

Neue Maßstäbe.

Für das Geschäftsjahr 2017 haben wir eine Menge vor gehabt – und können ganz klar sagen: Wir haben Vieles erreicht. Mit erneut gesteigerten Rekordinvestitionen konnten umfangreiche Projekte, z.B. in den Stadtteilen Schönau-Mitte abgeschlossen, in Friedrichsfeld vorangetrieben und in Schönau-Nordwest begonnen werden. Darüber hinaus haben unsere Gesellschaften BBS und MWSP entscheidende Beiträge für die Bildungs-Landschaft und die Stadtentwicklung geleistet.

Es war ein bewegendes und bewegtes Jahr, in dessen Verlauf wir Einiges verändert haben und neue Maßstäbe setzen konnten.
Lesen Sie hier einen Auszug aus unserer GBG-Welt.
Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre.

Ihre GBG

VORWORT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die GBG hat sich vom Wohnraumversorger zu einer Unternehmensgruppe entwickelt, die die Stadt Mannheim in Bereichen wie Wohnen, Bildung und Konversion aktiv mitgestaltet und neue Maßstäbe setzt.

Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft entwickelt die neuen Flächen Mannheims mit zukunftsfähigen Nutzungskonzepten für heutige und zukünftige Bürgergenerationen. Die BBS verbessert mit dem Bildungsbauprogramm das Lernumfeld der Schülerinnen und Schüler Jahr um Jahr. Die Servicehaus bietet Dienstleistungen für die rund 45.000 Mieterinnen und Mieter der GBG, und die GBG Wohnungsbaugesellschaft investiert nicht nur in den eigenen Bestand Rekordsummen von mehr als 65 Mio. €, sondern fördert durch den Neubau von Wohnungen und kommunalen Immobilien zunehmend

die Quartiers- und Stadtentwicklung nachhaltig. Dieses ist aus meiner Sicht auch die Hauptaufgabe der GBG-Gruppe in der Zukunft. Wir wollen dazu beitragen, Mannheim zu verändern, attraktiver zu machen und Mehrwerte zu schaffen.

Wir möchten in diesem Geschäftsbericht anhand von vier Projekten verdeutlichen, wie die Umsetzung dieser Strategien erfolgreich gelingen kann.

In Friedrichsfeld konnten wir einen Impuls erzeugen und durch einen neuen attraktiven Wohnungsmix von Bestandsgebäuden und Neubaumaßnahmen dazu beitragen, dass wieder junge Menschen zurückkehren oder ältere Menschen ein adäquates Wohnangebot erhalten. In Schönau setzen wir gerade die nachhaltige

Modernisierung und Strukturierung unserer Bestände im Nordwesten des Stadtteils fort, nachdem wir in 2017 die Maßnahmen im Gebiet Schönau-Mitte abschließen konnten. In Rheinau haben wir durch die BBS mit aktiver Mitarbeit der Lehrerschaft eine Schule so erweitert und ertüchtigt, dass sie den Ganztagsschulbetrieb aufnehmen kann. Und mit FRANKLIN gehen wir noch einen Schritt weiter. Mit der MWS Projektentwicklungsgesellschaft entwickeln wir hier einen ganz neuen Stadtteil, der als CO₂-armes Quartier Mannheims Zukunft greifbar macht.

Zum Gelingen wichtiger Vorhaben im Bereich der Stadtentwicklung in den Feldern Wohnen, Bildung und Konversion ist es wichtig, eine funktionierende Struktur und ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld zu haben. Hier haben wir in 2017 ebenfalls wichtige Weichenstellungen

vorgenommen und neue Maßstäbe in puncto Zusammenarbeit und Kommunikation angelegt. Dazu möchten wir Ihnen einen Blick hinter die Kulissen geben.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.

Mannheim 2018
Die Geschäftsführung



Karl-Heinz Frings



KARL-HEINZ FRINGS,
GESCHÄFTSFÜHRER



10

Rekordinvestitionen

In 2017 hat die GBG erneut ihr Investitionsvolumen in Modernisierung, Sanierung und Neubau übertroffen.



16

Maßnahmen in Friedrichsfeld

Eine neue, attraktive Wohnadresse ist im Südosten Mannheims, im Bischweilerring, entstanden.

22

BBS in Mannheim-Rheinau

Die Gerhart-Hauptmann-Schule konnte durch ihre neue Mensa erfolgreich zum Ganztagesbetrieb entwickelt werden.



40

GBG mit neuer Führungsstruktur

Die GBG-Gruppe hat sich für die Zukunft bestens aufgestellt: Mit ihrer schlanken Führungsstruktur und einem einheitlichen Führungsverständnis geht es in die Zukunft.

28

Einzug auf FRANKLIN

Die ersten Bewohner beleben den sich neu entwickelnden Stadtteil in Mannheim. Auf FRANKLIN entsteht etwas Großes und bislang Einzigartiges.



34

Fertigstellung des GBG-Verwaltungsgebäudes

Im Juli 2017 konnten die GBG-Mitarbeiter in ihrer neuen Büroadresse im Leoniweg ihre Arbeit aufnehmen. Ein hochfunktionales Gebäude bildet den Rahmen für offene Kommunikation.



04 VORWORT

08 CSR

10 MODERNISIERUNG

16 BESTANDSENTWICKLUNG

22 BILDUNGSBAU

28 KONVERSION

34 ARBEITSRÄUME

40 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

48 JAHRESABSCHLUSS 2017

92 IMPRESSUM



Wenn Sie folgende Symbole sehen, finden Sie weiterführende Videos, Bilder oder Webinhalte zu den Themen aus diesem Bericht unter www.gbg-mannheim.de/multimedia.

WACHSTUM BRAUCHT
STARKE WURZELN.

UNTERNEHMERISCHE GESELLSCHAFTSVERANTWORTUNG ALS ZENTRALE AUFGABE

Saat, Aufzucht und nachhaltige Pflege müssen aufeinander aufbauen. Das Wurzelwerk muss tief greifen können – das ist Grundvoraussetzung für gesundes und nachhaltiges Wachstum. Kurz: die Rahmenbedingungen und die Organisationsstruktur in einer Unternehmensgruppe müssen stimmen.

Die GBG setzt nicht auf Wachstum um jeden Preis. Ihr geht es um eine gesunde und starke Entwicklung. Daher ist das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) – unternehmerische Gesellschaftsverantwortung – für die GBG wichtiger Maßstab für jegliches Handeln. Es beschreibt den freiwilligen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung, die über gesetzliche Forderungen hinausgeht. Dabei steht nicht nur das verantwortungsbewusste unternehmerische Handeln im Fokus. Vielmehr sollen zusätzliche Aspekte wie Umwelt, Gesellschaft, soziale Gerechtigkeit, Arbeitnehmer sowie relevante Stakeholderbeziehungen langfristig und wirksam in Einklang gebracht werden. In der seit 2011 jährlich veröffentlichten CSR-Berichterstattung werden die einzelnen Beiträge zu einer nachhaltigen Entwicklung im Detail dokumentiert.

Welch hohen Stellenwert CSR bei der GBG einnimmt, zeigt sich neben vielen Aktivitäten auch deutlich in deren Engagement bei European Housing Network (kurz: Eurhonet). Dies ist ein Netzwerk kommunaler Wohnungsgesellschaften aus Schweden, Großbritannien, Deutschland, Frankreich, Italien und Österreich, deren rund 40 Mitgliedsunternehmen sich regelmäßig austauschen. Im Dialog entstehen Lösungen und Ideen zu fünf festgelegten CSR-Themen: Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit, Umweltschutz, Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit, verantwortungsvolle Unternehmensführung und verantwortungsbewusste Personalführung.

Die folgenden sechs Beiträge verdeutlichen, wie und in welcher Form die unternehmerische Gesellschaftsverantwortung bei der GBG gelebt wird. Der Hinweis am Ende jedes Artikels macht deutlich, welche der fünf CSR-Säulen besonders zum Tragen kam.

Während die GBG allergrößten Wert auf Beständigkeit und Nachhaltigkeit legt, darf die Kunst mit der Vergänglichkeit spielen. Auf dem Poster, das Sie am Ende dieses Geschäftsberichts finden, sehen Sie aus der Reihe Stadt.Wand.Kunst das Kunstwerk in B4, die „Freiheitstesterin“. Im Sommer 2018 wird das Gebäude in B4 einem Neubau weichen. Das temporäre Kunstwerk des in der Mannheimer Neckarstadt lebenden Künstlers bleibt Ihnen aber auf dem Plakat erhalten.

SCHÖNAU – STADTENTWICKLUNG IM GROSSFORMAT

Im Norden Mannheims setzt die GBG die nachhaltige Entwicklung ihrer Bestände im großen Maßstab fort. Im Quartier Schönau-Nordwest haben die Arbeiten begonnen, der Standort wird eine neue Qualität bekommen. Das Großprojekt Schönau-Mitte wurde 2017 fertiggestellt.

„Bezahlbare Mieten bei steigendem Wohnkomfort – ich bin stolz, mit meinem Team hier einen wichtigen Beitrag zu leisten.“

Matthias Henes, Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement, ist für die Modernisierungsmaßnahmen und Sanierungen zuständig.

„Betrachtet man das Quartier Schönau-Nordwest von oben, dann fällt einem sofort auf, wie viele Freiflächen es zwischen den Häusern gibt und wie grün hier alles ist“, erklärt Peter Brandenburger, Leiter des Kunden-Service-Centers in Mannheim Schönau, das inmitten der Wohnsiedlung liegt. Diese Lebens- und Aufenthaltsqualität soll in den nächsten 10 Jahren noch verbessert und auch in die Gebäude getragen werden.

Mit einer Investitionssumme von rund 140 Millionen wird ein Großteil der bisherigen 1.743 Wohnungen von Grund auf modernisiert. „Vollmodernisierung heißt das in der Fachsprache“, erläutert der zuständige Bereichsleiter Matthias Henes, „bei diesem Vorgehen bleibt außer der Gebäudehülle fast kein Stein auf dem anderen.“ So werden zum Beispiel die komplette Haustechnik ausgetauscht, Sanitäranlagen erneuert, Dacharbeiten und energetische Ertüchtigungen vorgenommen. Um das Wohnungsangebot vielfältiger zu machen, werden zudem punktuell Grundrisse verändert. Bereits heute sind diese Maßnahmen an Gebäuden in der Tilsiterstraße sowie entlang der Lilienthalstraße zu beobachten.

Im größeren Maßstab werden auch stadträumliche Arbeiten durchgeführt, Freiflächen überarbeitet und Gebäude punktuell ersetzt und neugebaut. Damit wird eine weitere Diversifikation des Wohnraumangebots erreicht. Ein besonders neuralgischer Punkt für das Quartier ist dabei die Endhaltestelle im Zentrum

Schönau. Voraussichtlich im Jahr 2018 wird die Stadt Mannheim eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben. Ziel wird es dabei sein, eine städtebauliche Veränderung herbeizuführen, um diesen zentralen Standort gemeinsam mit mehreren Partnern ansprechender zu gestalten.

Möglich wird die umfangreiche Stadtentwicklungsmaßnahme durch Investitionen der GBG im hohen zweistelligen Millionenbereich sowie durch nennenswerte Fördermittel von Bund, Land und Stadt Mannheim.

Dass sich umfangreiche Investitionen und Fördermaßnahmen auszahlen und sich Quartiere nachhaltig entwickeln lassen, kann man bereits auf der südlich gelegenen Seite der Lilienthalstraße wahrnehmen. In der Mitte des Stadtteils hat die GBG seit 2005 umfangreiche Arbeiten an ihren Häusern durchgeführt und 2017 abgeschlossen. Das Ergebnis ist beachtenswert. Neben einem Gebiet mit kleinen Doppelhaushälften für Eigentümer sind 890 Wohnungen entstanden, die in unterschiedlichen Gebäudetypen saniert bzw. modernisiert wurden. Alle werden den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum gerecht. Sie haben zeitgemäße Grundrisse für Singles, Paare und Familien, sind teilweise barrierefrei und haben eine Haustechnik die hilft, Betriebskosten zu sparen. Durch die wohlüberlegte Planung der GBG-Freiflächenspezialisten wirkt das Wohnumfeld geordnet und lädt vielerorts zum Verweilen ein.



MATTHIAS HENES,
BEREICHSLEITER TECHNISCHES
BESTANDSMANAGEMENT

Das weiß auch die 90-jährige Mieterin Gisela Ihrig zu schätzen. Sie lebt seit 1942 in der Kattowitzer Zeile. Ihre Wohnung ist ihr über die gut 70 Jahre an das Herz gewachsen. Während der Sanierungsphase musste sie ihre Wohnung für sechs Monate verlassen, als die Arbeiten im Hausinneren durchgeführt wurden. Während dieser Zeit lebte sie in einer sogenannten Drehscheibenwohnung. Das sind möblierte Wohnungen, in denen die Mieter der GBG temporär eine Heimat finden, ohne ihr Quartier verlassen zu müssen. Ihre Couch, den Fernseher und ihren Lieblingsschrank hatte sie dorthin mitgenommen, um sich ein Stück weit zuhause zu fühlen. Aber als sie wieder in ihr eigenes Heim zurückkehren konnte, war sie dennoch heilfroh: „Es sind einfach meine vier Wände. Die habe ich sehr vermisst. Über die neue Heizung bin ich richtig glücklich. Zudem ist es schön, eine Dusche anstatt einer Badewanne zu haben – das durfte ich mir sogar aussuchen.“

Der durchschnittliche Mietpreis der GBG-Wohnungen in Schönau-Mitte liegt nach dem Modernisierungsprojekt bei 6,23 Euro/m². Der durchschnittliche Mietpreis aller rund 19.000 GBG-Wohnungen liegt bei 6,19 Euro/m². Er befindet sich damit deutlich unterhalb des Mietspiegels von 7,05 Euro/m² der Stadt Mannheim. Dies zeigt, dass die GBG ihrer Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für die Mannheimer Bürger zur Verfügung zu stellen, gerecht wird.



NICHT NUR DIE KATTOWITZER ZEILE ERSTRAHLT IN NEUEM GLANZ. DER MIX AUS SANIERUNG UND MODERNISIERUNG UMFASSTE 1.200 WOHN-EINHEITEN.

Um ihre Mietpreise dauerhaft auf bezahlbarem Niveau zu halten, investiert die GBG schon seit Jahren im gesamten Stadtgebiet in die Bestandserhaltung. So wird der Lebenszyklus der Gebäude bei steigendem Wohnkomfort verlängert. Zudem erneuert sie an einigen Stellen ihre Bestände. In den vergangenen 4 Jahren flossen mehr als 220 Mio. Euro in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – allein 2017 war es die Rekordsumme von 65 Mio. Euro. In 2018 soll dieser Betrag noch einmal übertroffen werden.

Die Erfahrung der vergangenen 91 GBG-Geschäftsjahre hat gezeigt, die Investitionen in den aktuellen Bestand sichern bezahlbaren Wohnraum in der Zukunft.

CSR | Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit



„Schönau-Mitte ist mein Stück Heimat. Ich genieße die himmlische Ruhe hier. Und auch, dass es so schön grün ist. Ich wollte mein ganzes Leben lang nirgendwo anders leben.“

Gisela Ihrig, Urgestein aus Schönau-Mitte.

1.743

WOHNUNGEN IN 72 GEBÄUDEN WERDEN IM STADTTEIL SCHÖNAU-NORDWEST IN DEN NÄCHSTEN 10 JAHREN SANIERT UND MODERNISIERT MIT EINEM INVESTITIONSVOLUMEN VON 140 MILLIONEN EURO.



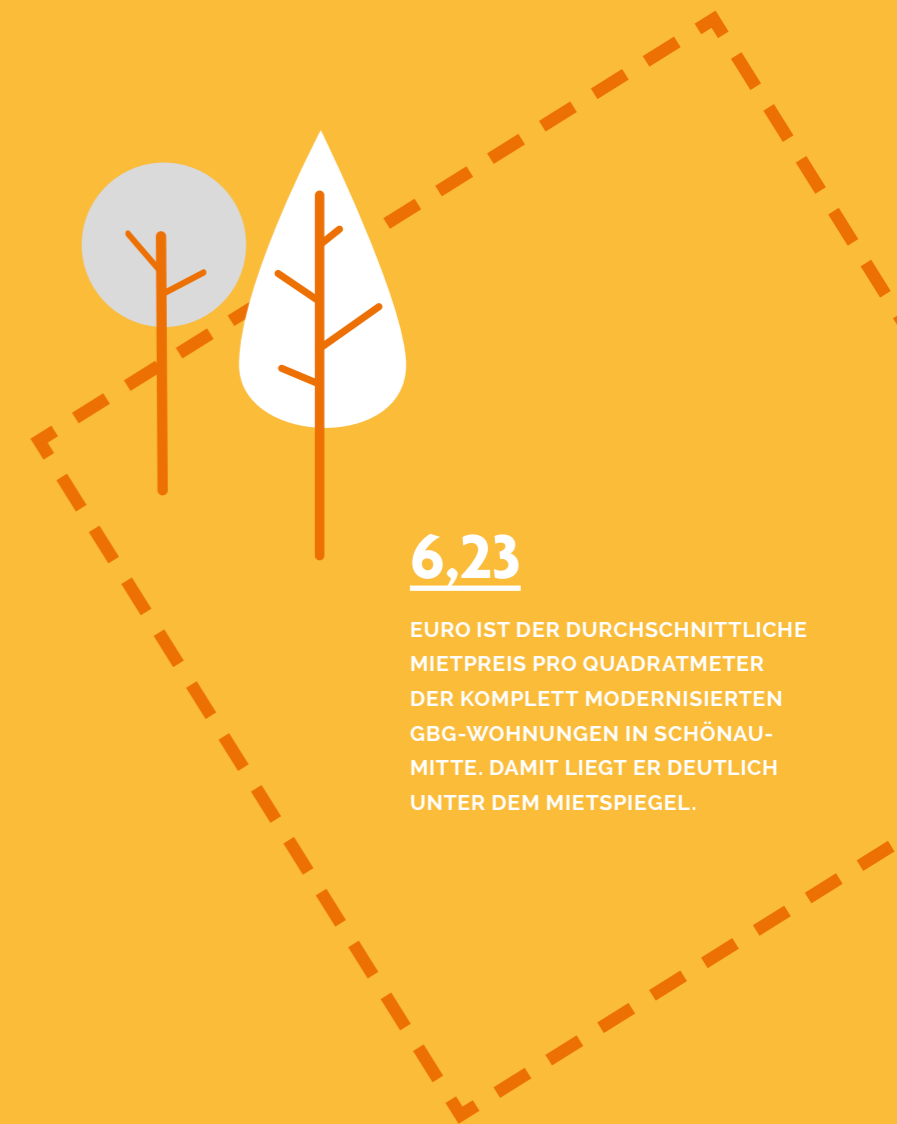
65

MILLIONEN EURO SIND 2017 IN DIE BESTANDSERHALTUNG DER RUND 19.000 WOHN-EINHEITEN GEFLOSSEN. DIESER BETRAG SOLL 2018 MIT GEPLANTEN 70 MILLIONEN EURO ÜBERTROFFEN WERDEN.



6,23

EURO IST DER DURCHSCHNITTLICHE MIETPREIS PRO QUADRATMETER DER KOMPLETT MODERNISIERTEN GBG-WOHNUNGEN IN SCHÖNAU-MITTE. DAMIT LIEGT ER DEUTLICH UNTER DEM MIETSPIEGEL.





BISCHWEILERRING – ZEITGEMÄSSE STANDORTENTWICKLUNG

In Mannheim Friedrichsfeld wandelt sich der Bischweilerring zu einer attraktiven Wohnadresse. Ein vielfältiger Wohnungsmix schafft nachgefragte Angebote für Familien, Senioren und Paare, die den ruhigen Stadtteil schätzen.



SANDRA BUMB-WINKLER,
BEREICHSLEITERIN
IMMOBILIENMANAGEMENT

„In Friedrichsfeld hatten wir die Möglichkeit, unser Wohnraumangebot auf die Kundenbedürfnisse auszurichten. So bleibt unser Bestand auch langfristig zukunftsfähig.“

Sandra Bumb-Winkler ist Bereichsleiterin des Immobilienmanagements, hierzu zählen die fünf Kunden-Service-Center der GBG. Kundenbedürfnisse stehen für sie an erster Stelle.

Vor einigen Jahren noch wirkte der Bischweilerring fast etwas trist. „Der Leerstand der in die Jahre gekommenen Wohnungen in den langgestreckten Gebäudehüllen aus der Nachkriegszeit war hoch“, erinnert sich Michael Göpel aus der Vermietungsabteilung. Junge Paare und Familien mieden die Adresse, sie bot schlicht nicht das zu ihrer Lebenssituation passende Wohnraumangebot. Zudem gab es dort keine barrierefreien Wohnungen, so dass der Standort auch für ältere Generationen an Attraktivität verlor.

Nach einem städtebaulichen Wettbewerb 2012, der erste Ideen für eine kleinteiligere Bebauung erbrachte, zeichnete sich eine positive Entwicklung ab. Einige Planungsrunden später war ein ausgewogenes Konzept für ein neues Wohngebiet mit vielfältigem Wohnraumangebot entstanden und der Startschuss für dessen Umgestaltung fiel. Alte Gebäudekörper wurden abgerissen und der Aufbau des neuen Wohnangebotes für Menschen in vielerlei Lebensphasen begann. Eher selten bieten sich dabei stadträumliche Gelegenheiten wie diese. In Abstimmung mit den entsprechenden

Fachbereichen und Gremien der Stadt Mannheim hatten Planungs- und Bestandsmanagement-Experten der GBG die Möglichkeit, ihre Idee von baulicher Stadtentwicklung zentrumsnah zum Ortskern von Friedrichsfeld zu verwirklichen.

Im Bischweilerring und entlang der Kolmarerstraße entstand ein neues Wohngebiet, das heute moderne Wohnraumqualität bietet. Das Angebot reicht von modernisierten Wohnungen zu günstigen Mietpreisen über großzügig geschnittene barrierefreie Neubauwohnungen bis hin zu Doppelhaushälften für den Eigentumserwerb. Und die Nachfrage ist groß: Alle Eigentumsobjekte sind verkauft, alle zur Verfügung stehenden Wohnungen vermietet. Für die noch im Bau befindlichen Wohnungen in den Punkthäusern gibt es eine lange Interessentenliste. „Das Ergebnis, das wir erzielt haben, freut mich sehr“, berichtet Katja Kalusche, Leiterin des verantwortlichen Kunden-Service-Centers. „Hier spielen heute auf der einen Seite Kinder im Garten und auf der anderen Seite genießen alteingesessene Friedrichsfelder in der Kolmarerstraße die Abendsonne auf dem Balkon.“

„Wir haben lange gesucht. Als wir diese komplett sanierte Wohnung besichtigt hatten, war die Entscheidung noch am gleichen Abend getroffen. Und die haben wir bis heute nicht bereut!“

Kim Hahl und Moritz Haller haben sich im Stadtteil Friedrichsfeld bestens eingelebt.



DAS JUNGE PAAR
FÜHLT SICH
WOHL IN SEINEM
ERSTEN GEMEINSAMEN
DOMIZIL.



Diese Attraktivität weiß auch Kim Hahl zu schätzen, sie ist eine der ersten neuen Mieterinnen. Mit ihrem Partner hat sie Anfang September 2017 eine frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bezogen: „Mein Freund und ich haben lange nach unserer ersten gemeinsamen Wohnung gesucht und nichts Geeignetes gefunden. Mein Elternhaus steht in Friedrichsfeld. Von daher habe ich recht früh vom Baustart erfahren. Als wir die Wohnung besichtigen konnten, waren wir sofort begeistert.“ Die 24-Jährige schwärmt vom modernen Zuschnitt der geräumigen Wohnung und der Helligkeit ihres neuen Zuhauses.

Insgesamt sind in Friedrichsfeld 30 komfortable, vollmodernisierte Wohnungen zu einem Mietpreis von 7,50 Euro/m² entstanden. 50 barrierefreie Wohnungen wurden und werden in 3 Punkthäusern neugebaut und erweitern das Bestandverjüngungsprojekt der GBG. Dazu konnten 16 Häuser neuen Eigentümern übergeben werden. Über 30 Prozent der stolzen Hausbesitzer sind Neubürger Mannheims.

CSR | Soziale Ausgewogenheit

DIE SANIERTEN WOHNHÄUSER
FÜGEN SICH HEUTE
HARMONISCH INS QUARTIERSBILD EIN.
EINE BUNT GEMISCHTE NACHBARSCHAFT
IST ENTSTANDEN.





NEUE ANFORDERUNGEN!

Kernauftrag der Schulen ist nach wie vor die Vermittlung von Bildung. Aber die heutige Gesellschaftsstruktur stellt die Bildungseinrichtungen vor neue Anforderungen, die den Ausbau in Richtung Ganztagesbetriebe vorantreibt. Das heißt: Schule leistet mittlerweile mehr.

„Mit unserer Erfahrung aus vielen Projekten erarbeiten wir konzeptionelle Lösungen für zukunftssichere Schulen.“

Peter Doberass, für den Bereich Bau und Sanierung zuständiger Prokurist und Geschäftsleitungsmitglied der BBS, arbeitet seit vielen Jahren vertrauensvoll mit den Mannheimer Schulleitern zusammen.



2017 war für die BBS ein Jahr der Fertigstellungen. Große Projekte, wie die Berta-Hirsch-Schule, die Sandhofenschule und die Gerhart-Hauptmann-Schule, konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Bei allen genannten Projekten ging es insbesondere um die Erweiterung zum Ganztagesbetrieb. Peter Doberass ist für Bau und Sanierung verantwortlich: „Wir schauen uns gerade bei Erweiterungen als erstes immer den Bestand an. Was steht an Räumen bereits zur Verfügung und kann auf den entsprechenden Nutzungsbedarf angepasst werden? Im Falle der Gerhart-Hauptmann-Schule hatten wir durch den Wegfall der Werkrealschule etliche freie Räume zur Verfügung, die beim Umbau zu einer Ganztagschule in ein neues Raumkonzept überführt werden konnten.“

Die Rheinauer Grundschule spürte schon länger die wachsenden Ansprüche, die mittlerweile an sie gestellt werden. Fast alle Kindergärten bieten eine Betreuung über die Mittagszeit hinaus. Das muss eine Grundschule fortführen können. Schließlich arbeiten immer häufiger beide Elternteile und können dies bei dem Wechsel ihres Nachwuchses in die Schule nicht aufgeben. Kernstück beim Wandel zum Ganztagesbetrieb ist generell eine Mensa, um die Verpflegung der Kinder gewährleisten zu können. Dafür konnten im Fall der Gerhart-Hauptmann-Schule bestehende freie Räume genutzt werden. Lediglich die Küche wurde in einem neuen Anbau untergebracht. Im Rahmen der gesamten baulichen Maßnahmen nahm sich die BBS dann auch den sanitären Anlagen an, der Brandschutz wurde den aktuellsten Anforderungen angepasst.





„Wir haben uns vor dem Baustart intensiv Gedanken gemacht und dann mit der BBS gemeinsam unsere Ideen weiterentwickelt. Es war eine tolle Zusammenarbeit.“

Marion Esser und Timo Haas gestalten mit viel Herzblut modernste Rahmenbedingungen für ihre Schüler.

Mit einer Mensa alleine ist eine kindgerechte Ganztagesbetreuung allerdings nicht möglich. Rektor Timo Haas und Konrektorin Marion Esser berichten: „Die Kinder können bis 17 Uhr bei uns sein. Das bedeutet aber auch, dass wir neben dem klassischen Unterricht ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm bieten müssen. Dazu gehören Bewegungs- wie Ruhezeiten und eine strikte Trennung der Lern- und Betreuungsräume. Glücklicherweise hatten wir hier den „Luxus“, ausreichend Platz zu haben, so dass wir mit wenigen Baumaßnahmen ein tolles, zukunftsfähiges Konzept entwickeln konnten.“ Recht früh haben sie mit den pädagogischen Planungen begonnen, die sie dann mit Unterstützung durch die Bildungsbauspezialisten der BBS umsetzen konnten. „Wir wussten, was wir wollten. Die BBS hat unsere Ideen aufgenommen und sehr gut realisiert“, ergänzt Timo Haas.

Auch die weiteren Betriebsabläufe mussten an die verlängerten Betreuungszeiten angepasst werden. Dies hatte insbesondere Auswirkungen auf die Reinigungsfrequenzen und -zeiten, was dem infrastrukturellen Gebäudemanagement der BBS unterliegt. „Alle Zeitfenster verschieben sich nach hinten“ erklärt Geschäftsleitungsmitglied Peter Pfanz-Sponagel. „Damit müssen Hausmeister, Reinigungspersonal und der Schließdienst komplett neu organisiert werden.“

Die BBS stellt sich den gestiegenen Anforderungen, die bei Umstellungen zu Ganztagsbetreuungen mit einhergehen. Der gesellschaftliche Bedarf ist da und wird bei allen weiteren Projekten der BBS berücksichtigt – zum Wohle aller Mannheimer Schülerinnen und Schüler.

CSR | Soziale Ausgewogenheit



MARION ESSER
UND TIMO HAAS IM
NEUEN MULTIFUNKTIONSRaum.
HIER KANN GEGESSEN,
GESPIELT, GETANZT
UND VOR ALLEM
ABER GELACHT WERDEN.



ETWAS GROSSES ENTSTEHT!

Nach fast 70 Jahren US-militärischer Nutzung zogen 2017 die ersten Zivilisten auf FRANKLIN ein. Ein ganz besonderer Moment in Mannheims Stadtgeschichte, den die Pioniere schreiben durften. Dies war der Auftakt für die rasanten Veränderungen, die Mannheims Zukunft prägen werden.



ACHIM JUDT IST SEIT 1. JANUAR 2017
 GESCHÄFTSFÜHRER DER MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
 UND KENNT DAS GRÖSSTE STADTENTWICKLUNGSPROJEKT SEIT MEHREREN JAHREN
 AUS SEINER ZEIT ALS PROKURIST VON DER ERSTEN STUNDE AN.

Im Juni 2016 wurde der Bebauungsplan für die Offizierssiedlung, die Teil von FRANKLIN ist, vom Gemeinderat der Stadt Mannheim als Satzung beschlossen. Ein gutes Jahr später zogen genau dort die ersten Bewohner in ihr neues Zuhause. Kurz vor Jahresende begrüßte der Investor Evohaus seine neuen Eigentümer in FRANKLIN-Mitte. 100 Wohneinheiten realisiert er, davon sind 40 Prozent bereits verkauft. Auch bei Investor Celik konnten noch im Dezember 2017 die ersten Mieter in die zwei sanierten Bestandsgebäude in der Thomas-Jefferson-Straße einziehen. Nach einer intensiven Planungsphase und dem Baustart im April 2016 darf die Zeitspanne, bis endlich wieder auf dem Areal gelebt wird, als recht kurz bezeichnet werden. Ab Dezember 2017 wurde das Gelände geöffnet und frei zugänglich gemacht, war es doch seit den Anschlägen am 11. September 2001 komplett abgeriegelt und auch nach Abzug der amerikanischen Truppen strengen Sicherheitsmaßnahmen unterworfen. Achim Judt, Geschäftsführer der städtischen Entwicklungsgesellschaft MWSP, berichtet von der großen Herausforderung, die mit der Öffnung einhergeht: „Wir haben immer noch eine riesige Baustelle und müssen nach wie vor für Sicherheit sorgen, gleichzeitig aber den Bewohnern in ihrem Alltag freie Mobilität garantieren.“

„Mobilität wird auf FRANKLIN völlig neu gedacht“

Es gelingt. Genauso wie alle weiteren Maßnahmen. Schließlich müssen die Menschen über befahrbare und gut beleuchtete Straßen auf FRANKLIN nach Hause kommen können. Aber das ist bei Weitem nicht alles, was sich in 2017 im wahrsten Sinne des Wortes ‚bewegt‘ hat. Ein ganzheitliches und höchst innovatives Mobilitätskonzept wurde geschnürt, eine Menge Projekte zur Zwischennutzung haben stattgefunden, verschiedenen Institutionen wurde Raum gegeben – und wie so ganz nebenbei weiter abgerissen, gebaut, geplant und die ursprünglich definierten Ziele konsequent verfolgt. Letzteres sieht Judt als ganz wichtiges Prinzip: bei einem derartig komplexen und langfristigen Prozess einmal getroffene Entscheidungen nicht zu verwässern und doch dann, wenn es nötig ist, im Kleinen flexibel zu sein und Änderungen möglich zu machen.

Die MWSP steht bei diesem wichtigen Stadtentwicklungsprojekt ganz klar für das große Ganze. Aber auch die GBG und BBS sind maßgeblich beteiligt. Damit kann die GBG als Gruppe im Bereich der Stadtentwicklung wichtige Angebote schaffen. Sie ist über die Projektsteuerung hinaus für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum, den Bau der zukünftigen Ganztagsgrundschule und den Umbau der Middle School verantwortlich, in der die zukünftigen Schwestern und Pfleger für die Universitätsmedizin Mannheim ausgebildet werden. In der vierzügigen Ganztagsgrundschule soll in den nächsten Jahren Platz für rund 450 Schülerinnen und Schüler entstehen. Dies ist Aufgabe der BBS. „Wir sind gespannt auf die Herausforderungen der neuen Schulliegenschaft in einem dynamischen, neuen Stadtteil. Die BBS-Instandhaltung freut sich darauf, dabei zu sein und das Geschaffene zu erhalten“, so Gunnar Münk, Bereichsleiter Instandhaltung. Thomas Ritter, Bereichsleiter Technisches Gebäudemanagement, ergänzt: „Wenn man Gebäudeautomations-

management und Informationstechnologie im Facility Management nachhaltig nutzt, lassen sich signifikant Betriebskosten sparen. Das bedeutet: deutlich niedrigere Energiekosten für Fernwärme, Wasser und Strom, aber auch geringerer Einsatz von Personal, da die Bedienung der technischen Anlagen PC-gestützt funktionieren.“

Für die GBG stand 2017 bei ihren Aktivitäten auf FRANKLIN im Vordergrund, viele Projekte in der Planungs- und Genehmigungsphase voranzutreiben. Entlang der Europaachse, die sich quer durch FRANKLIN bis zum Käfertaler Wald zieht und zu einem autofreien Erlebnisgang werden wird, verteilen sich acht GBG-Projekte. Bemerkenswert ist dabei die breite Fächerung des zukünftigen Wohnangebotes. Es werden Gebäude saniert, modernisiert, andere neu gebaut. Darüber hinaus wird die GBG am besonderen Bild des Gebietes mitwirken, indem sie zwei der vier Hochpunkte errichtet, deren Architektur in Buchstabenform sein wird und insgesamt das Wort HOME ergeben. Außergewöhnlich wird auch ein Gebäude, das vornehmlich aus dem Naturmaterial Holz gebaut wird und mit seiner direkten Lage am Park zum „Wohnen im Grünen“ einlädt. Alles in Allem trägt die GBG in hohem Maße dazu bei, die angestrebte bunte Mischung des neuen Quartiers zu ermöglichen – immer den Blick auf ihren sozialen Auftrag gerichtet. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes kann für rund die Hälfte der Wohnungen ein Mietpreisniveau erreicht werden, das ansonsten nicht möglich wäre.



„Als das erste Gebäude abgerissen wurde, hat das schon weh getan. Aber wenn ich täglich sehe, was hier entsteht, freue ich mich riesig auf die Zukunft.“

Marvin Kuhn, Hausmeister auf FRANKLIN, kennt Mannheims größte Baustelle wie kein anderer.



IM HOCHPUNKT E WERDEN
110 WOHNHEINHEITEN
ZU EINEM ARCHITEKTONISCH
AUSSERGEWÖHNLICHEN ZUHAUSE.
NEBEN NEUBAUTEN WERDEN
ABER AUCH BESTANDSGEBÄUDE
SANIERT UND IM AMERIKANISCHEN
STIL ERHALTEN.



Rebekka Knapp, Architektin im Baumanagement der GBG, berichtet begeistert von dem, was sie gemeinsam mit ihren Kollegen 2017 gestemmt hat: „Wir haben viele Bauanträge auf den Weg gebracht und wichtige Entscheidungen getroffen. Wie zum Beispiel für das auf Niedrigenergie geplante Holzhaus. Aber auch die Konzepte für Neubau und Sanierungen konnten wir verabschieden.“ Man glaubt ihr uneingeschränkt, dass es für sie ein ganz besonderes Projekt ist: „FRANKLIN ist eine Herzensangelegenheit. Die ersten Schritte mitzuerleben ist und bleibt unglaublich spannend!“ Wie es weitergeht? Nach wie vor rasant. Die ersten baulichen Maßnahmen werden 2018 umgesetzt und erste neue Mieter Mitte 2019 einziehen.

Insgesamt wird der GBG-Konzern 600 Wohneinheiten an zukünftige Mieter und Eigentümer übergeben, Platz für 450 Grundschüler schaffen und die Voraussetzungen für 9.000 Bewohner realisieren, einen innovativen Stadtteil bunt zu beleben.

CSR | Soziale Ausgewogenheit, Umweltschutz

RAUM FÜR WERTE

Nach gerade mal zwei Jahren und zwei Monaten Bauzeit konnte das neue GBG-Verwaltungsgebäude bezogen werden. Am 21. Juli 2017 wurden die Räumlichkeiten mit Leben gefüllt – und bilden seitdem einen hochfunktionalen Rahmen für offene Kommunikation und Synergieeffekte.

You
Tube

www



„Es ist ein hochfunktionales Gebäude mit inneren Werten entstanden. Herzstück bei der Planung war ein gutes Raumkonzept, in dem offene Kommunikation gelebt werden kann.“

Bernd Klotter, Bereichsleiter Baumanagement, war es wichtig, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Planung einzubinden.

An das Konzept des neuen Verwaltungsgebäudes waren eine Menge Anforderungen gestellt worden. Zum einen sollte es als Lärmschutz und Abschluss des Konversionsgebietes Centro Verde dienen. Zum anderen musste ausreichend Raum geschaffen werden, um die Zusammenführung zweier GBG-Gesellschaften unter ein gemeinsames Dach möglich zu machen. Außerdem sollte das Gebäude auch zukünftig flexibel und energetisch effizient sein.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Der langgestreckte Bau in Z-Form passt sich unaufdringlich in das Quartier ein und beeindruckt vor allem durch seine „inneren Werte“, die der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. eine Zertifizierung in Gold wert war. Dazu trug unter anderem die energiesparende LED-Beleuchtungstechnik bei, aber auch die 630 qm große Photovoltaik-Anlage, die einen beträchtlichen Anteil des Strombedarfs abdeckt. Geheizt und gekühlt wird über Wasserleitungen, die sich durch die Beton-Geschossdecken ziehen. Das führt dazu, dass das Raumklima stabil bleibt und auf Heizkörper verzichtet werden kann. Bei der gesamten Gebäudeplanung war es wichtig, den Energiebedarf so gering wie möglich zu halten. Dass er die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sogar um 31% unterschreitet, ist ein ausgezeichnetes Resultat.

So viel zum Thema Nachhaltigkeit. Mindestens genauso wichtig war es daran zu denken, für wen gebaut und wer die neuen Räume mit Leben füllen wird. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Kunden (Mieterinnen und Mieter) sowie Geschäftspartner gleichermaßen. Sowohl am einladenden Empfangstresen als auch in gemütlichen,





„Mit dem Umzug in den Leoniweg haben wir hier am Empfang die bisherigen Abläufe verändert und konnten Vieles verbessern. Schön ist auch, dass wir unsere Kunden adäquat empfangen können.“

Als erste Anlaufstelle für alle Besucher leben die drei Empfangsmitarbeiter eine offene und serviceorientierte Kommunikation.

barrierefreien Gesprächszonen können Anliegen vorgebracht und geschäftliche Themen besprochen werden. Vor allem aber sind es die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich um die Bewältigung der täglichen Aufgaben kümmern. Und hier galt es, sie frühzeitig in die Raum-Planungen miteinzubinden – mit dem Ziel, die unterschiedlichen Arbeitsabläufe möglichst effizient und angenehm zu gestalten.

Herzstück auf allen Ebenen sind die großzügigen und hellen Mittelzonen, die gesellschafts-, bereichs- und abteilungsübergreifend als offene Kommunikations- und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen. Ausführliche Besprechungen sind hier ebenso möglich wie der kurze Gedankenaustausch. Durch die großen Glasflächen dringt viel Tageslicht bis in die Flure hinein und unterstreicht die Innen- wie Außenwirkung eines offenen Hauses.

Bernd Klotter, Technischer Prokurist, erklärt: „Wir greifen hier architektonisch unser einheitliches Führungsverständnis auf. Es wird von einer transparenten und respektvollen Kommunikation begleitet und soll eine Zusammenarbeit auch über Bereichsgrenzen fördern. Diese Werte sind uns wichtig, sie brauchen aber auch den Raum, um gelebt werden zu können. Ich denke, mit unserem Neubau haben wir einen sehr guten Rahmen dafür geschaffen.“

CSR | Verantwortungsbewusste Personalführung



CHRISTIANE MAYERL,
DIRK-FRIEDRICH FLIESS
UND TANJA PIETZKO
FREUEN SICH ÜBER DIE
HELLE WEITLÄUFIGKEIT IM NEUEN
VERWALTUNGSGEBÄUDE.



BESTENS AUFGESTELLT.

Wer wie die GBG langfristig ihre weiterhin erfolgreiche Unternehmensentwicklung und vorausschauend ihre Zukunft plant, braucht eine schlanke Führungsstruktur und ein einheitliches Führungsverständnis. 2017 gab es Veränderungen, die als Vorbereitung für die nächsten großen Aufgaben gelten.

Geschäftsführer Karl-Heinz Frings und zehn Bereichsleiter, die sich um die zentralen und operativen Aufgaben kümmern, sind sich einig: Sie wollen die GBG weiterentwickeln und die Unternehmenskultur so verändern, dass sie identitätsstiftend für alle Mitarbeiter der GBG-Gruppe wird. Dafür wurden Grundsätze formuliert, die als unverzichtbare Maxime gelten. Hierbei geht es um die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und das Unternehmensinteresse in den Mittelpunkt zu stellen - immer loyal und gemeinschaftlich das Gesamtziel vor Augen. In dem Zusammenhang muss die Zusammenarbeit über Bereichsgrenzen hinweg gefördert werden, begleitet von einer offenen und respektvollen Kommunikation und einer klaren Ausrichtung des Handelns auf den Kunden.

Der Einzug in das neue Verwaltungsgebäude hat optimale Voraussetzungen dafür geschaffen, dass diese Grundsätze noch mehr gelebt werden. Zum einen sind mit der BBS und GBG zwei eng miteinander verzahnte Unternehmen unter ein Dach gezogen. Das bringt Synergieeffekte. Zum anderen tragen die offenen Kommunikationszonen auf allen Etagen zum Austausch bei. Nicht zuletzt wurde der Kundenbereich neu gestaltet, um die klare Ausrichtung zu dokumentieren.

Ein besonders wichtiger Schritt war aber 2017, die Führungsstruktur auf die Ziele, Aufgaben und Vorhaben der GBG hin anzupassen. Sie wurde verschlankt und eine Hierarchieebene gestrichen. Dadurch konnten Prozesse beschleunigt werden. Die neue Geschäftsleitungsebene übernimmt eine klare Vorbildfunktion bei der Vermittlung der unternehmerischen Grundsätze, die so für alle

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tagtäglich deutlich werden können. Darüber hinaus hat sie die Aufgabe, weitere Prozesse in den Abläufen zu hinterfragen und Potentiale in ihren Teams zu erkennen und zu fördern.

Die GBG-Gruppe hat hierdurch insgesamt eine neue Struktur bekommen. Die beiden Bereiche „Recht“ und „Personal“ übernehmen Aufgaben für alle Gesellschaften der Gruppe, ebenso der Bereich „Revision“. Sie bilden eine wichtige Klammer. Aufgabenbereiche, die bislang in Haupt- und weitere Stabsabteilungen organisiert waren, sind operativen Bereichen zugeordnet. Diese sind „IT und interne Dienste“, „Finanz- und Rechnungswesen“, „Immobilienmanagement“, „Geschäftsentwicklung, Vermietung und soziales Management“, „Unternehmenskommunikation und Einnahmenmanagement“, „Baumanagement“, „Projekt- und Bauleitung“ sowie „Technisches Bestandsmanagement“.

Die bisherige Entwicklung der GBG darf als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden. Diese weiter fortzuschreiben ist Ansporn und Ziel gleichermaßen. Die dafür erforderlichen Veränderungen werden im Vertrauen auf die eigenen Stärken und verantwortungsvoll entschieden. Ein einfaches „das haben wir immer so gemacht“ wird es nicht geben. Vielmehr sollen wichtige Weichen rechtzeitig gestellt werden, um Themen wie nachhaltige Bestandsentwicklung, Geschäfts- und Stadtentwicklung voranzutreiben. Mit dem neuen Geschäftsleitungsteam werden die anspruchsvollen Zukunftsaufgaben in Angriff genommen.

CSR | Verantwortungsbewusste Unternehmensführung



„Wir haben eine Hierarchieebene gestrichen und die Verantwortung auf die Schultern von Führungskräften gelegt, die ihre Geschäftsbereiche im Sinne der GBG-Unternehmensgruppe weiterentwickeln.“

Karl-Heinz Frings führt die GBG seit 2015 in eine erfolgsversprechende Zukunft.



Christian Franke
Unternehmenskommunikation
und Einnahmenmanagement

Ursprünglich kommt er aus der Marktforschung. Mit viel Kreativität und Initiative hat er in den vergangenen Jahren ein großes kulturelles und soziales Netzwerk geschaffen und die Kommunikation der GBG auf ein neues Niveau gebracht.



Matthias Henes
Technisches Bestandsmanagement

Er betreut die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und Sanierungsprojekte bei der GBG. Damit hat er großen Anteil an zeitgemäßem, modernem Wohnraum zu bezahlbaren Mieten in Mannheim.

Bernd Klotter
Baumanagement

Seit über drei Jahrzehnten begleitet er die Bauvorhaben der GBG und hat damit wichtige Akzente in Mannheims Stadtentwicklung gesetzt. Der Diplom-Ingenieur ist seit 1995 Prokurist bei der GBG.



Sandra Bumb-Winkler
Immobilienmanagement

Sandra Bumb-Winkler hat in verschiedenen Unternehmen der Immobilienwirtschaft wichtige Berufserfahrung gesammelt, bevor sie 2015 als Leiterin eines der Kunden-Service-Center in die GBG eintrat. Die leidenschaftliche Motorradfahrerin kennt daher die Belange der Mieterinnen und Mieter, die ihr am Herzen liegen.



Peter Waldorf
Personal

Der Adler-Fan kennt durch seine verschiedenen beruflichen Stationen die komplette Palette der Personalarbeit. Diese Erfahrung wird er bei der GBG nicht nur im Recruiting, sondern auch in der Personalentwicklung, Ausbildung und Talentförderung einsetzen.



Markus Abegg
IT und interne Dienste

Er ist Familienmensch, Motorradfahrer und Kampfsportler. Seit 2013 kümmert sich der IT-Spezialist um die wachsenden Aufgaben, die mit der schnellen technischen Entwicklung und Digitalisierung einhergehen.



Karin Raule-Rohr
Recht

Sie ist zuständig für den Bereich Recht sowie die Themen Versicherungen/Schadensbearbeitung und Schuldnerberatung.

Thomas Mayer
Geschäftsentwicklung, Vermietung und soziales Management

Er leitete über viele Jahre das Kunden-Service-Center in Mannheim-Neckarstadt und kennt die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter daher sehr genau. Dieses Know-how bringt er in seiner jetzigen Position an vielen relevanten Stellen ein.



Andreas Knoch
Finanz- und Rechnungswesen

In der Welt der Zahlen kennt er sich bestens aus und liefert mit fundierten Fakten die wesentliche Grundlage für unternehmerische Entscheidungen. In verschiedenen Funktionen des GBG-Rechnungswesens ist er seit mehr als einem viertel Jahrhundert im Unternehmen.



Theodor Schneider
Projekt- und Bauleitung

Seit 1992 ist er in verschiedenen Stationen im Unternehmen, u.a. als stellvertretender Hauptabteilungsleiter und Assistent des Technischen Prokuristen. Er steuert mit seinem Team die großen Infrastrukturprojekte der GBG.





JAHRESABSCHLUSS 2017

- 50 JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN
- 52 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 53 ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES
- 64 BESTÄTIGUNGSVERMERK
- 65 KONZERNLAGEBERICHT 2017
- 80 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 82 JAHRESABSCHLUSS GBG –
MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
- 86 JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH
- 88 JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS SERVICE-GMBH
- 90 JAHRESABSCHLUSS MWS
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	550.999,37	656.458,76
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	532.477.936,82	504.365.700,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.848.914,14	18.014.080,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.289.057,61	1.464.832,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	142.087,19	167.921,22
5. Technische Anlagen und Maschinen	810.624,26	710.798,24
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.117.793,28	1.483.724,80
7. Anlagen im Bau	14.278.224,80	51.647.454,39
8. Bauvorbereitungskosten	7.432.384,53	2.738.609,75
9. Geleistete Anzahlungen	30.949,89	0,00
	<u>622.427.972,52</u>	<u>580.593.122,80</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	4.700,00	2.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	129.071,53	151.397,59
3. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	<u>134.471,53</u>	<u>154.347,59</u>
	<u>623.113.443,42</u>	<u>581.403.929,15</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	354.923,07	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	245.819,66	89.626,03
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	77.455.606,77	98.372.537,24
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	45.917,27	894.424,71
5. Unfertige Leistungen	46.327.216,92	53.447.069,22
6. Andere Vorräte	9.026,80	7.853,39
7. Geleistete Anzahlungen	1.970.170,87	1.289.899,00
	<u>126.408.681,36</u>	<u>154.101.409,59</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.188.071,69	993.141,93
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	536.415,00	293.493,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.058.070,14	1.721.362,91
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.746.650,44	1.453.791,83
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.140.789,47	1.485.586,51
	<u>8.669.996,74</u>	<u>5.947.376,34</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	36.468.529,63	34.888.779,59
Bausparguthaben	2.877.191,03	2.462.824,84
	<u>39.345.720,66</u>	<u>37.351.604,43</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	206.514,01	217.278,23
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	488.224,62	424.413,13
	<u>694.738,63</u>	<u>641.691,36</u>
Bilanzsumme	798.232.580,81	779.446.010,87

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
Kapitalrückzahlung Eigene Anteile	84.411.400,00	84.411.400,00
	<u>350.300,00</u>	<u>350.300,00</u>
	<u>84.061.100,00</u>	<u>84.061.100,00</u>
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	18.988.315,80	17.933.280,41
2. Bauerneuerungsrücklage	19.058.973,09	16.063.654,57
3. Andere Gewinnrücklagen	41.692.906,47	41.692.906,47
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	<u>79.467.471,52</u>	<u>75.417.117,61</u>
III. Konzernbilanzergebnis	4.500.000,00	908.657,54
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.275.305,60	1.264.539,20
	<u>169.303.877,12</u>	<u>161.651.414,35</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	27.215.610,00	26.618.992,00
2. Sonstige Rückstellungen	55.091.639,80	30.519.798,69
	<u>82.307.249,80</u>	<u>57.138.790,69</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	454.115.534,22	452.856.664,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	234.059,95	285.346,60
3. Erhaltene Anzahlungen	65.891.911,70	83.222.338,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.182.896,22	2.046.669,12
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	71.505,97	75.650,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.363.879,63	18.123.168,64
7. Sonstige Verbindlichkeiten	483.475,58	535.494,24
(davon aus Steuern)	(258.500,70)	(358.143,82)
	<u>542.343.263,27</u>	<u>557.145.331,29</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>4.278.190,62</u>	<u>3.510.474,54</u>
Bilanzsumme	798.232.580,81	779.446.010,87

JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	144.666.052,07	141.882.519,10
b) aus Verkauf von Grundstücken	80.253.875,27	32.746.865,96
c) aus Betreuungstätigkeit	1.085.157,01	4.669.958,66
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.948.969,68	3.981.566,63
	<u>239.954.054,03</u>	<u>183.280.910,35</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-24.875.653,57	70.695.202,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.691.432,15	5.537.689,10
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.886.174,33	3.276.571,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	87.605.692,78	85.267.504,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	50.871.758,69	93.501.864,61
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.183.076,50	10.229.749,90
	<u>143.660.527,97</u>	<u>188.999.118,76</u>
6. Rohergebnis	80.995.478,97	73.791.254,33
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	20.010.085,43	19.201.036,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	6.612.951,15 (2.937.925,67)	5.238.631,19 (1.784.703,31)
	<u>26.623.036,58</u>	<u>24.439.667,33</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.843.184,15	18.922.674,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.233.129,84	12.510.477,34
10. Erträge aus Beteiligungen	28,00	42,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	1.556,66	1.864,61
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.949,10	524.862,52
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.092.038,91	8.847.376,54
	<u>9.232.623,25</u>	<u>9.597.828,05</u>
14. Ergebnis nach Steuern	80.160,48	36.070,41
15. Sonstige Steuern	10.766,41	35.952,28
16. Ausgleichsposten für nicht dem Konzern zustehendes Jahresergebnis	9.141.696,36	9.525.805,36
17. Konzernjahresüberschuss	-591.342,45	-591.342,45
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-1.055.035,39	-952.580,54
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-2.995.318,52	-4.897.863,24
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	-2.175.361,59
20. Konzernbilanzergebnis	4.500.000,00	908.657,54

ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES

ALLGEMEINE ANGABEN

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr 1.1.2017 bis zum 31.12.2017 einen Konzernabschluss. Der Konzernjahresabschluss der GBG wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB ist der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt, da diese für den Jahresabschluss des Mutterunternehmens zu beachten sind, erweitert um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“. Positionen der Einzelabschlüsse sind auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil %
BBS- Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim	100
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim	52,2
ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben, Mannheim	100
CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim	66,8

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH hält 52,2 % der Anteile an der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim.

Die ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim hält 66,8 % der Anteile an der CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2017 aufgestellt.

VOLLKONSOLIDIERUNG

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

Die Erstkonsolidierung der BBS erfolgte zum 01.01.2007, der SHS zum 31.12.2008, der CHANCE zum 01.01.2010 und der MWSP zum 01.01.2007 als den Zeitpunkten, zu dem die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der MWSP i.H.v. 3 T€ wird, nach Saldierung mit dem aktivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der SHS i.H.v. 276 T€ gem. § 301 Abs. 3 Satz 3 HGB, dem Eigenkapitalcharakter der Beträge entsprechend, den Konzernrücklagen zugewiesen. Die passiven Unterschiedsbeträge sind auf Gewinnthesaurierungen zwischen Anteilserwerb und Erstkonsolidierung zurückzuführen. Der aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von 273 T€ wurde mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen sind gemäß § 303 HGB bzw. § 305 HGB vollständig eliminiert. Nach § 304 HGB wurde der Buchgewinn aus einer Grundstücksübertragung der MWSP an die GBG in Höhe von 2.000 T€ als Zwischenergebnis eliminiert.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten 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 werden 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, Betriebsvorrichtung mit 5 % und 6,67 %, die Garagen mit 3 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgt die Abschreibung mit 10 %.
- Die Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden linear mit 2 % und 3 % abgeschrieben. Ausnahme hiervon bildet die GBG-Halle, die mit 3,03 % und deren Außenanlage mit 6,67 % linear abgeschrieben wird. Zwischengenutzte Gebäude der MWSP auf FRANKLIN werden ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 5 – 10 Jahren linear mit 10 % bzw. 20 % abgeschrieben.
- Die unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ geführte Spielanlage wird mit 10 % abgeschrieben.
- Unter der Position Technische Anlagen und Maschinen wurden Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese wurden mit 5 % abgeschrieben.
- Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung mit linearen Sätzen von 7,69 % bis 33,33 %, Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro werden, aus Vereinfachungsgründen, entsprechend der steuerlichen Regelung in einer Sammelposition aktiviert und über einem Zeitraum von 5 Jahren gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten, niedrig verzinsliche Ausleihungen mit dem Barwert bilanziert.

Im Umlaufvermögen sind die **Bauvorbereitungskosten** sowie **Grundstücke mit unfertigen und 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. Ein Tochterunternehmen hat im Geschäftsjahr 2017 Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit aktiviert. Zuschüsse wurden Baukostenmindernd abgesetzt.

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

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wurden Pauschalwertberichtigungen auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung, Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt. Unverzinsliche Forderungen aus dem **Verkauf von Grundstücken** sind mit dem Barwert bilanziert.

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.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten auf Grundlage des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) mit einem Rechnungszinssatz von 2,88 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % errechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten auf Grundlage des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) mit einem Rechnungszinssatz von 3,32 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % errechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde im Geschäftsjahr 2016 aufgelöst, da die letzten Anspruchsberechtigten in die Altersrente übergegangen sind.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG sind ausnahmslos passiviert.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

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

Bei den Herstellungskosten der **Grundstücke mit unfertigen Bauten** im Umlaufvermögen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 445 T€ einbezogen. Erhaltene Zuschüsse wurden in Höhe von 2.500 T€ von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 33.903 T€ ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Es wurde von der

Stadt Mannheim mit	84.061.100,00 Euro
und	
Eigene Anteile	350.300,00 Euro

gehalten.

Die Entwicklung des **Konzerneigenkapitals** sowie der **Konzernrücklagen** zeigt der beigefügte Eigenkapitalspiegel.

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,88%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,74%) ergibt einen Betrag in Höhe von 2.789 T€. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

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

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
für noch anfallende Baukosten	39.727	20.997
für noch ausstehende Rechnungen	5.517	4.689
für Altlastensanierung	2.200	0
für Drohende Verluste	1.904	2.228
für Jubiläumswendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	1.885	1.593
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.770	1.600

Die Bildung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. 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 Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Mannheim bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€ (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	1.006.224,56 (1.669.352,67)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	2.556.026,85 (1.314.528,51)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	176.125,37 (162.891,35)	Forderungen aus Sonstigen Vermögensgegenständen
Verbindlichkeiten von	15.001.090,78 (23.120.940,04)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (88.121,73)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	90.659,64 (652.690,08)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Abweichend zum Vorjahr wurden die Positionen sämtlicher Tochterunternehmen miteinbezogen und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 47.507 T€ erhöht. Maßgebend dafür war eine erhöhte Verkaufstätigkeit der MWSP mit 49.404 T€, überwiegend auf der Konversionsfläche FRANKLIN. Bei der GBG hat sich die Verkaufstätigkeit um 1.897 T€ verringert.

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind um 9.967 T€ gestiegen. Die resultiert aus der Abrechnung von Bau- und Sanierungsleistungen der BBS.

Die **Bestandsveränderungen** liegen um 92.561 T€ niedriger als im Vorjahr. Dies resultiert überwiegend auf Grund niedrigeren Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten bei der MWSP 38.915 T€, der BBS 2.140 T€ und der GBG 4.061 T€. Darüber hinaus einer erhöhten Bestandsverminderung aus Verkauf von Grundstücken bei der MWSP 27.062 T€. Ferner den Bestandsverminderungen der unfertigen Leistungen der BBS 11.409 T€. Zudem der Entfall des Einmaleffektes aus der Umwidmung von Neubauten vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen bei der GBG (10.684 T€) im Geschäftsjahr 2016.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** bestehen überwiegend aus dem Verkauf aus dem Anlagevermögen 2.058 T€. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Verkauf des alten Verwaltungsgebäudes. Wesentliche aperiodische Erträge resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 573 T€ (Vorjahr 633 T€).

Die Verminderung von 42.630 T€ gegenüber dem Vorjahr bei den **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** ergibt sich hauptsächlich aus verminderten Aufwendungen von Baukosten und Buchwertabgängen bei der GBG 20.242 T€ und der MWSP 40.378 T€, sowie einer erhöhten Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Baukosten bei der MWSP 17.056 T€.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 949 T€ (Vorjahr 963 T€) enthalten. Bei der GBG wurde eine Rückstellung für Altlastensanierung von 2.200 T€ gebildet.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 12 T€ (Vorjahr 495 T€) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

	in T€
Haftung aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäftes entstehen, sofern der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	9.860

Die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit 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.

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

	in T€
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	94.532
aus geschlossenen Kaufverträgen MWSP	8.365
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	11.955

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. Eine Tochtergesellschaft hat langfristige Verträge über 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 6,1%. Davon entfallen 5,65% auf den Arbeitgeber und 0,45% auf den Arbeitnehmer. Informationen über die künftige Entwicklung des Umlagesatzes liegen bislang nicht vor. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Beiträge (Mutterunternehmen GBG) beliefen sich auf 1.246 T€.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr)	132 (129)	53 (49)
Technische Mitarbeiter (Vorjahr)	108 (102)	11 (11)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	108 (97)	5 (3)
	348 (328)	69 (63)

Außerdem wurden durchschnittlich 17 (Vorjahr 17) Auszubildende beschäftigt.

Die Tätigkeiten bei der BBS und der MWSP werden mit einem Personalmix aus eigenen Mitarbeitern, durch Personalbeistellung der Stadt Mannheim sowie durch Geschäftsbe-
sorgung seitens der GBG bewältigt.

Gesamtbezüge für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Mutter- und Tochterunternehmen

	in T€
Geschäftsführungsorgan	261
Aufsichtsrat	6
Frühere Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans der GBG und ihrer Hinterbliebenen	213

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans des Mutterunternehmens und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.895 T€.

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

Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von 3.829 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

Weitere Treuhandvermögen in Höhe von 4.780 T€ werden im Rahmen der Baubetreuungstätigkeit der BBS für die Auftraggeberin verwaltet.

HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die vom Abschlussprüfer des Mutterunternehmens berechneten Gesamthonorare für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen für das Jahr 2017 betragen 62 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.

Zum 01.01.2018 gab es einen Wechsel in der Geschäftsführung der ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim und der CHANCE Bürgerservice gGmbH. Anstelle von Herrn Markus Hermann wurde Herr Robin Schwarz als Geschäftsführer bestellt.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 10.550 T€ ab. Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.055 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 09. Dezember 2010 wurden 2.995 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 6.500 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

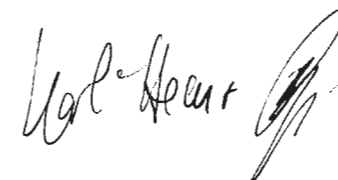
Geschäftsführer:

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

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann (ab 22.03.2017)
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar (bis 12.09.2017)
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmervertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister (ab 12.05.2017)
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt (bis 04.04.2017)
Stadtrat	Nikolas Löbel	Geschäftsführer
Arbeitnehmervertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter
Stadtrat	Eberhard Will	Rentner (ab 06.11.2017)
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin

Mannheim, den 31. März 2018



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (01.01.17)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen (+ / -) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (31.12.17)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.290.096,97	272.398,63	0,00	0,00	6.562.495,60
	6.290.096,97	272.398,63	0,00	0,00	6.562.495,60
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	939.590.717,45	29.062.737,78	2.921.396,96	18.756.374,57	984.488.432,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.807.804,91	8.099.221,62	6.898.628,13	33.119.514,42	68.127.912,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.464.832,68	4.815.930,00	18.384,28	26.679,21	6.289.057,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	0,00	0,00	636.803,61
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.187.729,64	161.184,45	0,00	0,00	1.348.914,09
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.738.874,23	3.618.163,69	1.123.010,10	0,00	8.234.027,82
7. Anlagen im Bau	51.647.454,39	11.238.282,12	0,00	-48.607.511,71	14.278.224,80
8. Bauvorbereitungskosten	2.738.609,75	4.693.995,78	0,00	135,00	7.432.740,53
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.949,89	0,00	0,00	30.949,89
	1.036.812.826,66	61.720.465,33	10.961.419,47	3.295.191,49	1.090.867.064,01
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2.250,00	2.450,00	0,00	0,00	4.700,00
2. Sonstige Ausleihungen	151.397,59	25.000,00	47.326,06	0,00	129.071,53
3. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	154.347,59	27.450,00	47.326,06	0,00	134.471,53
Anlagevermögen insgesamt	1.043.257.271,22	62.020.313,96	11.008.745,53	3.295.191,49*	1.097.564.031,142

* Umwidmung ins Umlaufvermögen

ANLAGE 2

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

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	2017 in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	454.115.534,22 (452.856.664,39)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	234.059,95 (285.346,60)
Erhaltene Anzahlungen	65.891.911,70 (83.222.338,10)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.182.896,22 (2.046.669,12)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	71.505,97 (75.650,20)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.363.879,63 (18.123.168,64)
Sonstige Verbindlichkeiten	483.475,58 (535.494,24)
Verbindlichkeiten insgesamt	542.343.263,27 (557.145.331,29)

Abschreibungen in € (kumulierte, 01.01.17)	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+ / -) in €	Abschreibungen in € (kumulierte, 31.12.17)	Buchwert (31.12.2017) in €	Buchwert (31.12.2016) in €
5.633.638,21	377.858,02	0,00	0,00	6.011.496,23	550.999,37	656.458,76
5.633.638,21	377.858,02	0,00	0,00	6.011.496,23	550.999,37	656.458,76
435.225.016,69	18.196.152,34	1.410.673,01	0,00	452.010.496,02	532.477.936,82	504.365.700,76
15.793.723,95	2.226.083,54	6.740.808,81	0,00	11.278.998,68	56.848.914,14	18.014.080,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.289.057,61	1.464.832,68
468.882,39	25.834,03	0,00	0,00	494.716,42	142.087,19	167.921,22
476.931,40	61.358,43	0,00	0,00	538.289,83	810.624,26	710.798,24
4.255.149,43	955.541,79	1.094.456,68	0,00	4.116.234,54	4.117.793,28	1.483.724,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.278.224,80	51.647.454,39
0,00	356,00	0,00	0,00	356,00	7.432.384,53	2.738.609,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.949,89	0,00
456.219.703,86	21.465.326,13	9.245.938,50	0,00	468.439.091,49	622.427.972,52	580.593.122,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.700,00	2.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.071,53	151.397,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.471,53	154.347,59
461.853.342,07	21.843.184,15	9.245.938,50	0,00	474.450.587,72	623.113.443,42	581.403.929,15

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
38.249.785,22 (27.806.121,59)	111.105.465,75 (146.533.957,85)	304.760.283,25 (278.516.584,95)	214.589.051,93 239.298.111,37 (178.694.936,04) (274.161.438,66)	Grundpfandrecht Kommunalverbürgt
51.311,87 (51.286,65)	59.170,26 (105.084,38)	123.577,82 (128.975,57)	221.492,77 (272.779,42)	Grundpfandrecht
56.885.292,68 (75.622.559,08)	9.006.619,02 (7.599.779,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
2.080.896,22 (1.944.669,12)	102.000,00 (102.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
71.505,97 (75.650,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
19.045.112,91 (17.921.558,73)	314.398,79 (129.220,32)	4.367,93 (72.389,59)	0,00 (0,00)	
451.794,28 (535.494,24)	31.681,30 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
116.835.699,15 (123.957.339,61)	120.619.335,12 (154.470.041,57)	304.888.229,00 (278.717.950,11)		

KONZERN- BESTÄTIGUNGSVERMERK 2017

Wir haben den von der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.	gez.
Beck	Schwärzle
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

KONZERNLAGEBERICHT 2017

A. GRUNDLAGE DES KONZERNS

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 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 ca. 19.000 eigene Wohnungen, deren Nutzung ständige Instandhaltungen und Modernisierungen erfordert. Des Weiteren investiert die Gesellschaft in Neubauten, die zur Vermietung in den Bestand aufgenommen, aber auch in die Vermarktung gebracht werden. Daneben führt sie technische Baubetreuungen für die Stadt Mannheim durch und übernimmt die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumsobjekten, insbesondere Schulliegenschaften der Stadt Mannheim und anderen Immobilieneigentümern. Durch den Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung ehemals militärisch genutzter Flächen können langfristige Ziele hinsichtlich der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz vom Ulmenweg 7 in den Leoniweg 2, jeweils in 68167 Mannheim, verlegt; daneben werden zwei weitere Geschäftsstellen der Tochtergesellschaften sowie fünf Kundenservicecenter im Stadtgebiet Mannheim unterhalten.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum und es wurde erneut ein historischer Höchststand bei der Erwerbstätigkeit erreicht.

Das reale Bruttoinlandsprodukt wächst seit 8 Jahren kontinuierlich und hatte im Jahr 2017 mit 2,2 % den stärksten Anstieg seit 6 Jahren; für Baden-Württemberg lag die Steigerungsrate mit 2,5 % sogar noch höher. Damit setzte die Wirtschaft auf Bundes- und Landesebene das robuste Wachstum der Vorjahre, stimuliert durch das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, weiter fort.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau abermals fortgesetzt und den höchsten Stand bei der Erwerbstätigenzahl seit der deutschen Wiedervereinigung erreicht. Im Jahr 2017 verminderte sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland auf 5,7 % (Vorjahr 6,1 %), in Baden-Württemberg auf 3,2 % (Vorjahr 3,8 %) und in Mannheim auf 5,4 % (Vorjahr 5,7 %).

Diese Faktoren begründen die im Jahr 2017 über nahezu alle Wirtschaftsbereiche gestiegene Wirtschaftsleistung. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen; 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes zeigte im Jahr 2017 mit einer Steigerungsrate von 2,6 % weiterhin eine überdurchschnittliche Entwicklung und erreichte damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,8 %). Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau mit einer Steigerung von 3,1 % als treibende Kraft. Der Wohnungsbau in Baden-Württemberg erreichte im Jahr 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %); viele Unternehmen des Baugewerbes arbeiten an ihrer Kapazitätsgrenze, was sich auch in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels ergeben sich neue Herausforderungen, wodurch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Formulierung lokaler Strategien noch wichtiger werden. Die demographische Entwicklung, im Wesentlichen geprägt durch eine zurückgehende bis konstante Bevölkerungszahl trotz aktuell hoher Nettozuwanderung,

Änderungen in der Altersstruktur und gesellschaftlichen Veränderungen – steht in einer engen Wechselbeziehung zum Wohnungsmarkt.

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 getätigt werden. Hierbei unterstützen wir die Zielsetzung unserer Gesellschafterin durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitativvoller und innovativer Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort in der Region zu fördern und Abwanderung entgegen zu wirken. Hierbei unterstützt uns das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das wir seit geraumer Zeit in unseren Entwicklungsplanungen berücksichtigen und uns aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen engagieren und so maßgeblich zur Stadtentwicklung beitragen. Weiterhin hat sich das stetig hohe Volumen an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als richtig erwiesen und gewährleistet eine ausgeglichene Marktentwicklung mit Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die soziale und kulturelle Mischung als Garant einer erfolgreichen Mannheimer Urbanität im Auge behalten.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich auch in 2017 weiterhin als ausgeglichener Markt dar, der es uns ermöglicht, Wohnungen in zeitgemäßem Zustand zeitnah am Markt zu vermieten, während Wohnungen in unterdurchschnittlicher Ausstattung oder in schwierigen Lagen vor Vermietung hergerichtet werden müssen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt zu einem ausgeglichen Markt hin entwickelt. Dabei existieren dennoch in verschiedenen Marktsegmenten Ausprägungen in die eine oder andere Richtung. In dieser Situation sind wir von unseren Kunden – den Mietern und Mietinteressenten – besonders gefordert, ein interessantes Wohnungsangebot in Ausstattung und Preis anzubieten. Dies erfordert erhebliche Modernisierungsanstrengungen.

Trotz unserem klaren Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz sowie einer Erhöhung der durchschnittlichen Nettomiete von 7,2 % durch den im Dezember 2016 erschienenen Mannheimer Mietspiegel, haben wir in nur sehr geringem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Hierdurch haben sich unserer Nettosollmieten im Vergleich zum Vorjahr nur moderat um 0,91 % erhöht (T€ 80.870 zu T€ 80.139 in 2016). Während der aktuelle Mietspiegel einen Durchschnittsmietpreis von 7,05 € je qm Wohnfläche monatlich ausweist, vermieten wir unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich € 6,26 je qm Wohnfläche (knapp 12% unter Marktpreis).

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) konnten wir konstant niedrig halten (2,0 % zu 1,9 % in 2016). Wir sehen das als einen Erfolgsfaktor der erwähnten und durchgeführten Wohnwertverbesserungen seit dem Jahr 2011. Die Fluktuationsrate ist mit 7,6 % im Vergleich zum Vorjahr (7,9 %) leicht gesunken und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31.12.2017

	18.846	Wohnungen, mit 1.187.375 m ² Wohnfläche
davon waren	3.204	preis- und/oder belegungsgebunden
	101	Gewerbeneinheiten, mit 37.552 m ² Nutzfläche

Unsere Vermietung haben wir zentral am neuen Hauptsitz im Leoniweg aufgestellt, sodass der Kunde Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet erhalten kann. Die Verwaltung ist vor Ort beim Kunden in fünf Servicecentern präsent. Darüber hinaus haben wir an fünf verschiedenen Standorten Concierge-Büros mit großem Erfolg in Betrieb.

Neben unserem wohnungswirtschaftlichen Hauptgeschäft bieten wir unseren Mietern, aber auch Drittkunden, verschiedene Dienstleistungen rund um das Wohnen an. Unser Angebot reicht hier von der Bereitstellung von Breitbandkabelanschlüssen für die mediale Versorgung im TV-Segment mit Zusatzpaketen wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachenabonnements über die Erstellung von Heizkostenabrechnungen bis zur Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern und Wasserzählern einschließlich deren Austausch sowie verschiedene andere wohnbegleitende Dienstleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsätze im Servicebereich konstant geblieben.

2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 60-er und 70-er Jahren setzen wir die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, entsprechend der Nachfrage unserer Kunden, fort. Die Wirtschaftlichkeit und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum sind dabei wichtige Aspekte.

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen haben wir unsere Strategie auch im Jahre 2017 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2017 bedeutete dies 36.095 T€ (30,40 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 29.524 T€ (24,86 €/m² Wohnfläche) für Instandhaltungsmaßnahmen; darunter fallen auch in erheblichem Umfang notwendige Reparaturen.

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

Folgende wesentliche Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2017 durchgeführt und abgeschlossen bzw. werden diese darüber hinaus fortführen:

INSTANDHALTUNG:

- Revitalisierung von leerstehenden Einzelwohnungen
- Erneuerung von Bädern incl. Versorgungsleitungen

VOLLMODERNISIERUNG:

Es bestanden folgende Maßnahmen, aufgeteilt nach den Gebieten unserer Kunden Service Center (KSC):

- **KSC 1:** SSP Schönau Mitte
Schönau Nord-West
- **KSC 2:** SSP Hochstätt
Hockenheimer Straße 3 / Karlsruher Straße 43 / Plankstadter Straße
Bischweilerring 6–8 / Kolmarer Straße 17–21
Wilhelm-Peters-Straße 62–72
- **KSC 3:** Aubuckelsiedlung
Alsenweg 30–64 / Sylterweg 9–11
Hessische Straße 87

- **KSC 4:** Möhlblock
Eisenlohrplatz 1–4 / Eisenlohrstraße 14
Untermühlastraße 70–174
Beilstraße 19
- **KSC 5:** Sanierung von Versorgungsschächten:
Am Brunnengarten 30-32
Am Schulgarten 2 / Am Weingarten 3–5
Am Weingarten 4–10
Am Weingarten 2 / Am Sonnengarten 3–9
Am Sonnengarten 4–10

3. NEUBAUTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Im Geschäftsjahr befanden sich 2 Projekte in der Bebauung, die in den Jahren 2018 und 2019 fertig gestellt und hiernach vermietet werden sollen. In Friedrichsfeld (Rappoltsweilerstr.) 2 Mehrfamilienhäuser mit 22 Geschosswohnungen und in der Innenstadt (T 4) zusammen mit einem Mehrfamilienhaus, dessen Wohneinheiten zum Verkauf angeboten werden, ein Kinderhaus. Des Weiteren wurde in der Neckarstadt (Main-, Kinzig-, Carl-Benz-Str.) mit dem Bau von 6 Mehrfamilienhäusern mit 92 Wohnungen und in Friedrichsfeld (Bischweilerring) ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen begonnen. In 2018 erfolgt der Baubeginn auf dem Konversionsgelände FRANKLIN (Thomas-Jefferson-Str.) mit 3 Laubenganghäusern mit 130 Wohnungen und dem Umbau der Middle School zum Ausbildungszentrum für das Universitätsklinikum Mannheim.

Daneben haben wir an 3 unserer Kinderhäuser Erweiterungsbauten abgeschlossen und führten die Aufstockung und den Umbau des Ochsenpferchbunkers in der Neckarstadt-West durch.

Unabhängig davon haben wir ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Gelände Centro Verde für unser Unternehmen und unser Tochterunternehmen BBS errichtet, um neben der zeitgemäßen Bürogestaltung und -ausstattung weitere Synergien im Konzernverbund zu nutzen.

4. BAUTRÄGERTÄTIGKEIT

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen im Zuge der Finanzkrise nehmen wir seit 2013 eine zunehmende Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser wahr. Seitdem veräußern wir neben Einheiten aus unserem Bestand vor allem solche aus unseren Neubauprojekten.

Im Geschäftsjahr haben wir 24 Doppelhaushälften auf dem Gelände Centro Verde (Helene-Hecht-Ring) fertig gestellt.

Des Weiteren befinden sich 2 weitere Projekte in der Umsetzung, da der aktuelle Markt diese Bebauungsqualitäten weiterhin gut aufnimmt. Dabei werden aktuell 10 Doppelhaushälften in Friedrichsfeld (Bischweilerring) und 73 Geschosswohnungen in einem vierzeiligen, quadratisch angeordneten Mehrfamilienhaus in der Innenstadt (T4) errichtet.

Wir haben im Geschäftsjahr aus unseren Neubauprojekten im Centro Verde (Helene-Hecht-Ring) 20 Doppelhaushälften und (Johann-Weiß-Str.) 4 Eigentumswohnungen verkauft.

5. TECHNISCHE UND VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNGEN

Für die Stadt Mannheim verwalten wir noch 52 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten; für private Eigentümer oder andere Gesellschaften zusätzlich 8 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 854 Wohneinheiten, 799 Garagen und Stellplätze sowie 11 gewerbliche Einheiten in der Verwaltung. Im Jahr 2017 haben wir die Betreuung weiterer Schulbaumaßnahmen übernommen und abgeschlossen; diese Maßnahmen werden auch noch in Folgejahren unser Leistungsvolumen ergänzen. Zusätzlich werden wir in einem erheblichen Umfang mit Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen beauftragt. Diese Voruntersuchungen sind im Anschluss Grundlage für einen Auftrag zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr konnten wir 18 Projekte erfolgreich abschließen.

6. BAU UND SANIERUNG

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir den Bau der Gretje-Ahlrichs-Schule (ehemals Eduard-Spranger-Schule), der 2014 begonnen hatte, erfolgreich abgeschlossen. Die Schule war eine der beiden zurück gestellten Stocké-Schulen aus der ursprünglichen Vertragslage Bau- und Sanierung. Vorerst endet damit unsere Tätigkeit in dieser Sparte.

7. FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management, das in 2006 mit der Bewirtschaftung von 8 Objekten begann, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 70 Schulliegenschaften erweitert. Damit sind alle städtischen Schulliegenschaften auf die BBS übergegangen.

In 2017 gelang uns weiterhin, dieses Geschäft erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten erwirtschafteten wir ein positives Ergebnis in dieser Sparte, nicht zuletzt darum, weil wir bei Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Lebenszyklus-Betrachtung geringere Bewirtschaftungsaufwendungen verfolgen.

In 2017 haben wir das Konzept weiter verfolgt, uns mit zusätzlichen Fachkräften zu verstärken und uns organisatorisch sowohl weiter zu differenzieren als auch gleichzeitig zu spezialisieren. Des Weiteren arbeiten wir die Maßnahmen unserer Instandhaltungsplanung systematisch und mit zunehmendem Volumen erfolgreich ab.

8. KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 105 Kaufverträge mit Investoren über Flächen auf den erworbenen Konversionsgeländen FRANKLIN und Taylor Barracks mit einer Nettobaufläche von 238.409 qm im Gesamtwert von T€ 89.967 geschlossen. Aus Kaufverträgen, die im Jahr 2017 und den Vorjahren geschlossen wurden, konnten insgesamt 76 Grundstücke mit einer Nettobaufläche von 220.406 qm im Gesamtwert von T€ 63.770 an die Investoren übergeben und damit auch erfolgswirksam erfasst werden.

Die Erschließung der im Jahr 2013 erworbenen Turley und Taylor Barracks sowie der im Jahr 2016 erworbenen Benjamin Franklin Village (bestehend aus Offizierssiedlung, Sullivan, FRANKLIN, Funari und Columbus) ist im Geschäftsjahr weiter vorangeschritten, wobei Übergaben nicht in dem Maße stattfanden wie die ursprüngliche Planung es vorsah.

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

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Unsere Ertragslage stellt sich aufgeteilt nach Geschäftssparten wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Sparte	Ergebnis	Ergebnis	Überschuss
Hausbewirtschaftung	23.329	26.717	-3.388
Neubau	-105	1.527	-1.632
Verkauf	6.418	3.536	2.882
Betreuung, Bau und Sanierung	582	1.921	-1.339
Facility Management	4.166	3.989	177
Konversionstätigkeit	6.600	-1.871	8.471
Servicedienstleistungen	4.248	3.873	375
Sonstige	3.173	2.572	601
Zwischensumme	48.411	42.264	6.147
Verwaltungskosten			
persönliche Aufwendungen	-27.580	-23.586	-3.994
sächliche Aufwendungen	-11.689	-9.152	-2.537
Zwischensumme	-39.269	-32.738	-6.531
Summen	9.142	9.526	-384

Das Ergebnis unserer Kerngeschäftstätigkeit, der **Hausbewirtschaftung**, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Mio. € reduziert. Die Mieterlöse 2017 und das Abrechnungsergebnis aus der Betriebskostenabrechnung 2016 haben sich um 1,4 Mio. € erhöht, demgegenüber steht eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um 1,8 Mio. € und der Abschreibungen von 2,9 Mio. €.

In der Sparte **Neubau** werden die aktivierten Eigenleistungen, die sich um 0,6 Mio. € erhöht haben, ertragswirksam erfasst. Dem gegenüber steht die Bildung einer Rückstellung für Altlastensanierung von 2,2 Mio. €, womit sich eine Reduzierung des Spartenergebnisses zum Vorjahr von 1,6 Mio. € ergibt.

Das Ergebnis in der Sparte **Verkauf** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. € erhöht. Dies resultiert überwiegend durch den Ertrag aus dem Verkauf unseres alten Verwaltungsgebäudes von 2,0 Mio. €.

Die Reduzierung des Ergebnisses der Sparte **Betreuung, Bau und Sanierung** gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € begründet sich vor allem darin, dass nur ein Teil der angefallenen Fremdkosten für laufende Betreuungsaufträge aktiviert werden konnte.

Im Bereich **Facility Management** haben sich die Erträge um 1,3 Mio. € erhöht. Dem gegenüber standen Erhöhungen bei den Betriebsaufwendungen in Höhe von 1,1 Mio. € mit Schwerpunkt in der Instandhaltung.

In der **Konversionstätigkeit** hat sich das Ergebnis um 8,5 Mio. € erhöht. Den gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Umsatzrealisierungen aus Verkäufen von Konversionsflächen steht entsprechender Aufwand aus der Minderung des Bestandes bereits angefallener Aufwendungen und an Rückstellungen für noch anfallende Aufwendungen gegenüber.

Das Ergebnis der **Serviceleistungen** hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

In der Sparte **Sonstiges** werden Auflösungen von Rückstellungen, sonstige betriebliche Erträge, aperiodische Erträge und dazu korrespondierend sonstige Aufwendungen und

aperiodische Aufwendungen abgebildet. Das Spartenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

Die **Verwaltungskosten** haben sich um 6,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung der persönlichen Aufwendungen von 4,0 Mio. € ergibt sich aus erhöhten Abschreibungen von 0,8 Mio. € auf Betriebs- und Geschäftsausstattung durch den Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes, höheren Zinsaufwendungen von 0,8 Mio. € bei der Pensionsrückstellung aufgrund der Änderung des Abzinsungssatzes gemäß § 253 Abs.2 HGB. Weiterhin ist ein Anstieg der Personalkosten von 2,2 Mio. € zu verzeichnen, der auf personelle Differenzierung und Spezialisierung sowie Neueinstellungen zurück zu führen ist; die Aufwendungen für zusätzliche Altersversorgung haben sich ebenfalls erhöht, hier wirkt sich die Auflösung der Pensionsrückstellung im Jahr 2016 aus. Die Erhöhung der sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 2,5 Mio. € ergibt sich überwiegend aus gestiegenen Raumkosten und sonstigen sächlichen Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes.

Das positive **Jahresergebnis** in Höhe von 9,1 Mio. € weicht gegenüber dem ursprünglichen Planergebnis des Wirtschaftsplans 2017 in Höhe von 11,3 Mio. € um 2,2 Mio. € ab. Die Minderung beruht auf verschiedenen ergebniserhöhenden und -mindernden Faktoren. Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken sind um 4,3 Mio. € höher ausgefallen. Korrespondierend dazu sind die Bestandsveränderungen durch Buchwertabgänge aus dem Verkaufsgeschäft um 4,7 Mio. € niedriger als erwartet. Bei den aktivierten Eigenleistungen konnte durch erhöhte Bautätigkeit und zusätzlichem Personal ein Mehrergebnis von 0,8 Mio. € erzielt werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 1,5 Mio. € gestiegen. Maßgebend hierfür war die Bildung einer Rückstellung für Altlastensanierung. Durch die weiterhin gute Zinsentwicklung und der Umschuldung höher verzinslicher Darlehen konnte der Zinsaufwand um 0,9 Mio. € gemindert werden. Durch begrenzte Kapazitäten unserer ausführenden Handwerkerfirmen im Bereich der Instandhaltung wurde das Planergebnis bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 1,2 Mio. € unterschritten. Des Weiteren ist das Ergebnis aus der Konversionstätigkeit um 1,7 Mio. € niedriger ausgefallen, da die Grundstücksübergaben nicht wie prognostiziert realisiert werden konnten und sich in das kommende Jahr und gegebenenfalls in die Folgejahre verschieben.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von 36.469 T€ (Vorjahr 34.889 T€) zur Verfügung.

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende, in Anlehnung an DRS 21 erstellte Kapitalflussrechnung Aufschluss:

Finanzlage	2017 T€	2016 T€
Periodenergebnis	9.142	9.526
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.843	18.923
aktivierte Eigenleistungen	-5.691	-5.538
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	597	-1.789
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensggst.	949	963
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11	16
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0	-826
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	24.572	9.764
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-1.936	1.104
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des UV	15.459	-52.653
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	2.703	-9.421
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	-15.337	31.289
Zahlungswirksames Zinsergebnis	9.112	8.718

Buchwertabgang aus Anlageumsätzen	1.408	6.735
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	62.832	16.811
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-272	-423
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.243	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-63.866	-63.140
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	47	58
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-27	-21
Erhaltene Zinsen	15	30
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-61.860	-63.496
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	69.446	73.438
Planmäßige Tilgungen	-12.573	-12.642
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.723	-384
Rückzahlung von Fälligkeitsdarlehen	-53.098	0
Gezahlte Zinsen	-9.127	-8.748
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	9.597	7.026
Auszahlungen zum Aufbau von Bausparguthaben	-414	-413
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	608	56.777
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.580	10.092
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	34.889	24.797
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36.469	34.889

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

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst zu leisten. Die Investitionen wurden überwiegend durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 102.897 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2017 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 2016 und 2017 wie folgt zusammen:

Vermögenswerte	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	
Anlagevermögen	623.113	78,0	581.404	74,6	41.709
Umlaufvermögen	174.424	21,9	197.400	25,3	-22.976
Rechnungsabgrenzungsposten	695	0,1	642	0,1	53
Aktiva	798.232	100,0	779.446	100,0	18.786

Schulden	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	
Rückstellungen	82.307	10,3	57.139	7,3	25.168
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	454.350	57,0	453.142	58,2	1.208
übrige Verbindlichkeiten	87.994	11,0	104.003	13,3	-16.009
Rechnungsabgrenzungsposten	4.278	0,5	3.511	0,5	767
Summe	628.929	78,8	617.795	79,3	11.134
Eigenkapital	169.303	21,2	161.651	20,7	7.652
Passiva	798.232	100,0	779.446	100,0	18.786

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 41,7 Mio. € erhöht, wobei sich die Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 75 % auf 78 % im Geschäftsjahr erhöht hat. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens beruht in wesentlichem Maße auf der Aktivierung der fertiggestellten Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, der im Bau befindlichen Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, der Bauvorbereitungskosten sowie den Zugängen der Betriebs- und Geschäftsausstattung durch den Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes (62,0 Mio. €). Eine weitere Erhöhung ergab sich durch die Umwidmung von Grundstücken und Gebäuden aus dem Umlaufvermögen ins Anlagevermögen (3,3 Mio. €). Vermindert wurde das Anlagevermögen durch die Abgänge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden (1,7 Mio. €) und der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (21,8 Mio. €).

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23,0 Mio. € vermindert. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch den geringeren Bestand bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen und fertigen Bauten (21,8 Mio. €). Diese resultieren aus den Verkäufen von Konversionsflächen und von Immobilien aus dem Bauträgergeschäft. Des Weiteren hat sich der Bestand an unfertigen Leistungen, insbesondere durch den Abschluss der Baumaßnahme Gretje-Ahlrichs-Schule, um 7,1 Mio. € verringert. Demgegenüber stehen nennenswerte Erhöhungen bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (2,7 Mio. €), bei den flüssigen Mitteln (2,0 Mio. €) und den geleisteten Anzahlungen (0,7 Mio. €).

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (25,2 Mio. €). Die Erhöhung resultiert überwiegend aus der Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Baukosten im Umlaufvermögen (21,6 Mio. €) und zur Pensionsrückstellung (0,6 Mio. €) sowie der Bildung einer Rückstellung für Altlastensanierung (2,2 Mio. €).

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 1,2 Mio. €, die sich aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen in 2017 gegenüber den Tilgungen im gleichen Zeitraum ergibt. Dabei betragen in 2017 die Darlehensaufnahmen 77,3 Mio. €, die im Wesentlichen zur Finanzierung der durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und der Umschuldung von Darlehen verwendet wurden. Daneben wurden Tilgungen in Höhe von 76,1 Mio. € geleistet. Die hohe Tilgungsleistung resultiert überwiegend aus der Darlehensrückzahlung einer Zwischenfinanzierung für den Erwerb von Konversionsflächen (36 Mio. €) und der Umschuldung von höher verzinslichen Darlehen (23 Mio. €). Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf 505 Darlehensverträge mit einem ursprünglichen Nominalwert von 680 Mio. € und sind über Grundpfandrechte (215 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (238 Mio. €) gesichert. Die Verzinsung erfolgt zu festen (385 Mio. €) und zu variablen (68 Mio. €) Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 1,76% p.a. (Vorjahr 1,8% p.a.).

Die Minderung der übrigen Verbindlichkeiten um 16 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die Minderung der erhaltenen Anzahlungen aufgrund Umsatzrealisierungen der Verkäufe von Konversionsflächen und der abgerechneten Baumaßnahmen in Höhe von 17,3 Mio. € sowie einer Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,3 Mio. €.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Gezeichnetes Kapital	84.061	49,7	84.061	52,0	0
Rücklagen	79.467	46,8	75.417	46,6	4.050
Bilanzgewinn	4.500	2,7	909	0,6	3.591
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.275	0,8	1.264	0,8	11
Gesamt	169.303	100,0	161.651	100,0	7.652

Das bilanzierte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,7 Mio. € auf 169,3 Mio. € erhöht. Erhöhend ausgewirkt hat sich der Jahresüberschuss von 9,1 Mio. €, wovon 1,0 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 3,0 Mio. € in die Bau-erneuerungsrücklage eingestellt werden. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 1,5 Mio. €.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Neben den bereits genannten Kennzahlen, wie z.B. Leerstands- und Fluktuationsquote, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je qm, dienen der Gesellschaft insbesondere folgende finanziellen Leistungsindikatoren zur Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur des Unternehmens; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen.

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2017 in Höhe von 21,2 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 20,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,5 %-Punkte (Vorjahr 20,7 %). Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Eigenkapitalquote von 21,7 % prognostiziert.

Eigenkapitalrentabilität:

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

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2017 in Höhe von 5,4 % liegt unter dem prognostizierten Niveau von 6,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Verminderung um 0,5 %-Punkte (Vorjahr 5,9 %). Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 4,2 % prognostiziert.

Gesamtkapitalrentabilität:

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

Die Gesamtkapitalrentabilität zum 31.12.2017 in Höhe von 2,4 % liegt auf Vorjahresniveau und leicht unter dem prognostizierten Niveau von 2,6 %. Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,3 % prognostiziert.

4.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In der Bestandserhaltung legen wir großen Wert auf die Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen und orientieren uns an den gesetzten Baustandards. Damit ist einerseits eine weit vor gesetzlicher Pflicht erforderliche Umstellung auf beispielsweise niedrige Energie- und Emissionswerte angesprochen als auch die Umsetzung von Herausforderungen wie Niedrigenergiehäuser im Altbestand herzustellen und dieses Wissen auch in den Neubau einzubringen.

Die umfassende Betreuung unserer Kunden, weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus, ist ein wichtiger Bestandteil unseres aktiven Kundenmanagements. Darunter verstehen wir neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen des sozialen Managements, wie eigene Schuldnerberatung, Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften, eine mobile Wohnbegleithilfe, viele weitere Maßnahmen mehr, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen.

Im Rahmen eines internationalen Gedankenaustausches (EURHONET u.A.) setzen wir uns mit den Themenbereichen der Corporate Social Responsibility (CSR) auseinander, die eine gesellschaftliche Unternehmensverantwortung weit über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus beinhaltet. Im Fokus stehen hierbei soziale und gesellschaftliche Aspekte, Umwelt und Mitarbeiter.

Für den Erfolg unserer Gesellschaft sind uns eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig; hierfür führten wir im Geschäftsjahr mannigfaltige Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durch. Unsere Angebote und unser Unternehmen präsentieren sich unter anderem regional auf dem Mannheimer Maimarkt und anderen Messen in der Region (Immotage Mannheim, Immotage Ludwigshafen) wie auch überregional auf der Messe Expo Real in München auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rhein-Neckar.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

1. DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN BEURTEILEN WIR WIE FOLGT:

1.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden wir auch weiterhin fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Bestandserhaltung unserer Wohnungen investieren. Die Bestandserhaltung von Wohngebäuden wird somit auch in den kommenden Jahren Mittelpunkt unserer Tätigkeit sein. Wir nutzen dazu aktiv angebotene Fördermöglichkeiten genauso wie die Zinssubventionen der KfW. Die Bestandserhaltung ist dringend erforderlich, um auch zukünftig bedarfsgerechte und nachhaltig vermietbare Wohnungen anbieten zu können. Unter anderem haben wir ein Instandhaltungsprogramm entwickelt, das inzwischen seit 6 Jahren die Revitalisierung leerstehender, vermietbarer Wohnungen mit größerem Instandhaltungsaufwand zum Ziel hat. Dieses ausgeprägte Engagement in der Bestandserhaltung wird auch die kommenden Jahre auf hohem Niveau erfolgen; hier ist für den Zeitraum 2018 – 2022 ein Volumen von 368 Mio. € vorgesehen. In der nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung unserer Kernprozesse sehen wir die Basis unseres weiteren Geschäftserfolges. Der grundsätzlich positiven Mietpreisentwicklung stehen gestiegene und auch weiterhin ansteigende Kosten (Bau, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die oben stehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

1.2 NEUBAU

Im Neubau weiten wir unsere Aktivitäten weiter deutlich aus. Die laufenden Bauprojekte im Stadtteil Friedrichsfeld mit 10 Doppelhaushälften für den Verkauf und 3 Mehrfamilienhäusern (34 Wohnungen) zur Vermietung sowie in der Innenstadt mit einem quadratisch angeordnetem vierzeiligen Mehrfamilienhaus (73 Wohnungen) zum Verkauf mit angeschlossenen Kinderhaus zur Vermietung werden wir im Jahr 2018 fertig stellen. Weiterhin setzen wir wichtige Akzente in der Neckarstadt-Ost mit dem Bau von 7 Mehrfamilienhäusern (92 Wohnungen) und einer zentralen Tiefgarage sowie auf FRANKLIN (Konversionsgelände) mit dem Bau von fünf Laubenganghäusern (212 Wohnungen) incl. Tiefgarage. Unser größtes Projekt im gewerblichen Bereich wird die Errichtung des Neuen Technischen Rathauses der Stadt Mannheim sein; hierzu wurde ein aufwendiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt, damit das Projekt in den Jahren 2018 bis 2020 umgesetzt und zur Nutzung übergeben werden kann.

Für 2018 planen wir 79,9 Mio. € in den Neubau zu investieren. Auch für die Jahre nach 2018 sind hohe Neubauvolumen eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2019 – 2021 ein Investitionsvolumen von 211 Mio. € geplant.

1.3 VERKAUFSSMASSNAHMEN

In der Sparte Verkauf bieten wir Wohneinheiten aus dem Bauträgergeschäft und aus unserem Bestand an. Damit befriedigen wir die aktuell hohe Nachfrage nach Eigentumsobjekten und verhindern den Umzug von Kaufinteressenten ins nahe Umland bzw. bewegen Menschen von außerhalb zu einem Umzug nach Mannheim. Wenn die Kaufinteressenten eine Mietwohnung hinterlassen, wird so auch indirekt der Mietermarkt entlastet. Für 2018 sind Verkäufe in Friedrichsfeld und in der Innenstadt geplant.

1.4 BETREUUNG

In der Sparte Betreuung werden unsere Leistungen im Rahmen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften, der Fremdverwaltung und der Baubetreuung zusammengefasst.

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

Technische Baubetreuungen führen wir für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen aus. Zu unseren Auftraggebern zählen wir vor allem die Stadt Mannheim, die uns in zunehmendem Maße für Betreuungen von Baumaßnahmen an Schulen beauftragt. Hier liegt das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte bei 111 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreicheren Projekten, die wir gewohnt professionell und auftragsgemäß durchführen. Im Zuge von Planungsaufträgen haben wir seit dem Jahr 2013 zahlreiche Maßnahmen vorbereitet und hierzu Planungen an unsere Auftraggeberin zurückgegeben, sodass wir davon ausgehen, auch mittelfristig diverse Baubetreuungen umsetzen zu können. Nach dem aktuellen Stand der Vertragsverhandlungen mit der Stadt Mannheim, ist eine Anpassung unseres Vergütungssatzes von 23% auf 28% der Brutto-Herstellungskosten absehbar, damit auch dieser Bereich für uns wirtschaftlich abbildbar ist.

1.5 BAU UND SANIERUNG

Die Projektbeziehung zwischen der Stadt Mannheim und der BBS in unserem PPP-Modell ist langfristig angelegt. Mit der baulich erfolgreichen Umsetzung der 1. Tranche haben wir die Chance, uns auch zukünftig der Stadt Mannheim als Partner für den Bau und die Sanierung kommunaler Gebäude erfolgreich anzubieten, unseres Erachtens hervorragend genutzt.

Zum vorläufigen Abschluss kam die Sparte Bau und Sanierung mit der umgesetzten Maßnahme Gretje-Ahrlrichs-Schule (ehemals Eduard-Spranger-Schule), mit deren Umsetzung wir im Jahr 2014 begonnen haben und die 2016 abgeschlossen wurde. Dadurch haben wir wie erwartet Umsatzerlöse in Höhe von 10 Mio. € realisiert.

1.6 FACILITY MANAGEMENT

Nachdem uns die Stadt Mannheim zum 01.08.2014 die letzte verbleibende Tranche von städtischen Schulliegenschaften in die Bewirtschaftung übertragen hat, betreuen wir in diesem Geschäftsbereich 70 Liegenschaften im Stadtgebiet Mannheim. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass für eine effiziente Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand angeboten wird, auch für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Die positive Umsetzung der Bewirtschaftung der Schulliegenschaften bisher bestätigt unser Geschäftskonzept, auch für die Zukunft. Nach dem aktuellen Stand der Vertragsverhandlungen ist eine Vereinheitlichung aller Verträge (Tranchen) hinsichtlich der Laufzeiten, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2038, geplant. Wir erwarten im folgenden Geschäftsjahr Umsatzerlöse in gleichbleibender Größenordnung.

1.7 KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Auf dem Gelände der ehemaligen Turley Barracks erwarten wir für das Geschäftsjahr 2018 die Übergabe eines Großteils der noch nicht übergebenen Flächen an die jeweiligen Investoren, im Jahr 2019 sollen dann die letzten Grundstücksteile übergeben und das Projekt abgeschlossen werden. Auf den ehemaligen Taylor Barracks rechnen wir für das Geschäftsjahr 2018 mit weiteren Verkäufen und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes an die jeweiligen Investoren sowie der entsprechenden Fortführung der Erschließungsmaßnahmen. Im Jahr 2019 sollen die letzten Eigentumsübergänge abgewickelt und hiernach das Projekt abgeschlossen werden.

Im Jahr 2016 erfolgte nach Zahlung der 2. Kaufpreisrate für den Erwerb unseres größten Konversionsprojektes, der Benjamin Franklin Village mit den angrenzenden Sullivan und Funari Barracks, die Übernahme eines Großteils der Flächen; die letzte Teilfläche soll nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zum 01.01.2019 übernommen werden. Für das Jahr 2018 plant man weitere Verkäufe und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes an die jeweiligen Investoren sowie die Fortführung der Erschließungsmaßnahmen. Im neuen Jahr sind für alle drei Konversionsgelände Gesamtinvestitionen von 39.228 T€ geplant. Des Weiteren ist im Geschäftsjahr 2018 der Ankauf eines weiteren Konversionsgeländes, den Spinelli Barracks, geplant.

2. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2018 Umsatzerlöse in Höhe von 262,7 Mio. € geplant, wobei ein Jahresüberschuss von 7,6 Mio. € erzielt werden soll.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt. Bei der Hausbewirtschaftung, ohne den Umsätzen aus Facility-Management, erwarten wir einen Zuwachs von 4,0 Mio. € auf insgesamt 123,4 Mio. €, bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf rechnen wir aufgrund der geplanten Verkäufe aus unseren Bauträgerprojekten und von Grundstücken auf den Konversionsflächen mit einer deutlichen Erhöhung auf 104,7 Mio. €.

In 2018 sind Instandhaltungskosten mit einem Volumen von etwa 26.250 T€ vorgesehen.

Das Jahresergebnis entwickelt sich insbesondere deshalb rückläufig, weil wir für 2018 mit einem höheren Personalaufwand aufgrund Tariferhöhungen und zusätzlichem Personalbedarf rechnen, keine Umsätze aus Bau- und Sanierungsmaßnahmen und keine Verkäufe aus dem Anlagevermögen geplant sind.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Um Entwicklungen zu erkennen, die den Fortbestand unserer Gesellschaft gefährden könnten, entwickeln wir Instrumente eines internen Überwachungssystems ständig weiter. Wesentliche Funktionen dieses Systems sind:

- Innenrevision
- Controlling
- Kostenrechnung

- Ist-Kosten- und Terminkontrolle
- Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs
- Portfolio-Management
- ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits
- Profitcenterbetrachtung
- Compliance Management System (konzernweit)

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

Mögliche Risiken bestehen aktuell bei unserer Geschäftstätigkeit vor allem in Zinssatzerhöhungen und in Kostensteigerungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinsschwankungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz mit Verprobung der aktuellen Zinssätze; hierbei verfolgen wir auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Hinsichtlich dem Risiko möglicher Kostensteigerungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise, Soll-Ist-Analysen durch die Controlling Abteilungen im Rechnungswesen und Baumanagement vorgenommen und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen. Wir stufen die Risiken aufgrund der durchgeführten Maßnahmen als gering ein.

Risiken bei der Vermarktung von Immobilien in unserem regulären Bauträgergeschäft schätzen wir aufgrund der aktuellen Marktlage als gering ein. Im Konversionsgeschäft ist aufgrund des immensen Umfangs an zu veräußernden Flächen mit Verzögerungen bei der Vermarktung bis hin zum völligen Wegfall von Kaufinteressenten zu rechnen; hier bewerten wir für das Jahr 2018 die Eintrittswahrscheinlichkeiten zwischen 5 und 30%.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien bzw. Neuvalutierungen entgegen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir, aufgrund der günstigen Marktlage (Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum sowie günstige Konditionen für Fremdfinanzierungen), in gesteigerten Verkaufserlösen durch die Zunahme unseres Bauträgergeschäfts und in der Zunahme unserer Mieterträge durch Zukauf und Neubau. Weitere Chancen ergeben sich aufgrund unserer fachlichen Expertise aus der Durchführung von Sonderprojekten; beispielhaft sei hier der Neubau des Technischen Rathauses mit nachfolgender Vermietung an die Stadt Mannheim genannt.

Wir erwarten, dass unser Kerngeschäft „die Hausbewirtschaftung“ auch künftig stabil verbleibt; gegebenenfalls werden unsere jüngsten Erfolge bei der Revitalisierung von Einzelwohnungen sowie der nun aktuellen Mietspiegel 2016 mit gutem Mietanpassungspotential uns unterstützen, steigende Umsätze zu generieren.

Dabei haben wir die Entwicklung der kommenden Jahre in Mannheim im Bereich der Stadtplanung und -entwicklung durch die Wiedereingliederung ehemals militärisch genutzter Flächen und Liegenschaften (Konversion) verstärkt im Fokus. Seit dem Jahr 2013 haben wir drei Liegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben, entwickeln diese gemeinsam mit den Vertretern der Stadt Mannheim und führen die Erschließung und Vermarktung durch. Hierbei werden wir mit der Modernisierung von Bestandsgebäuden als auch mit dem Neubau auf freien Grundstücken in den Marktsegmenten vom einfachen bis hin zu gehobenem Wohnraum Ergänzungen für das eigene Portfolio schaffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2018 erfolgreich abzuschließen. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren haben wir als Unternehmen im Konzern Stadt Mannheim gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 22.03.2018 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2017 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 31. März 2018



Karl-Heinz Frings
Geschäftsführung

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Im Berichtszeitraum fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellungen des Jahresabschlusses 2016, die Vorlage des Wirtschaftsplanes 2018, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben. Zudem wurde die Einführung eines Compliance Management System überwacht. Dieses bietet den Kunden, Partnern, Mitarbeitern und Kontrollorganen der GBG eine verbindliche Handlungsrichtlinie.

Ausführlich hat sich der Aufsichtsrat mit Themen befasst, die Auswirkungen auf die stadträumliche Entwicklung Mannheims haben und für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt von großer Bedeutung sein werden. Dabei war ein zentrales Thema die Sicherung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die GBG.

Die stadträumliche Neuordnung und Entwicklung des Quartiers Schönau Nord-West wurde hinsichtlich der langfristigen Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes und der zukunftsfähigen Verbesserung des Wohnungsmixes intensiv diskutiert und verabschiedet. Der Umsetzung der ersten Modernisierungsmaßnahmen wurde zugestimmt.

Mit dem Beschluss zum Neubau von 120 geförderten Wohnungen auf FRANKLIN hat der Aufsichtsrat zudem ein klares Signal für die Zukunft gesetzt. Die GBG wird ihren Bestand weiter aufbauen und breiten Bevölkerungsschichten neuen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Mit dem Projekt SQUARE (Smart Quarter and Urban Area Reducing Emissions) wurde im Aufsichtsrat ein bedeutsames Modernisierungsvorhaben vertieft beraten.

Über die Vollmodernisierung zweier identischer Baukörper mit unterschiedlichen Energiestandards und das nachgelagerte Monitoring dieses mit EFRE Mitteln geförderten Projekts, sollen Erkenntnisse darüber gewonnen werden, welche Parameter die CO₂-Emission eines Gebäudes langfristig reduzieren. Dieses Projekt setzt hinsichtlich technischer Ausprägung und nachhaltiger Bauweise Maßstäbe. Es wird die energetische Sanierung des GBG-Bestandes in energetischer Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit maßgeblich verbessern. SQUARE kann ein wichtiger Baustein in den Überlegungen zur Digitalisierung von Quartieren werden.

Ein wesentliches Thema im Geschäftsjahr 2017 war der Neubau des Neuen Technischen Rathauses der Stadt Mannheim im Glücksteinquartier. Hier konnte der Aufsichtsrat einem Projekt den Weg ebnen, das städtebaulich und architektonisch ein wichtiger Baustein der Entwicklung des Glücksteinquartiers sein wird. Das Technische Rathaus wird ab Ende 2020 rund 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mehrerer städtischer



DR. PETER KURZ,
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Fachbereiche einen modernen attraktiven Arbeitsplatz bieten sowie eine gut erreichbare und offene Anlaufstelle für viele Bürgerinnen und Bürger sein.

Die Wirtschaftsprüfer des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart haben in der Zeit vom 03. April bis 09. Mai 2018 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 geprüft, das Ergebnis ist in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 6. Juli 2018 über den Bericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2017, 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 2017 zur Feststellung sowie den Lagebericht zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat dem Geschäftsführer Herrn Karl-Heinz Frings die uneingeschränkte Entlastung erteilt und außerdem beschlossen, der Gesellschafterversammlung die Entlastung des Aufsichtsrates vorzuschlagen.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Geschäftsjahr 3 personelle Veränderungen, die neuen Mitglieder sind die Herren Beisel, Kupfer und Will.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung vom 22. März 2018 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2017 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

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

Mannheim, im Juli 2018
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

AKTIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	308.362,70	497.101,10
	308.362,70	497.101,10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	532.477.936,82	504.365.700,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.086.628,62	10.710.415,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.289.057,61	1.464.832,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	142.087,19	167.921,22
5. Technische Anlagen und Maschinen	810.624,26	710.798,24
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.329.204,89	867.626,74
7. Anlagen im Bau	13.750.726,17	51.248.376,91
8. Bauvorbereitungskosten	7.432.384,53	2.738.609,75
9. Geleistete Anzahlungen	3.150.249,89	0,00
	617.468.899,98	572.274.281,74
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.442.000,00	50.442.000,00
3. Beteiligungen	4.700,00	2.250,00
4. Sonstige Ausleihungen	129.071,53	151.397,59
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	15.671.831,07	52.691.707,13
	633.449.093,75	625.463.089,97
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	136.400,00	0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	20.000.315,63	18.143.219,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	45.917,27	894.424,71
3. Unfertige Leistungen	35.063.121,40	33.950.008,99
4. Geleistete Anzahlungen	2.904.370,87	1.289.899,00
	58.150.125,17	54.277.552,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.173.225,47	986.909,12
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	536.415,00	293.493,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	813.628,36	714.922,21
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.311,51	44.332,65
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.937.851,89	4.089.347,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.847.444,77	1.177.642,50
	12.339.877,00	7.306.646,64
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.329.253,04	15.426.283,45
	83.819.255,21	77.010.482,14
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	206.514,01	217.278,23
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	480.168,07	414.413,13
	686.682,08	631.691,36
Bilanzsumme	717.955.031,04	703.105.263,47

PASSIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
Kapitalrückzahlung Eigene Anteile	84.411.400,00	84.411.400,00
	350.300,00	350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Rücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	18.988.315,80	17.933.280,41
2. Bauerneuerungsrücklage	19.058.973,09	16.063.654,57
3. Freie Rücklage	41.692.906,47	41.692.906,47
	79.740.195,36	75.689.841,45
III. Bilanzgewinn		
	6.500.000,00	1.500.000,00
	170.301.295,36	161.250.941,45
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	27.215.610,00	26.618.992,00
2. Sonstige Rückstellungen	10.400.899,66	6.688.329,33
	37.616.509,66	33.307.321,33
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	452.492.867,35	451.136.111,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	234.059,95	285.346,60
3. Erhaltene Anzahlungen	39.256.684,35	38.420.906,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.080.896,22	1.944.669,12
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	71.505,97	75.650,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.910.979,61	12.708.571,88
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	67.611,34	2.661.845,16
8. Sonstige Verbindlichkeiten	336.663,81	397.107,59
(davon aus Steuern)	(229.252,37)	(286.149,48)
	508.451.268,60	507.630.208,66
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	1.585.957,42	916.792,03
Bilanzsumme	717.955.031,04	703.105.263,47

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	119.356.483,34	117.891.278,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.483.675,48	18.380.215,96
c) aus Betreuungstätigkeit	323.683,44	1.181.424,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.573.504,35	2.829.613,03
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(1.792.490,51)	(1.969.606,24)
	138.737.346,61	140.282.531,12
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.593.624,65	19.714.370,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.619.500,00	4.719.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.893.392,00	1.978.254,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	70.471.203,99	68.721.173,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.600.484,75	33.882.558,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	119.669,74	37.876,15
	84.191.358,48	102.641.608,24
6. Rohergebnis	65.652.504,78	64.052.548,12
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.635.429,26	14.428.496,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.565.590,81	4.403.311,62
(davon für Altersversorgung)	(2.883.667,54)	(1.779.095,76)
	20.201.020,07	18.831.807,91
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	20.145.115,58	18.528.682,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.083.550,70	9.029.562,64
10. Ertrag aus Gewinnabführung	5.737.403,83	3.286.049,11
11. Erträge aus Beteiligungen	28,00	42,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	446.749,66	566.328,57
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(445.193,00)	(564.463,96)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.468,44	521.895,69
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	174.127,93	3.631.518,95
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.631.739,52	8.846.227,91
16. Ergebnis nach Steuern	10.626.600,91	9.559.063,54
17. Sonstige Steuern	76.247,00	33.258,17
18. Jahresüberschuss	10.550.353,91	9.525.805,37
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.055.035,39	952.580,54
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.995.318,52	4.897.863,24
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	2.175.361,59
20. Bilanzgewinn	6.500.000,00	1.500.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

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

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann (ab 22.03.2017)
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar (bis 12.09.2017)
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister (ab 12.05.2017)
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt (bis 04.04.2017)
Stadtrat	Nikolas Löbel	Geschäftsführer
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter
Stadtrat	Eberhard Will	Rentner (ab 06.11.2017)
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin

Mannheim, den 31. März 2018



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

JAHRESABSCHLUSS

BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	195.671,45	135.736,84
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.209,88	355.194,63
	691.881,33	490.931,47
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	10.762.888,85	19.071.546,96
	10.762.888,85	19.071.546,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Betreuungstätigkeit	244.441,78	1.006.440,70
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.556.026,85	1.314.528,51
3. Sonstige Vermögensgegenstände	265.889,52	237.735,92
	3.066.358,15	2.558.705,13
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.931.573,34	11.048.862,95
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	126,57	0,00
Bilanzsumme	22.452.828,24	33.170.046,51

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	2.715.067,55	2.621.498,05
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.533.264,15	21.653.113,41
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.709.607,47	2.680.040,28
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	706.001,97	3.515.890,74
4. Sonstige Verbindlichkeiten	79.045,54	77.827,69
davon aus Steuern	(40.439,39)	(38.245,61)
	17.027.919,13	27.926.872,12
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.659.841,56	2.571.676,34
Bilanzsumme	22.452.828,24	33.170.046,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	25.246.322,52	23.926.787,16
b) aus der Betreuungstätigkeit	761.473,57	3.488.534,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.264.419,10	228.835,59
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-8.308.658,11	5.119.586,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	566.985,85	988.344,02
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	23.575.241,11	27.481.309,97
5. Rohergebnis	4.955.301,82	6.270.777,86
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.481.646,91	1.921.264,30
b) soziale Abgaben	491.759,50	340.167,78
(davon für Altersversorgung)	(46.300,58)	(3.650,00)
	2.973.406,41	2.261.432,08
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	205.309,55	129.232,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.952.612,58	1.723.464,84
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.895,27	19.012,53
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(3.875,00)	(18.729,17)
10. Ergebnis nach Steuern	-173.131,45	2.175.660,83
11. Sonstige Steuern	996,48	299,24
12. Erträge aus Verlustübernahme	174.127,93	0,00
13. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	0,00	2.175.361,59
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

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

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stellvertretende Vorsitzende	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
Stadtrat	Dirk Grunert	Dipl.-Kaufmann
Fraktionsgeschäftsführer	Helmut Lupke	Dipl.-Verwaltungswirt (bis 30.04.2017)
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar (bis 12.09.2017)
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner (ab 02.05.2017)

JAHRESABSCHLUSS

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.374,00	11.437,00
1. Konzessionen gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte wie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.374,00	11.437,00
II. Sachanlagen	39.931,00	51.841,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.931,00	51.841,00
III. Finanzanlagen	16.700,00	16.700,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte	95,92	0,00
1. fertige Erzeugnisse und Waren	95,92	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	631.107,58	842.297,16
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.021,96	69.848,35
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Lieferungen und Leistungen	567.085,62	771.464,38
davon gegen Gesellschafter	(526.332,06)	(771.017,12)
3. sonstige Vermögensgegenstände	(475.827,08)	(681.040,42)
3. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	984,43
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.305.192,48	1.304.348,76
Bilanzsumme	2.000.400,98	2.226.623,92
PASSIVA		
	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
1. andere Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen	126.222,00	128.318,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.304.895,96	1.529.022,90
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	706,84	289,69
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.645,79	140.390,52
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.213.768,94	1.374.011,14
davon aus Lieferungen und Leistungen	(16.433,72)	(220.023,85)
davon gegen Gesellschafter	(1.197.335,22)	(1.254.920,64)
4. sonstige Verbindlichkeiten	5.774,39	14.331,55
davon aus Steuern	(5.774,39)	(14.331,55)
Bilanzsumme	2.000.400,98	2.226.623,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	5.857.586,33	5.814.846,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	7.851,78	153.190,24
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und für bezogene Waren	22.775,03	84.706,43
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.233.973,57	3.272.773,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	638.962,99	683.527,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersfürsorge	104.010,18	102.934,80
	(613,55)	(613,55)
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26.897,72	22.328,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	679.504,50	692.426,06
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.588,95	2.495,22
davon aus verbundenen Unternehmen	(255,21)	(0,00)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	828,68	558,68
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	1.161.074,39	1.111.277,52
11. Sonstige Steuern	942,00	590,00
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	1.160.132,39	1.110.687,52

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gesellschafterin:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Markus Hermann Dipl.-Betriebswirt (BA)

Herbert Mrosk Dipl.-Soziologe

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.862,22	12.183,82
	3.862,22	12.183,82
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.762.285,52	7.303.665,52
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.439,51	163.746,43
3. Anlagen im Bau	527.498,63	399.077,48
	9.456.223,66	7.866.489,43
Summe Anlagevermögen	9.460.085,88	7.878.673,25
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	354.923,07	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	109.419,66	89.626,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	57.455.291,14	80.229.317,89
4. Unfertige Leistungen	364.775,64	315.845,00
	58.284.409,51	80.634.788,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	14.846,22	6.278,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.790,94	714,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	2.585.121,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	25.031,90	61.295,65
	109.669,06	2.653.410,38
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	16.612.132,47	9.489.929,34
Summe Umlaufvermögen	75.006.211,04	92.778.128,64
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.929,98	10.000,00
Bilanzsumme	84.474.226,90	100.666.801,89

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	2.300.000,00	2.300.000,00
	2.300.000,00	2.300.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	3.352,68	3.352,68
	3.352,68	3.352,68
III. Bilanzgewinn/-verlust		
	0,00	-591.342,45
Summe Eigenkapital	2.303.352,68	1.712.010,23
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	41.821.037,59	21.054.106,31
	41.821.037,59	21.054.106,31
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.621.960,03	1.720.263,50
2. Erhaltene Anzahlungen	12.930.266,78	23.013.530,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.000,00	102.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.651.351,32	2.584.064,46
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.004.853,14	50.442.000,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	37.171,13	37.187,35
(davon aus Steuern)	(13.398,15)	(10.377,12)
Summe Verbindlichkeiten	40.347.602,40	77.899.046,12
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.234,23	1.639,23
Summe Passiva	84.474.226,90	100.666.801,89

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	667.287,49	815.232,92
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	65.770.199,79	14.366.650,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	350.352,22	144.945,64
	<u>66.787.839,50</u>	<u>15.326.828,56</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-19.923.928,02	46.463.746,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	394.341,11	128.074,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	497.126,98	956.498,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	37.344.752,44	59.619.931,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	218.458,23	197.512,31
	<u>38.060.337,65</u>	<u>60.773.942,00</u>
5. Rohergebnis	9.197.914,94	1.144.706,88
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	744.481,32	722.034,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	147.370,67 (6.000,00)	131.459,20 (0,00)
	<u>891.851,99</u>	<u>853.493,47</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.444.901,68	227.484,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.228.660,67	3.110.987,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	17,43
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	463.345,71 (445.193,00)	583.783,08 (564.463,96)
11. Ergebnis nach Steuern	5.169.154,89	-3.631.023,95
12. Sonstige Steuern	541,00	495,00
13. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	3.631.518,95
14. Aufwendungen aus Gewinnabführungen	4.577.271,44	0,00
15. Jahresüberschuss	591.342,45	0,00
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-591.342,45	-591.342,45
17. Bilanzgewinn/-verlust	0,00	-591.342,45

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
	Achim Judt	Architekt

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	Carsten Südmersen	Dipl.-Kaufmann (bis 31.03.2017)
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Stadträtin	Prof. Heidrun Kämper	Dozentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Raymond Fojkar	Facharzt
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt (ab 10.05.2017)

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Gestaltungskonzept | Layout | Text

xmedias Werbeagentur
Mannheim
www.xmedias.de

Druck

ColorDruck Solutions GmbH
Leimen

Fotografie

GALLION filmproduktion (S. 28)
GBG (S. 32)
Getty Images International (S. 8)
Markus Heisler (S. 10, 16, 22, 34, 48)
Konstantin Killer, GBG (S. 38)
Alexander Krziwanie (Titel, Plakat)
MVV (S. 81)
Timo Volz (S. 5, 6, 7, 13, 14, 18, 20, 21, 25,
26, 27, 30, 33, 37, 39, 40, 43, 44, 45, 67, 47)
Selina Albert, xmedias (Illustrationen S. 15)