANKLIN schwerpunktmäßig Übergaben auf der Teilfläche Sullivan stattfinden. In den Folgejahren wird der Fokus auf den Teilflächen Funari und Columbus liegen, auf denen noch zu veräußernde Grundstücke existieren.

Für die im Jahr 2020 erworbene Konversionsfläche Spinelli Barracks wird für das Jahr 2026 wieder mit Verkäufen auf der bereits erschlossenen und teilweise veräußerten bzw. bebauten Teilfläche B gerechnet; die verbleibenden Verkäufe auf der Teilfläche B werden nach aktueller Businessplanung im Jahr 2028 abgeschlossen. Erste Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Flächen auf der Teilfläche A werden ab dem Jahr 2028 erwartet.

2.2.2 BETREUUNG

Verwaltungsmäßige Betreuung

Mit dem Verkauf von Verkaufsobjekten der GBG-U entstehen regelmäßig neue Eigentümergemeinschaften. Für diese und für sonstige Eigentümer*innen übernimmt die GBG-VM auf deren Nachfrage die Verwaltungsbetreuung. Künftige Neubeauftragungen werden grundsätzlich unmittelbar zwischen den Eigentümergemeinschaften und Fremdverwaltungen mit der GBG-VM abgeschlossen werden. Es wird im Jahr 2026 mit zwei solchen neu zu betreuenden WEG's gerechnet.

Baubetreuung

Seit dem ersten Baubetreuungsprojekt in Mannheims Stadtteil Schönau, das den Umbau von mehreren Schulen betraf, haben sich die Aufträge in der Sparte Baubetreuung von Schulen deutlich erweitert. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte liegt bei 212 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreicheren Projekten, die die BBS gewohnt professionell durchführt. Die Gesellschaft wird seitens der Stadtverwaltung zwischenzeitlich sehr eng in die strategische Ausbauplanung für Schulen und Kitas eingebunden. Maßnahmen werden gezielt mit der Expertise aus dem Betrieb der

Immobilien entwickelt, sodass bewusst Synergien aus Instandhaltung und Baubetreuung geschaffen werden. Daraus resultiert neben diversen Planungsaufträgen auch die Entwicklung eines Masterplans Schulbau, woraus die weitere mittel- bis langfristige Entwicklung der Mannheimer Bildungslandschaft abzulesen ist. Neben etlichen großen Bauaufgaben bis hin zur Entwicklung weiterer neuer Schulstandorte oder die grundlegende Sanierung bzw. dem Ersatz bestehender Schulen, stehen insbesondere der Ausbau von Ganztageesschulen und Brandschutzthemen vorne an. Hinzu kommen diverse weitere Auflagen aus der Bildungspolitik des Landes und des Bundes, woraus weitere, auch bauliche Aufgaben resultieren. Die BBS geht daher davon aus, auch mittelfristig zusätzliche Baubetreuungsmaßnahmen bei Schulen umsetzen zu können. Hinzu kommen Anforderungen, die sich aus der Verpflichtung zur Bereitstellung von Ganztagesplätzen an Schulen, sowie steigender Einwohner*innenzahlen ergeben. Nach Rückmeldung der Stadt Mannheim entstehen damit nicht nur Bedarfe von Schulerweiterungen, sondern auch für weitere Schulneubauten.

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

Aufgrund der Abrechnungen von weiteren Großprojekten im Geschäftsjahr 2026 erwartet die BBS steigende Umsatzerlöse aus Baubetreuung von Schulen. Korrespondierend steigen die damit verbundenen Bestandsverminderungen sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

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

2.3 ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

2.3.1 SERVICEDIENSTLEISTUNGEN

Einen großen Schritt ins digitale Zeitalter geht die GBG-Gruppe mit der ServiceHaus als Partner für ein zeitgemäßes Multimediaangebot im Teilbereich Sales & Customer-Services (SCS). Die ServiceHaus übernimmt die Koordination für den Ausbau des Wohnungsbestands der GBG-U mit schneller Glasfaserinfrastruktur bis in die Wohnungen. Ausgestattet mit einem Gestattungsvertrag von der GBG-U hat die ServiceHaus die Deutsche Telekom im Rahmen einer Ausschreibung als einen starken Partner gewinnen können, um bis zum Jahr 2030 alle Liegenschaften an das Glasfasernetz anzuschließen. Damit wird das sukzessive an Attraktivität verlierende Koaxial-Kabelnetz durch die moderne und zukunftsfähige Lösung abgelöst. Durch diesen Schritt kann die GBG-U sicherstellen, dass der Wohnungsbestand koordiniert bis zu einem Stichtag von einem Anbieter ausgebaut wird. ServiceHaus kann mithilfe der Kooperation weiter Umsätze generieren, einerseits durch eine Umsatzbeteiligung an den verkauften Telekomprodukten und andererseits durch Flächenmiete für die Hausanschlusspunkte im Keller der einzelnen Gebäude. Zusätzlich erhält ServiceHaus Vertriebsprovision durch eine Kooperationsvereinbarung mit Telecom Solutions 61, einem Vertriebspartner der Telekom.

Der bestehende Signallieferungsvertrag mit Rehnig läuft zum 31.12.2027 aus, was dazu führt, dass die Aufwendungen für SCS auf der einen und auf der anderen Seite die Umsatzerlöse aus den Kabelanschlüssen wegfallen. Die ServiceHaus prognostiziert für die kommenden Jahre weiter rückläufige Umsatzerlöse bedingt durch mehr erwartete Vertragskündigungen als Neuvertragsabschlüsse. Es wird mit einer Kundenanzahl von 7.728 im Jahr 2026 gerechnet. Die Materialaufwendungen werden in den Folgejahren auf relativ konstantem Niveau verharren.

Die Abrechnung der erfassten Verbräuche und Kosten wird im Teilbereich Gebäude-Services durch eigene Mitarbeiter*innen und Softwaresysteme vorgenommen. Der im Jahr 2021 vereinbarte Rahmenvertrag zwischen ServiceHaus und GBG-U bildet die Grundlage für die Ausrichtung des Geschäftsfeldes Gebäude-Services, die sich aufgrund gesetzlicher Änderungen und daraus resultierender Anforderungen ergeben.

Für das Jahr 2026 plant der Teilbereich Energie-Services der ServiceHaus und die GBG-U die Durchführung weiterer gemeinsamer Mieterstromprojekte im Rahmen von Modernisierungs-/Neubaumaßnahmen. Bis zum Ende des Jahres 2026 erwartet die ServiceHaus insgesamt 64 Photovoltaik-Anlagen zu betreiben.

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

2.3.2 EINZELHANDELSDIENSTLEISTUNGEN

Die zwei bestehenden Secondhand-Standorte in Neckarau und in der City werden ihre erfolgreichen Strategien der vergangenen Monate fortsetzen. Ein Ausbau des Secondhand-Geschäftes an neuen Standorten ist ein mögliches Szenario, da Markthaus in diesem Geschäftsmodell Potential sieht. Markthaus wird weiterhin nach geeigneten Standorten suchen.

In den kommenden Jahren erwartet Markthaus durch die weitere Steigerung der Bekanntheit mittels gezielter Werbemaßnahmen und Partnerschaften sowie Kooperationen eine Umsatzerhöhung.

Im Frühjahr 2026 wird Markthaus um einen Online-Vertrieb erweitert. Der Verkauf erfolgt mittels der bestehenden Verkaufsplattform eBay. Über diesen Vertriebsweg sollen zusätzliche Zielgruppen für hochpreisige Waren und Sammlerstücke erschlossen werden. Gegenstände, die im stationären Handel bisher unter Wert oder erst nach langer Zeit verkauft wurden, sollen auf diesem Weg den passenden Käufer finden. Durch die bestehende Verkaufsplattform sind keine großen Investitionen nötig und das wirtschaftliche Risiko ist vertretbar.

Die Lebensmittelmärkte in Wallstadt und Friedrichsfeld erhalten im Jahr 2026 ein Fresh-Up durch die Angliederung an das neue Corporate Design, welches im Secondhandbereich bereits 2024 etabliert wurde.

Im Lebensmittelbereich, insbesondere für den Standort Friedrichsfeld, werden die Werbemaßnahmen im Laufe des Jahres 2026 weiterhin verstärkt, um die Bekanntheit im näheren Umkreis der Märkte zu erhöhen und um neue Zielgruppen zu erschließen.

Der Lebensmittelmarkt in Weinheim wird aus wirtschaftlichen Gründen zum 31.05.2026 geschlossen.

2.3.3 ALTENPFLEGEDIENSTLEISTUNGEN

Die APH mit ihren Altenpflegedienstleistungen steht vor der Aufgabe, unter veränderten demografischen, arbeitsmarktlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eine verlässliche pflegerische Versorgung sicherzustellen. Die zentralen Erfolgsfaktoren sind eine stabile Belegung der Angebote, eine ausreichende und langfristig gebundene Personalstruktur sowie eine hohe fachliche Qualität. Gleichzeitig steigt der Informations- und Transparenzbedarf von Pflegebedürftigen, Angehörigen, Mitarbeitenden und Kooperationspartnern. Die Markt- und Wettbewerbsanalyse durch das Institut IEGUS, die im 1. Quartal 2026 fertiggestellt wurde, bietet die externe Datenbasis der Unternehmensstrategie der APH.

Aktuell betreibt die APH vier stationäre Einrichtungen mit einer Kapazität von 458 Betten. Bis ins Jahr 2035 wird auch die Nachfrage nach stationären Plätzen steigen. Längerfristig wird angestrebt, die Kapazität auf 545 Betten zu erweitern. Das Seniorenzentrum Richard Böttger entspricht schon heute nicht mehr den Anforderungen einer modernen Pflegeeinrichtung. Langfristig wird das Ziel verfolgt, Ersatzneubauten für das Seniorenzentrum Richard Böttger und das Seniorenzentrum Ida Scipio zu errichten. Konzeptionell sollen die neuen Einrichtungen so gebaut werden, dass ein Versorgungszentrum entsteht, in dem ambulante, teilstationäre und stationäre Pflege angeboten wird.

Der ambulante Pflegedienst versorgt Kunden in den Quartieren und teilstationäre Pflege ergänzt das Angebot. Ziel ist es, perspektivisch die ambulante Versorgung auszubauen und neue Versorgungsangebote entsprechend der Nachfragesituation in Kooperation mit der GBG-U im Bereich des Servicewohnens zu schaffen.

Ab 2026 wird mit einer Belegung von 97 % in den vollstationären Einrichtungen der APH geplant. Für die Tagespflegen wird eine Auslastung von 47 % unterstellt.

Das APH Bildungszentrum wird perspektivisch 2026 durchschnittlich 181 Schüler ausbilden. Das Fortbildungsangebot wird in der Zukunft entsprechend der Bedarfe inhaltlich weiterentwickelt. Der Umfang lag 2025 bei über 8.500 Stunden, wobei fast 2.700 Stunden für Sprachkurse (berufsbezogene Fachsprache Deutsch Berufsfeld Pflege B1/B2) entfielen. Diese Kurse werden am APH Bildungszentrum mit externen Dozenten durchgeführt.

Das sichert die Qualität in der Pflege und trägt dazu bei, die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen auch in der Zukunft erfüllen zu können.

2.3.4 GEBÄUDEREINIGUNGS- UND SPEISENVERSORGUNGSDIENSTLEISTUNGEN

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

Die Speisenversorgung der vier Pflegeeinrichtungen der APH wird weiterhin Kern der Speisenversorgungsleistungen der FMD im Geschäftsjahr 2026 sein. Darüber hinaus wird im wachsenden Umfang die Speisenversorgung an städtischen Schulen im Fokus der FMD sein. Auch weitere Speisenversorgungsaufträge für andere Auftraggeber werden im Geschäftsjahr 2026 fortgeführt.

3. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen der aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2026 Umsatzerlöse der GBG-Gruppe in Höhe von 342,6 Mio. € geplant, wobei ein Konzernjahresüberschuss von 2,0 Mio. € erwartet wird. Das Konzernjahresergebnis 2026 wird einerseits durch die Steigerung der Mieterträge insbesondere aufgrund von Neuvermietungen nach Fertigstellung von Modernisierungs- und Neubau- bzw. Ankaufsmaßnahmen sowie andererseits durch ein höheres Verkaufs- und Betreuungsvolumen geprägt. Gegenläufig wirken sich neben den sächlichen und personellen Verwaltungskosten insbesondere weiter steigende Abschreibungen aufgrund des hohen Investitionsniveaus sowie Zinsaufwendungen bedingt durch die allgemeine Zinsentwicklung ergebnismindernd aus.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Bewirtschaftungstätigkeit und des Verkaufs geprägt. Bei der Bewirtschaftungstätigkeit wird ein Zuwachs auf insgesamt 222,5 Mio. € erwartet, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind bedingt durch eine erwartete höhere Verkaufsaktivität insbesondere bei den Konversionsflächen der MWSP und den Wohnungen des Hochpunkt E mit insgesamt 55,1 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse aus Betreuung werden insbesondere aufgrund einer höheren Abrechnung von Maßnahmen bei den Schulliegenschaften auf 17,5 Mio. € steigen. Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wird gegenüber dem Vorjahr mit einem leichten Rückgang auf 47,5 Mio. € gerechnet.

Im Jahr 2026 sind Instandhaltungsaufwendungen mit einem Volumen von insgesamt etwa 20,2 Mio. € für die gruppenweiten in Vermietung befindlichen Wohnungs- und Nichtwohneinheiten bzw. Geschäftsbauten vorgesehen.

Infolge der zuvor beschriebenen Erwartungen für das Geschäftsjahr 2026 ergeben sich folgende Prognosewerte bei den weiteren finanziellen Leistungsindikatoren:

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	Prognose 2026
Eigenkapitalquote	11,5 %
Eigenkapitalrendite	0,9 %
Gesamtkapitalrendite	1,7 %
Loan-to-Value (LTV)	47,4 %

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

Um Entwicklungen zu erkennen, die den Fortbestand der GBG-Gruppe gefährden könnten, werden die Instrumente des internen Überwachungssystems ständig weiterentwickelt und werden wesentliche Instrumente gruppenweit eingesetzt.

Überblick Risikomanagementsystem der GBG Unternehmensgruppe

Risiko	Möglichkeit von negativen künftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens		
Chance	Möglichkeit von positiven künftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens		
Funktionen/ Bestandteile	Innenrevision	Controlling mittels Profitcenterbetrachtung	Kostenrechnung
	Ist-Kosten- und Terminkontrolle bei Baumaßnahmen		Portfolio-Management
	Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs		Compliance Management System
	ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits		Betriebliche Pandemieplanung
	Verfügungen z. B. zur Nutzung von Künstlicher Intelligenz		Werkzeuge zur Risikoerkennung und -minimierung

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

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

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

Im Folgenden werden die Risiken beschrieben, die die zukünftige Entwicklung der GBG-Gruppe beeinflussen können:

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE RISIKEN

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung, die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte sind für die Geschäfte der GBG-U von wesentlicher strategischer Bedeutung. Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen an-

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

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

Seit der Corona-Pandemie 2020 gefolgt vom Ukraine-Krieg seit Februar 2022 mit teilweise massiven wirtschaftlichen Auswirkungen ist die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin deutlich eingetrübt. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der GBG-Gruppe zu rechnen. Im Bereich der Planungs- und Baumaßnahmen kann es zu zeitlichen Verzögerungen und inflationsbedingten Kostensteigerungen kommen. Zudem könnte es zur Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte kommen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung. Durch Verzögerungen kann es insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Außerdem besteht das Risiko, dass Planungs- und Bauprojekte nicht zeitgerecht durchgeführt werden können. In Bezug auf die sonstigen Lieferungen und Leistungen sind außerdem Risiken von Kostensteigerungen durch inflationsbedingte Verteuerung von Nahrungs- und sonstigen Verbrauchsmitteln und Lieferengpässen zu nennen. Darüber hinaus befindet sich auch der Pflegesektor in einer angespannten wirtschaftlichen Lage. Hohe Kostensteigerungen im Personal- und Sachkostenbereich stellen vor große Herausforderungen, da die Refinanzierung nicht in vollem Umfang über die Pflegesätze durchgesetzt werden kann.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der GBG-Gruppe mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Trotz moderater Anpassungen der Kaltmieten unterhalb der Werte des Mietspiegels kann die Belastung für den Mieter steigen, denn seit geraumer Zeit sind starke inflationäre Tendenzen, insbesondere Energiepreisschwankungen, zu beobachten, die die Warmmieten beeinflussen. Dadurch ist bei den Betriebskosten nicht zuletzt durch die seit 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung langfristig mit einer Preissteigerung zu rechnen, die tendenziell über der allgemeinen Preisentwicklung liegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Mietausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können. Die GBG-Gruppe selbst muss dabei im Rahmen der CO₂-Bepreisung (Klimaabgabe nach einem Stufenmodell) als Vermieterin einen nicht umlagefähigen Kostenbestandteil tragen.

Durch die anhaltende Kaufzurückhaltung besteht das Risiko geringerer Erträge im Bauträrgeschäft, insbesondere beim aktuellen Verkaufsprojekt Hochpunkt E auf Franklin.

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

Die Risiken bezüglich des Verkaufs aus Konversionstätigkeit liegen insbesondere in möglichen Kostensteigerungen bei der Erschließung der Gelände und deren Verwertung aufgrund von Nichterreichen der geplanten Verkaufserlöse sowie Verzögerungen bei der Vermarktung von Grundstücksanteilen an Investoren. Die Risiken steigen mit zunehmendem Umfang an noch zu veräußernder Fläche und wurden für das Jahr 2026 mit mittleren Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Gegenläufig sinkt das Restrisiko mit zunehmendem Fortschritt des Verkaufsstandes und das Kostenrisiko reduziert sich mit fortschreitender Entwicklung der Konversionsareale. Bedingt durch die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiterhin von höheren Eintrittswahrscheinlichkeiten der benannten Risiken auszugehen. Das prognostizierte Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Übergaben von verkauften Grundstücken in geringerem Umfang eintreten als die Planung es vorsieht, Verkaufspreise nicht wie geplant erzielt werden können und bei unvorhergesehenen Kostensteigerungen in der Erschließung.

Das Risiko einer möglichen negativen Beeinflussung des Jahresergebnisses wird beim Facility Management Schulen darin gesehen, dass die Entwicklung der Facility Management Rate nicht durch die BBS beeinflusst werden kann, da sie an die zugrunde liegende Indexentwicklung gebunden ist. Aus Sicht der BBS ist stets entscheidend, ob die Kostensteigerungen durch die Indexentwicklungen, die die FM-Rate beeinflussen, mittelfristig kompensiert werden können. Vor dem Hintergrund von potenziellen Erhöhungen der Mindestlöhne in Zukunft und einem allgemeinen Anstieg der Kosten besteht das Risiko, dass die BBS diese Mehraufwendungen nicht vergütet bekommt. Zusätzlich bedingt die immer intensiver werdende Schulinutzung aufgrund des Ganztagesbetriebs, dass zusätzliche Sanitärreinigungen notwendig werden. Das Thema Energiekosten wird ebenfalls durch aktuelle Entwicklungen beeinflusst: Gegenwärtig werden noch neun Schulen mittels Gas beheizt. Mittelfristig können Erhöhungen der Gaspreise das Ergebnis zusätzlich belasten. Die Umstellung der betroffenen Schulen auf andere Energieträger wurde bereits intensiv geprüft. Hier steht insbesondere die Anbindung an Fernwärme bei der MVV im Fokus. Der zunehmende Ganztagesbetrieb führt unter Umständen ebenfalls zur Erhöhung der Aufwendungen für Energie. Zusätzlich kann der ermittelte Instandhaltungsbedarf, ohne eine Anpassung der FM-Rate nicht mehr vollständig gedeckt werden. Dadurch besteht das Risiko eines Instandhaltungsstaus, der mittel- bis langfristig zu höheren Kosten durch ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen führen kann.

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

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

Besonders problematisch wird bei den Altenpflegedienstleistungen der ansteigende Pflegebedarf durch die gleichzeitig zurückgehende Anzahl von Pflegekräften, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Die sogenannte Babyboomer-Generation erreicht zunehmend das Renteneintrittsalter. Insgesamt wird die Beschäftigtenzahl nicht so aufgebaut werden können, um den gestiegenen Bedarf zu decken. Neben der Zuwanderung von Pflegekräften aus anderen Kulturen liegt der Fokus auf der verstärkten Ausbildung von Pflegekräften. Die APH hat durch die eigene Pflegeschule die Möglichkeit, die Ausbildung zukunftsfähig auszugestalten. Es können Synergien mit den Einrichtungen genutzt werden, wodurch die Ausbildung bei der APH sehr attraktiv ist. Die Arbeitsbelastung und die Anforderungen im Pflegeberuf steigen, was zu hohen Ausfallquoten und Fluktuation führt. Um dem entgegenzuwirken, wurden in den letzten Jahren in der APH vielseitige Maßnahmen zur Personalbindung eingeführt oder weiterentwickelt, wie beispielsweise

die Verbesserung der Personalschlüssel, verbesserte Löhne, vielfältige Angebote zur Teamentwicklung, zusätzliche Angebote im betrieblichen Gesundheitsmanagement sowie Führungskräfteentwicklung. Diese gilt es regelmäßig zu evaluieren und an die Gegebenheiten anzupassen.

Da die Gewinnung von Pflegepersonal, insbesondere von Pflegefachkräften, weiterhin sehr schwierig ist, kann es bei Fluktuation zu Nichtbesetzung von Stellen kommen. Mit Alterung der Bevölkerung sinkt das Arbeitskräftepotenzial und der bereits vorhandene Fachkräftemangel wird zunehmen. Das Durchschnittsalter der bei der APH beschäftigten Mitarbeiter*innen liegt 2025 bei 43 Jahren. Stand 31. Dezember 2025 sind 65 von 556 Mitarbeiter*innen älter als 60 Jahre. Die Anzahl der Mitarbeiter*innen bei der APH ab 51 Jahren bis 60 Jahre beträgt 144. Das bedeutet in den nächsten 5 bis 15 Jahren eine deutlich erhöhte altersbedingte Fluktuation.

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

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

FINANZRISIKEN

Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der langfristigen Sicherung von Liquidität bestehen Zinserhöhungsrisiken. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinserhöhungsrisiko insgesamt größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch auf den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln begrenzt. Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinserhöhungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz mit Verprobung der aktuellen Zinssätze; hierbei verfolgt die GBG-Gruppe auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen mit Verzögerungen beim Mittelabruf ist ebenfalls vorhanden und kann den Zinsaufwand erhöhen.

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

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

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

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE CHANCEN

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in einem hohen Maß von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte werden tendenziell immer kleiner. So wächst der Anteil der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte an den Haushalten kontinuierlich. Die Nachfrage und die Marktchancen für bezahlbare Wohnungen kleiner und mittlerer Größe werden insofern weiterhin hoch sein.

Die GBG-Gruppe kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern, Dienstleistern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Die Unternehmensgruppe ist bei Kund*innen, Käufer*innen, Mieter*innen und Miet- bzw. Kaufinteressent*innen als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Durch die Einrichtung einer zentralen Beschwerdestelle wurde außerdem das Beschwerdemanagement der GBG-Gruppe weiter qualifiziert. Das Beschwerdemanagement repräsentiert eine zentrale Komponente des Qualitätsmanagementsystems der GBG-Gruppe. Beschwerden werden damit nach einem festgelegten, einheitlichen Schema erfasst, bearbeitet, dokumentiert, ausgewertet und archiviert. Eine Beschwerde stellt eine Chance zur Verbesserung der Zufriedenheit der Kund*innen dar.

Mit einer Wohnbestandsquote von rund 11 % im gesamten Mannheimer Stadtgebiet und zum Teil deutlich mehr als einem Viertel in mehreren Stadtteilen ist die GBG-Gruppe ein wichtiger Akteur der sozialen Quartiersentwicklung. In einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mannheim wurden hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Mieterstruktur Ziele vereinbart. Die Stadt Mannheim und die GBG-Gruppe leisten mit ihren Maßnahmen (dazu zählen die Wohnungsmodernisierung, Gebäudevernetzung, städtebauliche Gestaltung etc.) einen Beitrag zum gesamtstädtischen strategischen Ziel einer sozial ausgewogenen Urbanität.

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

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

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

Das Gesundheitswesen hat sich in den letzten Jahren auf Grund unterschiedlicher Herausforderungen und des technologischen Fortschritts weiterentwickelt. Die Digitalisierung wurde weiter ausgebaut und wird in Zukunft einen immer größeren Stellenwert einnehmen. Das Bundesgesundheitsministerium hat die neue Digitalisierungsstrategie für das Gesundheitswesen und die Pflege vorgelegt. Die Strategie hat die Vision, dass die Digitalisierung ein gesünderes und längeres Leben für alle ermöglicht und verfolgt insbesondere die übergeordneten Ziele konsequente Ausrichtung auf Menschen, Patientensouveränität und Begeisterung, Verbesserung der Versorgungsqualität und Steigerung von Wirtschaftlichkeit und Effizienz. Bei der APH müssen gesetzliche Anforderungen umgesetzt und ständig neue Trends am Markt verfolgt werden, um bewerten zu können, ob es notwendig oder sinnvoll ist, neue Technologien einzuführen und anzuwenden.

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden aufgrund der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Zunahme der Mieterträge durch Bestandserweiterungen sowie dem Abbau von Leerstand durch neue Vertriebsabläufe (digitale Vermietungs-Plattform Immomio) gesehen. Trotz einem aktuell herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld und deshalb verhaltenen Nachfrage

nach Wohneigentum sieht die GBG-Gruppe die Chance, ihre Verkaufserlöse durch die Zunahme des Bauträgergeschäfts zu steigern. Weitere Chancen ergeben sich aus dem Ausbau von fachlicher Expertise beim Bau und der Bewirtschaftung von Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden mit besonderem Anspruch an deren Nachhaltigkeit.

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

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

Als Bildungsbauspezialisten der GBG-Gruppe und aufgrund der Erfahrungen im Immobiliengeschäft in Verbindung mit einem aussagekräftigen Berichtswesen ist die BBS in der Lage, die übertragenen Aufgaben auch weiterhin erfolgreich abzuwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass der Umfang ihres Geschäftsvolumens in den kommenden Jahren mindestens konstant bleiben wird. Das Potential von Umsatzsteigerungen wird derzeit in der Ausweitung der zu betreuenden Schulen (Neubau) sowie der Anpassung der Wiederbeschaffungswerte der Gebäude und der daraus resultierenden Erhöhung der Facility Management Rate und insbesondere im Auftragsvolumen bei der Baubetreuung gesehen. Ergänzend wird die Bewirtschaftung der Kitas die Geschäftstätigkeit positiv beeinflussen.

Bei den wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen kann im Zuge der Digitalisierung und der zeitgemäßen Erweiterung des Multimediaangebots die Kundenbindung und -nachfrage gesichert werden. Die Auslotung der Digitalisierungsmöglichkeiten einhergehend mit der Fokussierung auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Glasfaseranbindung der GBG-U-Liegenschaften ist hierbei entscheidend. Das Kabelkundengeschäft soll Ende 2027 eingestellt und künftig durch die in Ausbau befindliche Glasfaserinfrastruktur mit dem Angebot von Glasfaserprodukten abgelöst werden. Die enge Partnerschaft mit METR trägt bei den Gebäude-Services dazu bei, dass die ServiceHaus durch die kontinuierliche gemeinsame Entwicklung die erforderliche Wissensbasis besitzt und bei der Umsetzung im GBG-U-Bestand das notwendige Knowhow betreffend digitale Messtechnik erlangt.

Der demographische Wandel hat entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Lage bei den Altenpflegedienstleistungen der APH. Neben der Alterung der Individuen kommt es auch zu einer Alterung der Bevölkerung. Das heißt, dass zum einen die Menschen immer älter werden, da die Lebenserwartung bedeutend gestiegen ist. Zum anderen jedoch wird der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung immer größer. Besonders die Zahl der Hochbetagten wird weiter zunehmen. Diese Altersgruppe hat ein erhöhtes Pflegerisiko, wodurch die Anzahl der Pflegebedürftigen künftig deutlich ansteigen wird. Um dieser Entwicklung zu begegnen, könnte ein Ansatz sein, neue Wohnformen so zu entwickeln, dass sie es den Menschen ermöglicht, so lange wie möglich selbständig zu leben und bei Pflegebedürftigkeit in ihren

Wohnungen bleiben zu können. Die Weiterentwicklung der Digitalisierung in der Pflege bietet dabei die Chance weiterer Unterstützungsangebote wie bspw. der Telemedizin. Auch das Thema Künstliche Intelligenz in der Pflege gewinnt immer mehr an Relevanz.

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

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

FINANZIELLE CHANCEN

Finanzrisiken tritt die GBG-Gruppe mit ihren Finanzierungsstrategien wirksam entgegen. Für die GBG-Gruppe steht dabei Planungssicherheit immer vor möglichen kurzfristigen Finanzierungsgewinnen.

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kostenintensiver geworden ist. Die GBG-Gruppe konnte ihr Rating A+ von der internationalen Rating-Gesellschaft Standard & Poor's wieder bestätigen und versucht, die Finanzierungskosten auf Basis einer konservativen Finanzstruktur stets zu verbessern.

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG-Gruppe dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2026 erfolgreich abzuschließen. Chancen und Risiken stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen Risiken zu erwarten. Maßgeblich vertraglich vereinbarte Finanzkennzahlen (Covenants) sind die Mindesthöhe des Eigenkapitals der GBG-U, das aktuelle Rating der GBG-Gruppe im Investment Grade sowie der Loan-to-Value der GBG-Gruppe, die im Geschäftsjahr 2025 allesamt eingehalten wurden.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. KONZERNERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

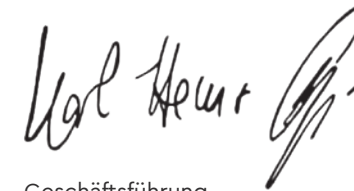
Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Anteil der Frauen in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung 30 %. Als Zielgröße wird weiterhin ein Anteil von 30 % angestrebt.

Im Aufsichtsrat der GBG-U beträgt der Anteil der Frauen der von den Gesellschaftern gewählten Mitgliedern 14 %. Es wird mittelfristig eine Zielgröße von 40 % angestrebt.

F. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren hat die Muttergesellschaft GBG-U als Unternehmen der Stadt Mannheim gemeinsam mit ihrem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 19. März 2026 die Entsprechenserklärung zum MCGK, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch die Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2025 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 11. Juni 2026



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH, MANNHEIM

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GBG Unternehmensgruppe GmbH und ihrer Tochter-gesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GBG Unternehmensgruppe GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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 folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die Angabe zum Frauenanteil in der Führungsebene des Mutterunternehmens und die Angabe zum Frauenanteil der von den Gesellschaftern gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats (Abschnitt E „Konzernerklärung zur Unternehmensführung“) sowie
- die Entsprechenserklärung des Mutterunternehmens zum Mannheimer Corporate Governance Kodex (Abschnitt F „Weitere Angaben“).

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Ver-

treter 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht

aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Mannheim, 11. Juni 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Georg Becker	Philipp Wirth
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates

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

Im Berichtszeitraum fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren regulär die Feststellungen des Konzern-/ Jahresabschlusses und des Konzerngeschäftsberichts 2024 sowie der Beschluss des Wirtschaftsplanes 2026. Dazu hat der Aufsichtsrat auch die Berichte aus den Sitzungen des Bilanzprüfungsausschuss entgegengenommen und diskutiert. Ein besonderer Schwerpunkt der Beratungen lag auf der Entwicklung der geplanten Jahresergebnisse, der Mietenentwicklung, der Finanzierungskraft der GBG-Gruppe und den Auswirkungen durch die steigenden Zinsaufwendungen, der Ergebnisabführung an den Gesellschafter sowie Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals.

Der Aufsichtsrat hat auch die Berichte der Compliance-Beauftragten, der Internen Revision und erstmalig den Bericht des Menschenrechtsbeauftragten erörtert.

Zur Entwicklung der Quartiere hat der Aufsichtsrat intensiv die Möglichkeit erörtert, durch gezielte Einzelverkäufe von Wohnungen an Mieter*innen die Sozialstruktur im Quartier und die Altersvorsorge von Mieter*innen zu verbessern. Einzelverkäufe sollen auch unwirtschaftliche Streubesitzlagen verringern. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, mit drei Gebäuden in die Umsetzung zu gehen.

Der Aufsichtsrat hat die Modernisierung des Wohnungsbestandes weiter vorangetrieben und Modernisierungsmaßnahmen auf dem Waldhof und in Seckenheim beschlossen. Außerdem hat der Aufsichtsrat der Einführung eines neuen elektronischen Schließsystems und der Umsetzung im Gesamtbestand zugestimmt. Zu Umsetzung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden eine Vielzahl von Arbeitsvergaben beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat sich angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für gemeinnützige Beschäftigungsförderungsgesellschaften intensiv mit der Neuausrichtung der Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH beschäftigt und Maßnahmen für eine weitere erfolgreiche Geschäftstätigkeit gebilligt.

Die Wirtschaftsprüfer der Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft,

Mannheim, haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 in der Zeit vom 2. März bis zum 11. Juni 2026 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. Juli 2026 über den Bericht der Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2025, 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 2025 zur Feststellung sowie den Lagebericht zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorzulegen.

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

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung am 19. März 2026 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2025 verabschiedet und damit bestätigt, den im Geschäftsjahr 2025 anwendbaren Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes mit Ausnahme des empfohlenen Frauenanteils im Aufsichtsrat entsprochen zu haben.

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

Mannheim, im Juli 2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Christian Specht
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLUSS GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	289.264,80	491.278,83
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.014.029.296,15	826.618.018,87
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.254.396,75	36.210.850,65
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.855.348,62	1.855.348,62
4. Technische Anlagen und Maschinen	743.472,57	344.382,65
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.957.485,62	2.056.357,33
6. Anlagen im Bau	128.974.493,67	261.309.198,53
7. Bauvorbereitungskosten	10.256.237,28	10.059.170,69
	1.194.070.730,66	1.138.453.327,34
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	159.214.587,13	159.214.587,13
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.666.618,38	1.687.571,86
3. Beteiligungen	3.763.286,27	3.763.286,27
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	800,00
5. Sonstige Ausleihungen	35.955,00	43.860,00
6. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	164.681.946,78	164.710.805,26
Summe Anlagevermögen	1.359.041.942,24	1.303.655.411,43
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	42.906.821,40	47.362.822,50
2. Unfertige Leistungen	49.600.000,00	46.146.000,00
3. Andere Vorräte	6.104,59	3.836,25
4. Geleistete Anzahlungen	3.256.505,41	3.363.314,48
	95.769.431,40	96.875.973,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.674.706,06	1.434.182,88
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	141.157,67	287.524,06
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	462,68	52.076,92
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.370.014,56	189.608,35
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	171.449.901,36	99.611.247,99
6. Forderungen gegen Gesellschafter	66.776,44	3.310,41
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.062.121,87	1.809.693,07
	176.765.140,64	103.387.643,68
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.087.072,67	10.657.467,66
Summe Umlaufvermögen	281.621.644,71	210.921.084,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	10.594.759,32	9.099.968,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	470.209,33	481.761,64
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	11.064.968,65	9.581.730,21
Bilanzsumme	1.651.728.555,60	1.524.158.226,21

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag eigener Anteile	-350.300,00	-350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	5.586.600,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	25.585.695,66	25.282.775,58
2. Bauerneuerungsrücklage	35.334.111,11	35.334.111,11
3. Andere Gewinnrücklagen	63.067.906,47	63.067.906,47
	123.987.713,24	123.684.793,16
IV. Bilanzgewinn	2.726.280,73	2.000.000,00
Summe Eigenkapital	216.361.693,97	215.332.493,16
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.090.477,00	25.069.177,00
2. Sonstige Rückstellungen	7.956.932,71	6.659.334,99
Summe Rückstellungen	31.047.409,71	31.728.511,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	523.209.129,25	368.671.297,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	757.950.126,07	787.812.393,77
3. Erhaltene Anzahlungen	52.647.497,79	49.288.626,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.451.625,63	3.813.364,63
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	129.131,13	58.195,51
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.659.387,65	8.172.173,02
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.240.144,41	12.043.733,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.890.650,76	40.623.026,45
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	259.283,88	263.482,22
7. Sonstige Verbindlichkeiten	481.528,85	3.127.779,71
(davon aus Steuern)	(480.986,08)	(2.777.244,12)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(950,24)
Summe Verbindlichkeiten	1.371.678.361,01	1.261.830.338,93
D. Rechnungsabgrenzungsposten	32.641.090,91	15.266.882,13
Bilanzsumme	1.651.728.555,60	1.524.158.226,21

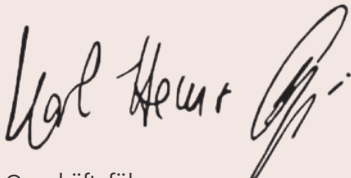
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	163.080.791,39	151.376.842,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.301.500,00	4.336.589,63
c) aus Betreuungstätigkeit	21.602,36	233.934,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.871.296,32	8.777.225,80
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(8.843.246,97)	(7.790.843,04)
	178.275.190,07	164.724.592,50
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.002.001,10	6.318.221,75
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.046.094,92	1.800.039,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	93.496.293,52	87.369.654,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.365.146,24	4.221.199,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	173.892,92	256.740,24
	96.035.332,68	91.847.593,76
5. Rohergebnis	83.283.951,21	80.995.259,49
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.262.702,92	11.059.281,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.265.137,08	4.147.007,06
(davon für Altersversorgung)	(828.706,66)	(2.097.517,09)
	15.527.840,00	15.206.288,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.003.018,17	29.933.784,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.042.979,20	12.710.684,91
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.708.618,50	4.886.040,82
10. Erträge aus Beteiligungen	35,00	21,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	49.041,52	49.878,95
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(49.041,52)	(49.878,95)
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.864.788,21	3.316.500,70
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(3.373.273,16)	(3.055.360,14)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	5.572,98	4.172.914,54
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.264.259,26	22.335.642,35
(davon an verbundenen Unternehmen)	(710.758,24)	(972.402,49)
15. Ergebnis nach Steuern	3.062.764,83	4.888.385,87
16. Sonstige Steuern	33.564,02	78.830,58
17. Jahresüberschuss	3.029.200,81	4.809.555,29
18. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	302.920,08	480.955,53
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00	2.328.599,76
19. Bilanzgewinn	2.726.280,73	2.000.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
AUF SICHTSRAT:			
Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Arbeitnehmervertreterin, Stv. Vors.		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Arbeitnehmervertreter		Jörg Bachmann	Bürokaufmann
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat		Jörg Finkler	Polizeibeamter a.D.
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Hausmeister
Arbeitnehmervertreter		Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Arbeitnehmervertreter		Markus Herrmann	Dipl.-Betriebswirt
Stadtrat		Christian Hötting	Justizfachwirt
Arbeitnehmervertreter		Thomas Kadel	Bauingenieur
Stadtrat	bis 31.12.2025	Heinrich Koch	Dipl.-Ingenieur
Stadtrat		Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Stadtrat	ab 29.01.2026	Dr. Ulrich Lehnert	Arzt
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 11. Juni 2026


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS GBG VERMARKTUNG GMBH

AKTIVA		Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	220,57	
II. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	3.450,00	4.300,00	
Summe Anlagevermögen	3.450,00	4.520,57	
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	464.607,87	293.222,00	
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	61.938,97	70.345,15	
Summe Umlaufvermögen	526.546,84	363.567,15	
Bilanzsumme	529.996,84	368.087,72	
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00	
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	111.578,67	91.072,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152,00	60,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	385.067,64	243.022,03	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	7.198,53	8.933,69	
(davon aus Steuern)	(7.198,53)	(8.373,17)	
Summe Verbindlichkeiten	393.418,17	252.015,72	
Bilanzsumme	529.996,84	368.087,72	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	359.523,95	144.938,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.068.944,00	1.122.480,00
	<u>1.428.467,95</u>	<u>1.267.418,66</u>
2. Sonstige betriebliche Erträge	6.363,34	1.837,28
3. Rohergebnis	<u>1.434.831,29</u>	<u>1.269.255,94</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	602.578,52	641.427,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	197.728,84	205.537,13
(davon für Altersversorgung)	(46.699,60)	(56.862,05)
	<u>800.307,36</u>	<u>846.964,30</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	220,57	2.157,21
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	425.612,53	372.310,47
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.248,39	3.289,86
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(5.845,39)	(1.315,86)
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.275,00	7.422,89
(davon an verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(6.702,89)
9. Ergebnis nach Steuern	<u>215.664,22</u>	<u>43.690,93</u>
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	215.664,22	43.690,93
11. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:		GBG Unternehmensgruppe GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer		Christian Franke	Soziologe

JAHRESABSCHLUSS GBG WOHNEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.582,54	15.881,40
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	41.243,00	42.900,00
Summe Anlagevermögen	45.825,54	58.781,40
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	216.021,44	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	205.460,27	3.719,10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.217.447,97	8.427.606,03
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16,00	0,00
	8.422.924,24	8.431.325,13
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	533.004,43	491.285,13
Summe Umlaufvermögen	9.171.950,11	8.922.610,26
Bilanzsumme	9.217.775,65	8.981.391,66

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
B. Rückstellungen		
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.051.429,00	3.895.204,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.588.704,53	1.548.280,00
Summe Rückstellungen	5.640.133,53	5.443.484,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	180.672,26	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.304,00	3.413,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.208.659,71	3.352.735,46
4. Sonstige Verbindlichkeiten	156.006,15	156.758,28
(davon aus Steuern)	(155.792,97)	(152.805,66)
Summe Verbindlichkeiten	3.552.642,12	3.512.907,66
Bilanzsumme	9.217.775,65	8.981.391,66

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	85.100,00	85.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.642.861,08	19.501.289,56
	20.727.961,08	19.586.289,56
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	216.021,44	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	19.747,67	14.642,96
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.790,00	0,00
5. Rohergebnis	20.961.940,19	19.600.932,52
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.682.037,05	12.162.668,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.767.115,39	3.516.275,40
(davon für Altersversorgung)	(1.125.265,04)	(1.176.112,27)
	16.449.152,44	15.678.944,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.298,86	50.551,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.871.512,98	3.384.941,58
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	212.774,69	183.489,86
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(98.822,69)	(104.091,86)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	92.631,00	80.994,36
11. Ergebnis nach Steuern	750.119,60	588.990,69
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	750.119,60	588.990,69
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer		Christian Franke	Soziologe
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadtrat		Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Arbeitnehmersvertreterin		Katja Bley	Betriebswirtin (WA)
Stadtrat		Daniel Bockmeyer	Fachwirt Soziales
Stadtrat		Alexander Fleck	Rechtsanwalt
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter		Niels Kiefer	Immobilienkaufmann
Stadträtin		Silke Koch	Sachbearbeiterin Medien
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadträtin		Andrea Safferling	Assistentin der Geschäftsführung
Stadträtin		Marianne Seitz	Hausfrau
Mitglied		Peter Stubbe	Externer Berater
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 11. Juni 2026



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings



Geschäftsführung
Christian Franke

JAHRESABSCHLUSS GBG SONDERIMMOBILIEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	118.298.515,59	120.524.615,12
2. Technische Anlagen und Maschinen	245.698,00	262.962,37
3. Anlagen im Bau	42.482.674,48	11.441.051,22
4. Bauvorbereitungskosten	106.074,12	20.369,10
	161.132.962,19	132.248.997,81
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	1.466.736,98	1.500.883,39
Summe Anlagevermögen	162.599.699,17	133.749.881,20
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.181.000,00	1.289.000,00
2. Geleistete Anzahlungen	63.961,45	0,00
	1.244.961,45	1.289.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.220.487,76	1.921.512,99
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	14.733,97
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.473,91	8.359,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	106.114,23	58.395,80
	1.372.075,90	2.003.002,65
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	530.221,75	143.088,60
Summe Umlaufvermögen	3.147.259,10	3.435.091,25
Bilanzsumme	165.746.958,27	137.184.972,45

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.470.000,00	25.470.000,00
II. Kapitalrücklage	104.808.362,52	104.808.362,52
Summe Eigenkapital	130.278.362,52	130.278.362,52
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	52.144,00	47.470,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	1.383.886,68	1.317.042,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.069,17	32.767,09
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.327.765,77	575.002,29
Summe 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.332.834,94	607.769,38
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.644.946,13	4.934.328,28
Summe Verbindlichkeiten	35.361.667,75	6.859.139,93
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	54.784,00	0,00
Bilanzsumme	165.746.958,27	137.184.972,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.680.584,39	7.876.675,72
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	701.487,59	13.117,38
	8.382.071,98	7.889.793,10
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-108.000,00	189.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.685,25	2.017,14
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.085.434,46	2.432.967,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.681,48	10.957,23
	2.097.115,94	2.443.924,91
5. Rohergebnis	6.178.641,29	5.636.885,33
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.424.438,90	3.420.304,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	459.519,59	185.635,95
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	44.426,15	45.407,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	38.165,46
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(38.165,46)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	303.852,24	551,33
(davon an verbundene Unternehmen)	(303.852,24)	(551,33)
11. Ergebnis nach Steuern	2.035.256,71	2.113.966,67
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	2.035.256,71	2.113.966,67
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:		GBG Unternehmensgruppe GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer		Gregor Kiefer	Architekt

JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.853,96	29.578,15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.725.140,32	16.701.832,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.761,84	255.167,57
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	67.341,38	0,00
	31.987.243,54	16.957.000,07
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150,00	150,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.650,00	4.320,00
	3.800,00	4.470,00
Summe Anlagevermögen	32.003.897,50	16.991.048,22
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	26.096.869,38	25.360.621,79
2. Geleistete Anzahlungen	54.169,95	29.883,67
	26.151.039,33	25.390.505,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	85.172,26	143.630,20
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.707.204,28	3.758.041,30
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.094.526,69	1.926.784,02
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.161.971,22	23.822.786,36
5. Sonstige Vermögensgegenstände	390.588,50	801.803,30
	15.439.462,95	30.453.045,18
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.143.092,60	541.044,10
Summe Umlaufvermögen	42.733.594,88	56.384.594,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	47.471,94	32.974,65
Bilanzsumme	74.784.963,87	73.408.617,61

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.950.000,00	5.950.000,00
II. Kapitalrücklage	10.600.017,25	10.600.017,25
Summe Eigenkapital	16.550.017,25	16.550.017,25
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.303.114,20	2.325.000,05
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	29.061.279,57	29.063.842,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.383.236,77	19.576.780,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.322.295,63	5.760.894,41
4. Sonstige Verbindlichkeiten	165.020,45	132.083,05
(davon aus Steuern)	(78.495,89)	(71.988,98)
Summe Verbindlichkeiten	55.931.832,42	54.533.600,31
Bilanzsumme	74.784.963,87	73.408.617,61

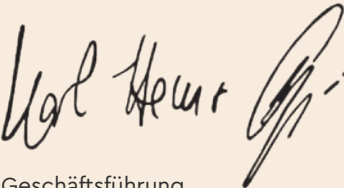
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	38.343.136,44	38.656.469,95
b) aus der Betreuungstätigkeit	12.785.314,94	9.372.211,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.483.818,46	502.221,46
	52.612.269,84	48.530.903,11
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	736.247,59	-503.498,86
3. Sonstige betriebliche Erträge	298.509,87	1.094.391,44
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	36.210.192,29	33.564.325,44
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	6.146.417,43	4.819.709,13
	42.356.609,72	38.384.034,57
5. Rohergebnis	11.290.417,58	10.737.761,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.645.875,20	5.288.422,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.151.135,16	1.027.159,01
(davon für Altersversorgung)	(17.133,92)	(16.057,80)
	6.797.010,36	6.315.581,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	503.842,28	490.376,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.556.555,43	3.376.841,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	501.007,86	601.647,42
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(501.007,86)	(601.647,42)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40.812,00	0,00
(davon an verbundenen Unternehmen)	(40.812,00)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	893.205,37	1.156.608,20
11. Sonstige Steuern	188,00	448,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	893.017,37	1.156.160,20
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer		Peter Doberass	Dipl. Ing. (FH) Architekt
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Dirk Grunert	Bürgermeister
Stadträtin, stv. Vors.		Dr. Melanie Seidenglanz	Betriebswirtin
Stadtrat		Karim Baghlani	Jurist
Mitglied		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadträtin		Martina Herrdegen	Konditormeisterin
Stadtrat		Christian Hötting	Justizfachwirt
Stadträtin		Dr. Regina Jutz	Sozialwissenschaftlerin
Stadträtin		Prof. Kathrin Kölbl	Wirtschaftsprofessorin
Stadtrat		Rainer Kopp	Außenhandelskaufmann
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter

Mannheim, den 11. Juni 2026


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings


Geschäftsführung
Peter Doberass

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.027.539,63	19.476.843,09
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	391.711,07	451.156,62
3. Anlagen im Bau	7.988.182,61	7.642.843,02
4. Bauvorbereitungskosten	361.902,56	161.476,95
	27.769.335,87	27.732.319,68
II. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	3.950,00	4.900,00
Summe Anlagevermögen	27.773.285,87	27.737.219,68
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	238.014,69	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	72.316.619,75	74.412.641,55
3. Unfertige Leistungen	561.832,96	302.714,33
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.603.854,73
	73.116.467,40	76.319.210,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	25.325,00	266.706,72
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.204.059,59	1.612.971,15
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.384,98	4.095.900,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	16.091,85	2.047.290,40
	1.317.861,42	8.022.868,49
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.258.050,20	551.583,59
Summe Umlaufvermögen	78.692.379,02	84.893.662,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.742,32	2.441,94
Bilanzsumme	106.473.407,21	112.633.324,31

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	2.300.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	3.352,68	3.352,68
Summe Eigenkapital	2.303.352,68	2.303.352,68
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	48.418.941,00	55.071.237,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	837.451,33	935.980,59
2. Erhaltene Anzahlungen	8.115.414,43	7.821.774,24
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.169.010,01	1.180.050,01
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.072.623,09	956.107,41
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.241.633,10	2.136.157,42
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.495.526,51	44.294.211,15
5. Sonstige Verbindlichkeiten	23.138,33	21.610,84
(davon aus Steuern)	(23.098,33)	(21.610,84)
Summe Verbindlichkeiten	55.713.163,70	55.209.734,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten	37.949,83	49.000,39
Bilanzsumme	106.473.407,21	112.633.324,31

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.581.871,01	3.505.013,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	15.068.214,20	1.900.375,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.308.273,95	2.382.574,99
	19.958.359,16	7.787.963,14
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-469.612,60	1.782.155,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	238.728,21	213.860,69
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.254.121,74	175.790,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	577.452,71	710.898,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.849.574,59	5.670.176,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.271.730,27	539.064,36
	13.698.757,57	6.920.139,35
6. Rohergebnis	7.282.838,94	3.039.629,81
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.695.219,97	1.538.637,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	347.486,96	336.278,58
(davon für Altersversorgung)	(7.730,20)	(7.115,62)
	2.042.706,93	1.874.916,27
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.633.282,00	1.611.181,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.879.786,37	1.853.111,58
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	89.042,00	155.387,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.504.021,54	1.922.486,36
(davon an verbundenen Unternehmen)	(1.373.870,91)	(1.842.019,64)
12. Ergebnis nach Steuern	312.084,10	-4.066.679,10
13. Sonstige Steuern	172,00	172,00
14. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	4.066.851,10
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	311.912,10	0,00
16. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Geschäftsführer		Achim Judt	Architekt
AUFSICHTSRAT:			
Vorsitzender		Christian Specht	Oberbürgermeister
Mitglied, Stv. Vors.		Ralf Eisenhauer	Bürgermeister
Stadträtin		Gabriele Baier	Biologin
Stadtrat		Lennart Christ	Maschinenbauingenieur
Stadtrat		Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat		Wilken Mampel	Landwirt
Stadtrat		Markus Riegler	Stabsfeldwebel a. D.
Stadtrat		Chris Rihm	Rettungssanitäter
Stadtrat		Holger Schmid	Verleger
Stadtrat		Wolfgang Taubert	Geschäftsführer
Stadtrat		Dennis Ulas	Verkehrsplaner

Mannheim, den 11. Juni 2026


Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings


Geschäftsführung
Achim Judt

JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	128.792,99	272.811,32
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	1.294.389,04	1.086.951,53
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.262.284,13	5.552.024,02
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	115.382,95	384.322,16
	6.672.056,12	7.023.297,71
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.900,00	20.900,00
2. Beteiligungen	1.170.000,00	1.170.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	113.108,56	113.108,56
	1.304.008,56	1.304.008,56
Summe Anlagevermögen	8.104.857,67	8.600.117,59
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	362.400,00	85.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	100.893,06	122.342,75
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.653.237,79	1.144.940,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.472,48	23.471,51
	1.791.603,33	1.290.755,04
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	169.198,38	444.833,02
Summe Umlaufvermögen	2.323.201,71	1.820.588,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten	142.284,58	226.620,10
Bilanzsumme	10.570.343,96	10.647.325,75

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
Summe Eigenkapital	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	174.100,00	62.400,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	224.527,54	99.800,40
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.808,92	334.504,96
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.480.526,55	9.537.470,08
4. Sonstige Verbindlichkeiten	40.097,93	43.867,29
(davon aus Steuern)	(13.812,32)	(15.425,19)
Summe Verbindlichkeiten	9.826.960,94	10.015.642,73
Bilanzsumme	10.570.343,96	10.647.325,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Sales & Customer Services	1.541.950,58	1.650.462,30
b) aus Gebäude-Services	3.768.819,52	4.058.567,54
c) aus wohnbegleitende Dienstleistungen	2.023.338,18	2.078.326,39
d) aus Energie Services	390.141,01	201.170,08
e) aus Software- und Daten-Services	0,00	947.665,75
f) aus anderen Lieferungen und Leistungen	716.920,62	669.429,64
	8.441.169,91	9.605.621,70
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	277.400,00	85.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	21.613,24	40.846,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Sales & Customer Services	1.157.306,38	1.143.632,52
b) Aufwendungen für Gebäude-Services	431.709,83	621.160,66
c) Aufwendungen für wohnbegleitende Dienstleistungen	1.772.973,90	1.758.502,70
d) Aufwendungen für Energie Services	188.256,69	30.145,14
e) Aufwendungen für Software- und Daten-Services	0,00	276.823,14
f) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	263.179,84	203.919,35
	3.813.426,64	4.034.183,51
5. Rohergebnis	4.926.756,51	5.697.284,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.645.578,46	2.063.570,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	324.099,22	396.418,70
(davon für Altersversorgung)	(1.389,70)	(1.389,70)
	1.969.677,68	2.459.988,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.309.883,54	1.303.921,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.364.546,80	1.692.958,11
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	288.221,47	346.479,11
(davon an verbundenen Unternehmen)	(288.221,47)	(346.479,11)
10. Ergebnis nach Steuern	-5.572,98	-106.063,44
11. Erträge aus Verlustübernahme	5.572,98	106.063,44
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:		GBG Unternehmensgruppe GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Markus Abegg	Leitender Angestellter
Geschäftsführer		Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management

JAHRESABSCHLUSS FMD – FACILITY MANAGEMENT
DIENSTLEISTUNGEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.853,45	382.016,33
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.427,07	0,00
	498.280,52	382.016,33
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.139,29	26.139,29
Summe Anlagevermögen	524.419,81	408.155,62
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	134.819,81	96.875,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116.552,00	140.522,69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	890.857,18	1.374.240,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	60.512,85	10.255,05
	1.067.922,03	1.525.018,49
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	224.350,75	300.972,33
Summe Umlaufvermögen	1.427.092,59	1.922.865,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.308,78	7.744,02
Bilanzsumme	1.955.821,18	2.338.765,50
PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-18.437,54	-18.437,54
Summe Eigenkapital	6.562,46	6.562,46
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	447.013,00	381.410,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.900,61	267.912,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.237.261,12	1.659.331,99
3. Sonstige Verbindlichkeiten	43.083,99	23.548,67
(davon aus Steuern)	(43.083,99)	(20.739,21)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(310,60)
Summe Verbindlichkeiten	1.502.245,72	1.950.793,04
Bilanzsumme	1.955.821,18	2.338.765,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Speisenversorgung	3.472.786,14	3.247.359,97
b) aus Gebäudereinigung	6.887.061,63	4.688.150,88
c) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	486.375,12	245.119,24
	10.846.222,89	8.180.630,09
2. Sonstige betriebliche Erträge	99.690,12	483.270,82
3. Materialaufwand		
a) für Speisenversorgung	1.795.802,80	1.580.420,99
b) für Gebäudereinigung	402.922,20	291.531,45
c) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	172.537,37	0,00
	2.371.262,37	1.871.952,44
4. Rohergebnis	8.574.650,64	6.791.948,47
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.197.448,71	3.802.611,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.283.689,59	884.904,23
(davon für Altersversorgung)	(188,28)	(171,88)
	6.481.138,30	4.687.515,28
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	91.421,16	55.661,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.490.677,10	1.078.471,89
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	340,60	13.405,92
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(340,60)	(13.405,92)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.883,26	0,00
(davon an verbundenen Unternehmen)	(7.883,26)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	503.871,42	983.705,83
11. Sonstige Steuern	1.222,92	473,50
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	502.648,50	983.232,33
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:	GBG Unternehmensgruppe GmbH		
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Andreas Knoch	Dipl. Betriebswirt (BA)
Geschäftsführer		Peter Zumbach	Dipl. Betriebswirt (BA)

JAHRESABSCHLUSS FRANKLIN GRÜNE MITTE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.927,38	64.301,59
2. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	167.016,07
3. Anlagen im Bau	69.804.780,97	33.771.041,66
Summe Anlagevermögen	69.866.708,35	34.002.359,32
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.528,75	2.528,75
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	869.446,13	550.597,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.000,00	5.000,00
	876.974,88	558.126,23
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	323.586,86	473.223,39
Summe Umlaufvermögen	1.200.561,74	1.031.349,62
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	54.784,00	0,00
Bilanzsumme	71.122.054,09	35.033.708,94

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	-1.034.540,45	-596.118,11
IV. Jahresfehlbetrag	-378.283,00	-438.422,34
Summe Eigenkapital	787.176,55	1.165.459,55
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	12.939,80	9.006,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.944.895,60	1.552.656,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.377.042,14	32.306.586,68
Summe Verbindlichkeiten	70.321.937,74	33.859.243,39
Bilanzsumme	71.122.054,09	35.033.708,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeiten	25.500,00	25.500,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	242,02
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten	99.131,43	81.394,52
4. Rohergebnis	-73.631,43	-55.652,50
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	169.390,28	244.249,12
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	135.261,29	138.520,72
7. Jahresfehlbetrag	378.283,00	438.422,34

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:	
	GBG Unternehmensgruppe GmbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann

JAHRESABSCHLUSS CHANCE BÜRGERSERVICE MANNHEIM gGMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	116,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.938,00	140.620,00
Summe Anlagevermögen	128.940,00	140.736,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	144.415,72	177.957,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	14.722,30	13.628,15
	159.138,02	191.585,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	257.140,59	239.672,60
(davon gegen Gesellschafter)	(129.280,47)	(152.629,64)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	162.565,95	60.061,72
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(162.565,95)	(51.326,24)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	250.334,09	185.175,07
	670.040,63	484.909,39
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	198.952,04	135.473,69
Summe Umlaufvermögen	1.028.130,69	811.968,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten	14.092,82	25.531,25
Bilanzsumme	1.171.163,51	978.235,48

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	96.088,04	247.116,62
III. Jahresüberschuss	-20.560,55	-151.028,58
Summe Eigenkapital	100.527,49	121.088,04
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	145.418,71	85.738,98
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.496,69	25.902,89
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	148.958,21	190.642,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.213,56	67.934,42
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(140.688,00)	(55.836,40)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	525.061,62	411.654,58
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(246.856,35)	(80.445,88)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	41.608,93	33.941,40
(davon aus Steuern)	(27.731,82)	(20.196,69)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.083,22)	(967,73)
	912.339,01	730.076,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12.878,30	41.332,39
Bilanzsumme	1.171.163,51	978.235,48

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	4.636.884,82	4.005.327,43
2. Verminderung (-) oder Erhöhung (+) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-33.541,28	-6.655,50
3. Sonstige betriebliche Erträge	317.187,42	230.060,48
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	122.372,26	90.592,05
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	512.553,92	549.088,89
	634.926,18	639.680,94
5. Rohergebnis	4.285.604,78	3.589.051,47
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.501.761,52	2.266.097,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	794.887,91	686.232,35
(davon für Altersversorgung)	(1.344,00)	(1.344,00)
	3.296.649,43	2.952.330,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	77.926,32	42.475,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	918.573,08	731.756,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.582,50	11.499,18
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(10.183,25)	(11.104,86)
10. Ergebnis nach Steuern	-18.126,55	-149.009,58
11. Sonstige Steuern	2.434,00	2.019,00
12. Jahresfehlbetrag	-20.560,55	-151.028,58

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MEHRHEITSGESELLSCHAFTERIN:			
		ServiceHaus GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer	bis 31.12.2025	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. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.100,00	2.566,00
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	39.891,00	56.638,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.646,00	235.232,00
	227.537,00	291.870,00
II. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000,00	3.000,00
Summe Anlagevermögen	231.637,00	297.436,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Waren	453.310,45	425.883,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.016,06	6.982,30
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.568,66	12.060,82
(davon gegen Gesellschafter)	(0,00)	(0,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	177.580,60	221.522,80
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(76.629,94)	(106.127,29)
	199.165,32	240.565,92
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	178.710,04	235.174,16
Summe Umlaufvermögen	831.185,81	901.623,91
Bilanzsumme	1.062.822,81	1.199.059,91

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	153.576,67	276.258,95
IV. Jahresfehlbetrag	-21.403,29	-122.682,28
Summe Eigenkapital	362.296,35	383.699,64
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	40.762,65	81.479,97
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	39.821,97	103.657,06
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.062,16	151.373,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	420.907,91	451.767,59
(davon gegenüber Gesellschaftern)	(20.000,00)	(53.800,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	22.442,77	6.095,13
(davon aus Steuern)	(9.989,82)	(6.095,13)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
Summe Verbindlichkeiten	604.412,84	609.235,92
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	15.529,00	20.987,32
Bilanzsumme	1.062.822,81	1.199.059,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Lebensmittel	4.236.971,60	4.105.441,92
b) aus Secondhand	1.379.819,57	1.269.790,42
c) aus Verwaltung	86.925,47	65.245,28
	5.703.716,64	5.440.477,62
2. Verminderung (-) oder Erhöhung (+) des Bestands an fertigen Erzeugnissen und Waren	27.426,67	-8.537,81
3. Sonstige betriebliche Erträge	467.537,85	588.773,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus Lebensmittel	3.211.931,91	3.126.308,02
b) aus Secondhand	14.355,74	5.351,05
	3.226.287,65	3.131.659,07
5. Rohergebnis	2.972.393,51	2.889.054,13
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.611.327,09	1.503.381,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	370.549,86	350.553,48
(davon für Altersversorgung)	(361,56)	(440,43)
	1.981.876,95	1.853.935,45
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	82.083,29	87.868,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	923.400,80	1.062.164,19
9. Erträge aus andere Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	75,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.597,32	6.627,73
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.803,08	14.179,12
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(8.707,46)	(14.069,55)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	1,66
13. Ergebnis nach Steuern	-21.113,29	-122.392,28
14. Sonstige Steuern	290,00	290,00
15. Jahresfehlbetrag	-21.403,29	-122.682,28

GESELLSCHAFTERIN UND MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:	ServiceHaus GmbH		
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management
Geschäftsführer		Henrike Zeilfelder	MBA

JAHRESABSCHLUSS ALTENPFLEGEHEIME MANNHEIM GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.606,16	32.666,94
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.205.824,56	19.952.141,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.745.476,86	2.745.476,86
3. Technische Anlagen und Maschinen	80.138,83	103.193,07
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.007.570,37	870.499,16
5. Geleistete Anzahlungen und Anlage im Bau	0,00	96.921,94
	23.039.010,62	23.768.232,94
Summe Anlagevermögen	23.052.616,78	23.800.899,88
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	651.575,94	682.478,68
2. Forderungen an Gesellschafter	2.706.141,80	2.514.246,40
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.669,65	9.898,43
4. Sonstige Vermögensgegenstände	430.861,50	309.125,23
	3.799.248,89	3.515.748,74
II. Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.885,94	7.885,94
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.135.005,34	1.728.707,99
Summe Umlaufvermögen	4.942.140,17	5.252.342,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten	188.421,69	93.056,50
Bilanzsumme	28.183.178,64	29.146.299,05

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	6.618.591,89	6.529.885,82
IV. Jahresüberschuss	635.529,67	88.706,07
Summe Eigenkapital	14.792.633,02	14.157.103,35
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	4.359.969,65	4.487.076,49
2. Sonderposten aus nicht öffentlicher Förderung für Investitionen	27.964,32	35.840,28
Summe Sonderposten	4.387.933,97	4.522.916,77
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.313.743,77	1.169.245,13
2. Sonstige Rückstellungen	830.578,19	1.617.859,41
Summe Rückstellungen	2.144.321,96	2.787.104,54
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.009.632,73	5.725.938,64
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.490,10	569.561,50
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	251.667,61	233.024,19
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	110.699,65	81.987,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten	214.507,24	306.858,67
6. Verbindlichkeiten gegenüber Bewohner (Verwahrgeld)	325.665,59	347.361,38
Summe Verbindlichkeiten	6.395.662,92	7.264.732,28
E. Rechnungsabgrenzungsposten	462.626,77	414.442,11
Bilanzsumme	28.183.178,64	29.146.299,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gem. PflVG	21.054.051,69	19.027.688,51
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	6.139.908,70	5.483.496,11
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen nach PflVG	1.286.967,90	1.282.555,17
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	2.238.670,77	2.088.836,91
4a) Umsatzerlöse nach §277 Abs. 1 HGB	2.784.698,38	2.162.512,90
	33.504.297,44	30.045.089,60
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	1.470.880,41	1.386.452,63
6. Sonstige betriebliche Erträge	702.067,22	583.394,94
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.813.527,96	16.766.699,99
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	6.015.742,72	5.198.925,98
(davon für Altersversorgung)	(1.435.926,89)	(1.268.032,20)
	24.829.270,68	21.965.625,97
8. Materialaufwand		
a) Lebensmittel	118.989,47	99.477,79
b) Wasser, Energie, Brennstoffe	965.416,84	925.977,13
c) Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf	5.541.598,26	5.929.976,81
9. Steuern, Abgaben, Versicherungen	920.100,80	853.889,03
10. Mieten, Pacht, Leasing	419.991,65	284.959,24
Zwischenergebnis	2.881.877,37	1.955.031,20
11. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Anlagevermögen	199.104,74	188.129,71
12. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.110.001,12	1.042.413,99
b) Abschreibung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	98.649,52	60.623,22
13. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	1.025.687,33	680.825,26
14. sonstige betriebliche Aufwendungen	180.948,30	345.417,80
Zwischenergebnis	665.695,84	13.880,64
15. Zinsen und ähnliche Erträge	92.133,74	209.470,90
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	122.299,91	134.645,47
17. Jahresüberschuss	635.529,67	88.706,07

GESELLSCHAFTERIN, MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES BEIRATS

GESELLSCHAFTERIN:		GBG Unternehmensgruppe GmbH	
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführerin		Andrea Wäldele	Betriebswirtin (VWA)
Geschäftsführer		Andreas Knoch	Dipl.-Betriebswirt (BA)
BEIRAT:			
Vorsitzender		Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Stv. Vors., Arbeitnehmervertreterin		Regine Kupferschläger	Altenpflegerin
Mitglied		Henrike Zeilfelder	MBA
Mitglied		Christian Franke	Soziologe
Stadträtin		Nalan Erol	Apothekenhelferin
Stadtrat		Daniel Bockmeyer	Fachwirt im Sozial- und Gesundheitswesen
Stadträtin	bis 25.03.2025	Nazan Kapan	Sozialpädagogin
Stadtrat		Dr. med. Jürgen Reis	Arzt
Stadtrat		Markus Riegler	Stabsfeldwebel a. D.
Arbeitnehmervertreterin		Ramona van Rickeln	Altenpflegerin
Arbeitnehmervertreter		Josef Czasch	Altenpfleger
Arbeitnehmervertreter		Udo Groß	Schreiner
Stadträtin	ab 08.05.2025	Annalena Wirth	selbstständige Beraterin für politische Kommunikation

JAHRESABSCHLUSS FNF – MANNHEIMER GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG
VON ARBEITSPLÄTZEN GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.908,00	24.208,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.530,00	76.235,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.407,98	0,00
	62.937,98	76.235,00
III. Finanzanlagen		
Genossenschaftsanteile	15,00	15,00
Summe Anlagevermögen	78.860,98	100.458,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	37.374,63	27.027,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143.352,77	146.762,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	708.611,30	418.012,56
	851.964,07	564.775,22
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	385.134,71	530.683,30
Summe Umlaufvermögen	1.274.473,41	1.122.485,92
Bilanzsumme	1.353.334,39	1.222.943,92

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.600,00	25.600,00
II. Gewinnvortrag	316.846,40	246.237,24
III. Jahresfehlbetrag	1.157,78	70.609,16-
Summe Eigenkapital	341.288,62	342.446,40
B. Andere Sonderposten		
Summe Sonderposten	27.640,67	47.620,17
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	135.886,72	135.886,72
2. sonstige Rückstellungen	137.129,63	244.609,34
Summe Rückstellungen	273.016,35	380.496,06
D. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	23.040,16	17.726,01
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	495.143,54	203.306,60
3. sonstige Verbindlichkeiten	193.205,05	231.348,68
Summe Verbindlichkeiten	711.388,75	452.381,29
Bilanzsumme	1.353.334,39	1.222.943,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	2.339.983,17	2.082.989,58
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	10.347,23	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	682.847,37	598.434,70
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	628.775,54	551.098,48
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.349,39	9.944,43
	638.124,93	561.042,91
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.266.209,14	1.069.261,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	303.038,41	246.440,07
	1.569.247,55	1.315.701,60
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.442,33	33.533,85
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	800.368,11	568.363,32
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.011,86	4.720,73
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	2,45
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	769,47-	135.957,76
11. Ergebnis nach Steuern	223,82-	71.543,12
12. Sonstige Steuern	933,96	933,96
13. Jahresfehlbetrag	1.157,78	70.609,16-

GESELLSCHAFTERIN, MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES BEIRATS

GESELLSCHAFTERIN:	FMD Facility Management Dienstleistungen Mannheim GmbH		
GESCHÄFTSFÜHRUNG:			
Geschäftsführer		Peter Zumbach	Dipl. Betriebswirt (BA)