

FACETTEN

DER GBG UNTERNEHMENSGRUPPE

GESCHÄFTSBERICHT 2018

 **GBGMANNHEIM**²

Facetten

Die Aufgaben der GBG Unternehmensgruppe sind vielfältig. Wir schaffen und erhalten Wohnraum. Wir kümmern uns um die Mannheimer Schulen. Wir bereiten auf den Konversionsflächen den Weg in das Mannheim von morgen. Wir vereinfachen mit Digitalisierung den Alltag. Das alles sind Facetten der Arbeit von GBG, BBS, MWSP und ServiceHaus.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir viele Schritte nach vorne gemacht. Die Sanierung von Schönau-Nordwest nimmt an Fahrt auf und auf FRANKLIN entstehen zum ersten Mal seit langem wieder geförderte Wohnungen.

Lesen Sie aus der facettenreichen GBG-Welt.

Ihre GBG

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Wohnraum und Lebensraum in verschiedenen Facetten bieten wir den Mannheimerinnen und Mannheimern. Die Stadt entwickelt sich weiter und unsere Aufgabe ist es, diese Entwicklung voranzutreiben, zu begleiten und den Menschen dabei eine Heimat zu bieten.

Die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft investierte im Jahre 2018 die Rekordsumme von mehr als 72 Millionen Euro in ihren Bestand, zudem starteten mehrere Neubauprojekte, darunter für geförderten Wohnraum. So bieten wir rund 45.000 Menschen ein Zuhause zu fairen Bedingungen. Die BBS kümmerte sich professionell um ein modernes Lernumfeld für tausende Mannheimer Schüler. Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft wandelte im siebten Jahr erfolgreich Kasernen in Wohngebiete um und schuf Platz für neue Arbeitsplätze. Die ServiceHaus entwickelte sich weiter zum digitalen Dienstleister.

Die GBG Unternehmensgruppe spielt eine wachsende Rolle in der innovativen Entwicklung unserer Stadt. Heimat hat viele Facetten – unsere Aufgabe sehe ich darin, diese Facetten mit Leben zu füllen, ob es um Wohnraum, Grünflächen oder Gewerbegebiete geht. Wir nehmen auch unsere ökologische Verantwortung wahr: So ist die GBG Unternehmensgruppe für mehr als 15.000 Bäume zuständig, auf Taylor gestalten wir derzeit ein grünes Gewerbegebiet. Einen großen Schritt vorangekommen sind wir zudem bei der Digitalisierung, die wir an vielen Stellen in unserem Unternehmen vorantreiben.

An sechs Beispielen schildern wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht unsere Arbeit. Sie werden sehen, wie vielseitig sie ist, wenn wir von unseren Sanierungsprojekten berichten, vom grünen Taylor-Gewerbepark, dem Marchivum und davon, wie Digitalisierung die Instandhaltung unserer Schulen verbessert.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.



Mannheim 2019
Die Geschäftsführung

A handwritten signature in black ink, reading "Karl-Heinz Frings".

Karl-Heinz Frings

Inhalt

- 01 Vorwort
- 02 Editorial
- 06 Corporate Social Responsibility
- 09 Investitionen – Ein gutes Zuhause
- 17 Konversion – Grün, grüner, Taylor
- 21 Freianlagen – Lebensraum im Grünen
- 25 Heimat in der digitalen Welt
- 27 BBS – Digitale Instandhaltung
- 30 ServiceHaus – Zukunft der Zähler
- 34 Mieterporträt – Carolin Wanitzek
- 37 MARCHIVUM – 22 Kilometer Stadtgeschichte
- 42 Jahresabschluss 2018
- 84 Impressum



Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe

Handeln hat Konsequenzen, für den Handelnden und für seine Umgebung. Das ist bei Unternehmen nicht anders: Alles, was ein Unternehmen tut, wirkt sich auf die Gesellschaft aus. Die GBG Unternehmensgruppe beachtet das bei ihrer Arbeit – weil wir eine Verantwortung tragen, für Mannheim und die Gesellschaft.

Der Begriff Corporate Social Responsibility (CSR), also unternehmerische Gesellschaftsverantwortung, beschreibt das. Für uns ist sie ein wichtiger Maßstab für unser Handeln. Dabei geht es um eine Verantwortung, die über gesetzliche Vorgaben hinausgeht. Nachhaltiges unternehmerisches Handeln bezieht sich auf viele Bereiche. Natürlich auf die Unternehmensgruppe selbst, die wir sinnvoll weiterentwickeln wollen, ohne dass dabei Wachstum um jeden Preis im Vordergrund steht. Und es geht auch um Aspekte wie Umwelt, Gesellschaft, soziale Gerechtigkeit, die Belange unserer Mitarbeiter und weiterer wichtiger Stakeholder.

Manches erschließt sich in Bezug auf die GBG sofort, etwa wenn es um soziale Gerechtigkeit geht. Schließlich ist es unsere wichtigste Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten in Mannheim anzubieten. Aber auch andere Aspekte des Zusammenlebens sind uns wichtig: Die Ökologie in der Stadt etwa. Rund 15.000 Bäume gehören zum Bestand der GBG Unternehmensgruppe, zudem hat die MWSP mit Taylor einen grünen Gewerbepark realisiert, lesen Sie dazu unsere Berichte auf den Seiten 16 und 21. Mit dem Umbau des Ochsenpferchbunkers zum Archivum zeigen wir, wie wichtig uns die Bewahrung des kulturellen Erbes der Stadt und die Entwicklung schwieriger Quartiere ist, dazu mehr im Interview auf Seite 37.

Auch über die Grenzen Mannheims hinaus tauschen wir uns über CSR-Themen aus. Die GBG engagiert sich bei European Housing Network (kurz Eurhonet). Dies ist ein Netzwerk kommunaler Wohnungsbaugesellschaften aus Schweden, Großbritannien, Deutschland, Frankreich, Italien und Österreich, rund 40 Unternehmen wirken hier regelmäßig mit. Im Dialog erarbeiten sich die Teilnehmer Lösungen und Ideen zu fünf CSR-Themen: Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit, Umweltschutz, Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit, verantwortungsvolle Unternehmensführung und verantwortungsbewusste Personalführung.

Wir arbeiten jeden Tag aufs Neue daran, unsere Verantwortung in allen Bereichen wahrzunehmen.

72 MIO

investierte die GBG 2018
in ihren Wohnbestand.

200

geförderte Mietwohnungen baut
die GBG auf FRANKLIN neu.

135 MIO

Investitionen in Schönau-Nordwest.

1.700

Wohnungen saniert die
GBG in Schönau-Nordwest.



Investitionen in ein gutes Zuhause

Mehr als 72 Millionen Euro hat die GBG im Jahr 2018 in ihren Wohnungsbestand investiert. So viel wie nie zuvor. Gleichzeitig starteten mehrere Neubauprojekte – darunter auch, in der heutigen Zeit besonders wichtig, geförderter Wohnungsneubau. So leistet die GBG ihren Beitrag, um den Mannheimer Wohnungsmarkt im Gleichgewicht zu halten – und sie tut damit eine Menge für ihre Mieter.

Im April 2018 ist ganz offiziell der Startschuss gefallen: Zum ersten Mal seit mehr als zwei Jahrzehnten entstehen in Mannheim wieder geförderte Mietwohnungen, gebaut von der GBG auf FRANKLIN. Für drei Gebäude griffen Aufsichtsräte am 20. April symbolisch zu den Spaten, seitdem sind die Neubauten bereits kräftig gewachsen. Es entstehen 130 Wohnungen, hiervon sind 120 gefördert. Die finanzielle Förderung vom Land macht einen Mietpreis von 7,50 Euro pro Quadratmeter möglich. Alle Häuser sind entsprechend den aktuellen Neubaustandards konzipiert und bieten modernen, attraktiven Wohnraum. Die Gebäude sind über eine zentrale Treppenhausanlage inklusive Aufzug über Laubengänge barrierearm erschlossen. Somit können möglichst viele Wohneinheiten versorgt werden. Dies hilft, die Baukosten wie die späteren Nebenkosten günstig zu gestalten, sagt Bernd Klotter, Bereichsleiter Baumanagement. Möglichst günstig zu bauen bedeutet auch, innovativ zu sein.

„Das ist die Aufgabe unseres Teams: Immer wieder neue Lösungen zu finden, um hohe Qualität bei bezahlbaren Mieten zu ermöglichen.“

Die drei Häuser im KfW-Effizienzhaus-Standard 70 werden im Jahr 2020 fertiggestellt – und zwar im Zentrum des neuen Quartiers FRANKLIN, eingebunden in die Mitte des neuen Stadtteils. Jede Wohnung ist barrierearm oder sogar barrierefrei entworfen, erhält einen Auto- und zwei Fahrradstellplätze. 26 Millionen Euro investiert die GBG an dieser Stelle. Anfang 2019 hat der Bau von 80 weiteren Sozialwohnungen begonnen, insgesamt geht es also um 200 geförderte Wohneinheiten.

Nur einen Steinwurf entfernt wächst seit Sommer 2018 das Projekt SQUARE: Hier handelt es sich nicht um Neubauten, sondern um Sanierungen von ehemaligen Wohnhäusern der US-Armee. Doch SQUARE (Smart Quarter and Urban Area Reducing Emissions) >



„DAS IST DIE AUFGABE UNSERES TEAMS: IMMER WIEDER NEUE LÖSUNGEN ZU FINDEN, UM HOHE QUALITÄT BEI BEZAHLBAREN MIETEN ZU ERMÖGLICHEN.“

Bernd Klotter
Bereichsleiter
Baumanagement

> ist beileibe kein gewöhnliches Sanierungsprojekt: „Die Fachwelt ist sehr gespannt“, sagt Gregor Kiefer, Architekt und Abteilungsleiter Sonderprojekte im Baumanagement. Denn die GBG geht an dieser Stelle ganz neue Wege. Die beiden Gebäude werden unterschiedlich intensiv saniert: Eines wird nach modernem Standard der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV umgebaut, aus dem anderen entsteht ein sogenanntes netzreaktives Plusenergiehaus – inklusive Innovationen wie einem Eisspeicher, um Energie zu sammeln und später wieder abgeben zu können. „Wie weit kann Sanierung gehen, welche ökologischen Möglichkeiten bieten Altbauten – und was ist wirtschaftlich? Darum geht es bei SQUARE“, erklärt Kiefer. Wissenschaftler der Hochschule Esslingen begleiten das Modellprojekt und vergleichen die Werte der beiden Gebäude.

FÖRDERPROGRAMM „SOZIALE STADT“

SQUARE ist modern, fortschrittlich und innovativ – und natürlich ein Zuhause, das die GBG ihren Mietern auf FRANKLIN bietet: 48 Wohnungen entstehen, bis Ende 2019 sollen sie fertig sein. Die gesamten Investitionen liegen bei rund 20 Millionen Euro, der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) fördert das Modellprojekt.

Zudem werden seit Mitte 2018 54 Wohnungen in Bestandsgebäuden auf FRANKLIN „moderat saniert“, so nennt es Matthias Henes, Bereichsleiter Technisches Bestandsmanagement. „Brandschutz und Schallschutz genü-

gen bei den Bestandsgebäuden nicht dem deutschen Recht“, erklärt er, „bei Sicherheitsfragen braucht man nicht zu diskutieren. Zudem ist uns bei der GBG der Schallschutz im Sinne unserer Mieter sehr wichtig.“ Die Gebäude werden schrittweise bis 2020 fertiggestellt, erste Wohnungen können schon ab 2019 bezogen werden.

Schauplatzwechsel, gut sieben Kilometer Richtung Nordwesten: In Schönaunordwest steht die GBG vor einer riesigen Aufgabe – „und es läuft sehr gut, bislang gab es viel positives Feedback“, sagt Sandra Bumb-Winkler, Bereichsleiterin Immobilienmanagement. Mehr als 1700 Wohnungen gehören hier der GBG, sie alle werden seit 2018 schrittweise saniert – vorgesehen sind dafür zehn Jahre, die Gesamtkosten liegen bei mehr als 135 Millionen Euro. Dank der Förderung durch das Bundesprogramm „Soziale Stadt“ ist es der GBG möglich, die Mieten in den sanierten Wohnungen auf 6,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen. Die Mieter haben dabei die Wahl: Sie können entweder für die Zeit der Renovierung in eine der voll möblierten sogenannten Drehscheibenwohnungen umziehen und danach in ihr angestammtes Zuhause zurück. Ihre Möbel werden für diese Zeit auf Kosten der GBG eingelagert. Oder sie ziehen direkt in eine bereits sanierte Wohnung. Die GBG nutzt das Sanierungsprojekt auch, um die Zuschnitte von einigen Wohnungen zu verändern, um zum Beispiel auch Platz für Familien zu schaffen. „Wir haben bei der Sanierung von Schönaun-Mitte schon viele Erfahrungen gesammelt, >



Das im Jahr 2018 sanierte Gebäude in der Tilsiterstraße auf der Schönaun.

Die wichtigsten Punkte eines beispielhaften Projektablaufs

Zum Beispiel ein Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten und ca. 2 Mio. Euro Bausumme. Die Phasen und Projektschritte können auch parallel laufen und sich überschneiden. Die Zeiten sind Zirkel-Angaben und können je nach Aufgabe stark variieren. Die Bauvorbereitung bis zum Baubeginn umfasst 1,5 bis 2 Jahre. Die Gesamtzeit eines Projekts inklusive Planung und Bau beträgt in der Regel zwischen dreieinhalb und vier Jahren. Die reine Bauzeit ist meist weniger als die Hälfte davon.

Projektentwicklung variiert je nach Projekt

- Vorgespräche/Ortsbesichtigungen
- Budgetermittlung/Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Bedarfsplanung
- Gremienzustimmung
- Beauftragung der Planer
- Maßnahmengenehmigung

Grundlagenermittlung ca. 3 Monate

- Voruntersuchungen
- Einmessungen
- Bebauungsplan/Baurecht
- Sichtung Bestandspläne
- Baugrunduntersuchungen
- ggf. Abbruch Bestand
- Nachbarbeteiligung/Beteiligung Bezirksbeiräte
- Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Vorplanung (Vorentwurf) ca. 4 Monate

- Kostenschätzung
- Vorplanung Architekt und Statik
- Zeitmanagement/Terminplan – Planung der Planung

Entwurfsplanung ca. 4 Monate

- Kostenberechnung
- Fachplanergespräche
- Baubeschreibung



Rosel Gasch in ihrer sanierten Wohnung am Wingertsbuckel in Feudenheim.

„ICH HABE MICH GLEICH WIEDER HEIMISCH GEFÜHLT IN MEINER WOHNUNG AM WINGERTS- BUCKEL.“

Rosel Gasch
GBG-Mieterin

> auf die wir jetzt zurückgreifen können“, sagt Sandra Bumb-Winkler. „Zudem gehen wir auch auf Wünsche unserer Mieter ein, die wir aus den Befragungen kennen.“

Auf Erfahrungen setzt die GBG auch bei der Sanierung der Steigstränge in ihren Wohnhochhäusern in den Stadtteilen Herzogenried, Rheinau und Vogelstang. Das 75-Millionen-Euro-Projekt startete 2016, in den Gebäuden aus den 70er Jahren werden die kompletten Versorgungsschächte und die Bäder erneuert. Dabei tauschen Handwerker das Trink- und Abwassersystem aus und versehen die innenliegenden Räume mit einer neuen Abluftanlage. Auch hier ziehen die Mieter für wenige Wochen in Drehscheibenwohnungen. Wenn sie zurückkehren, ist nicht nur die Technik auf dem neuesten Stand: Sie profitieren auch von hellen Bädern mit neuen Fliesen und moderner Ausstattung.

In einer großen Grünfläche liegt die Aubuckelsiedlung in Feudenheim. Schritt für Schritt schreitet die Sanierung der deutlich in die Jahre gekommenen Gebäude voran. 2018 wurde ein Wohnhaus am Wingertsbuckel fertiggestellt, die Mieter sind bereits eingezogen. Dabei ging die GBG einen besonderen Weg: Die früheren Balkone sind jetzt teilweise in die Wohnungen integriert, dafür wurden die Balkone nach außen verbreitert. Das erleichtert die Wärmedämmung und vergrößert zudem die Wohnfläche.

2018 begann die Arbeit an einem weiteren Punkthaus im Adolf-Damaschke-Ring. Hier werden Aufzüge eingebaut, um den Zugang barrierearm zu gestalten und die Häuser so für alle Bewohnergruppen zu öffnen – für Familien mit Kinderwagen genauso wie für ältere Mieter. „Ich habe mich gleich wieder heimisch gefühlt in meiner Wohnung am Wingertsbuckel“, sagt Rosel Gasch.

Seit über 20 Jahren lebt sie in der Siedlung, „ich bin schon fast eine Feudenheimerin geworden, obwohl ich aus der Neckarstadt komme.“ Sie hatte sich entschieden, nach der Sanierung wieder in ihre alte Wohnung zurückzukehren – „jetzt ist alles neu und schön hell hier drin, das gefällt mir“, schwärmt die 80-Jährige. Und auch die gute Nachbarschaft gefällt Rosel Gasch, „es sind viele neue Mieter eingezogen, das beliebt das ganze Haus.“ Ende 2018 hat die GBG zudem ihre Planungen für die weitere Erneuerung des Viertels vorgelegt. Demnach sollen die ersten Neubauten schrittweise ab 2021 entstehen, wenn die Sanierung der Bestandsgebäude abgeschlossen ist.

Von Rheinau im Süden bis Schönau im Norden der Stadt: Die GBG setzt die Sanierungen ihrer Wohnungen intensiv fort und erneuert den Bestand zudem gezielt – für gutes und bezahlbares Wohnen in Mannheim. ■

Genehmigungsplanung bis zum Bauantrag ca. 6 Monate

Planungsphase Ausführung (Werkplanung) ca. 6 Monate

Ausschreibungsphase ca. 6 Monate

Vergabephase ca. 4 Monate

Baubeginn und Baufertigstellung Bauphase – Objektüberwachung ca. 1–2 Jahre

Gewährleistungsphase ca. 4–5 Jahre

- Verordnungen & Regelwerke
- Standsicherheitsnachweis/ EnEV Nachweis
- Gewerkeschätzung
- Pläne 1:100, Berechnungen und Formulare
- Brandschutzkonzept

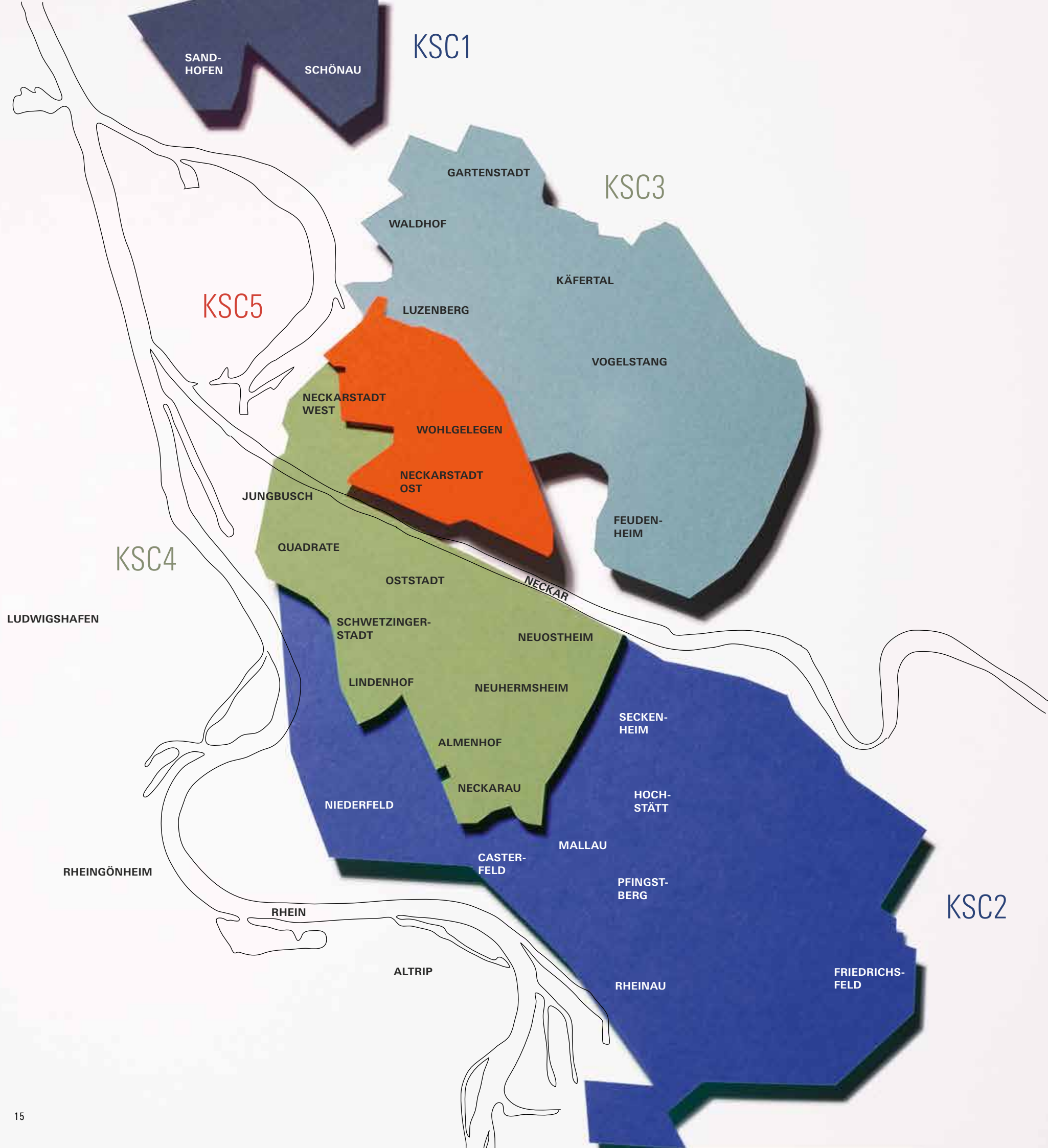
- Pläne 1:50 von Architekt, Statik und Haustechnik
- Detailplanung

- Ausschreibungs- und Vergabeterminplan
- Leistungsverzeichnisse für 15-25 Gewerke oder Leistungsbeschreibung für GU-Vergabe
- Massenermittlung für Leistungsverzeichnisse

- Bauverträge
- Wertung der Angebote

- Baubeginn
- Bautagebuch/Dokumentation
- Kostenverfolgung
- Rechnungsprüfung
- Abnahmen (Behörden/TÜV/ Sachverständige)
- Mängelmanagement

- Gewährleistungsmängel
- Abnahmen nach Ablauf der Verjährungsfrist



Modernisierung & Investitionen in der Übersicht

KSC 1:

Tilsiterstr. 14–18
Lilienthalstr. 207–213
Heilsbergerhof 1–3, 3a
Heilsbergerstr. 12–14
Heilsbergerstr. 16–20, 20a–b

KSC 2:

Stengelhofstr. 6–8
Hockenheimerstr. 3
Karlsruherstr. 43
Waldseestr. 25
Relaisstr. 99–103
(beides Steigstrangsaniierungen)

KSC 3:

Wingertsbuckel 6–12
Adolf-Damaschke-Ring 51
Obere Riedstr. 212–216
FRANKLIN: George-Washington-Str. 243–253
FRANKLIN: Thomas-Jefferson-Str. 60–64

KSC 4:

Untermühlastr. 170–174
Riedfeldstr. 12

KSC 5:

Am Sonnengarten 8,10,11,13,15
(Steigstrangsaniierung)
Am Brunnengarten 8,12,14,16,18
(Steigstrangsaniierung)

1.000

Bäume werden auf Taylor gepflanzt.

30.000

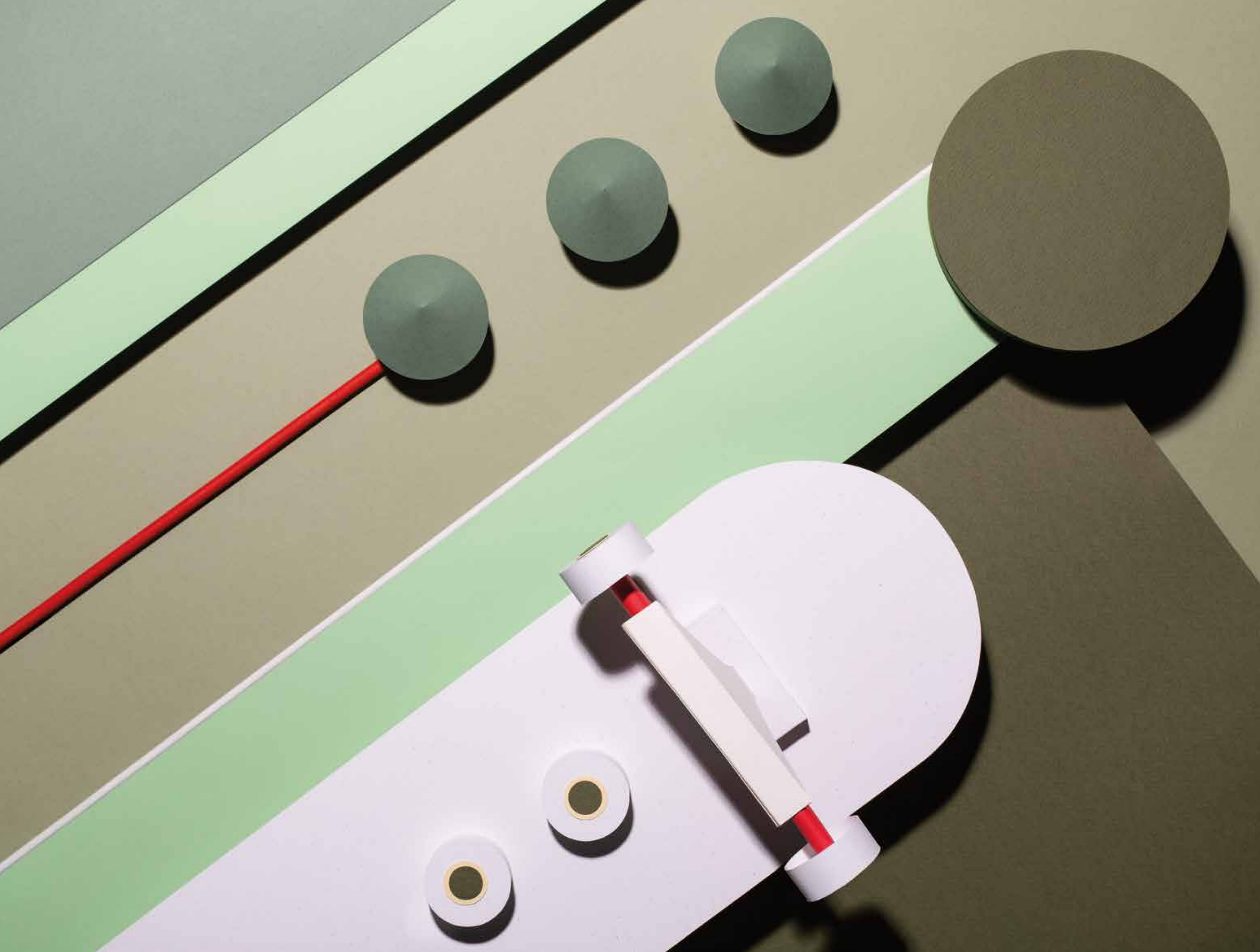
Tonnen recyceltes Material wurden beim Straßenbau verwendet.

114

Unternehmen werden sich auf Taylor ansiedeln.

2.000

Menschen werden auf dem Gelände arbeiten.



Rund 46 Hektar ist das Taylor-Areal groß. Derzeit entwickelt die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) diese Konversionsfläche. Wo einst Depots und Werkstätten der US-Armee standen und das Europa-Hauptquartier der Military Police (MP) stationiert war, ist heute ein grüner Gewerbepark entstanden, der einen attraktiven Mix aus Arbeit, Freizeit und Naturschutz bietet. Taylor ist damit ein weiteres Beispiel für die erfolgreiche Konversion einer ehemaligen Militärfäche in einen lebendigen und nachhaltig nutzbaren städtischen Raum.

Grün, grüner, Taylor

„**Work hard, play hard**“ – dieses Motto könnte auch einer der Leitsätze für Taylor sein. Denn der „Green Business Park Mannheim“ vereint auf eindrucksvolle Weise Gewerbe und Naherholung, Arbeit und Freizeit. Und so ist es auch kein Zufall, dass die Besichtigung des Areals mit einem Rundgang durch den Taylor-Park beginnt. Das Landschaftsprofil des Parks mit seinen sanften Hügeln, den weitläufigen Freiflächen und den geschwungenen Wegen ist weitgehend herausgearbeitet und deutlich zu erkennen. Mit der Bepflanzung wurde Anfang 2019 begonnen. Bis zur offiziellen Eröffnung des Parks im Sommer wird sie abgeschlossen sein. Die großzügig angelegte Grünfläche zieht sich in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Areal – mit den großflächigen Ansiedlungen von Logistikunternehmen im Osten und einer modernen kleinteiligeren Gewerbebebauung im Westen.

„Wir haben mit dem Taylor-Park im Wesentlichen drei Ziele verfolgt“, berichtet Tobias Dreher, der als Landschaftsarchitekt und Projektentwickler bei der MWSP auch das Parkprojekt verantwortet. „Zum einen sorgen wir für die notwendigen Ausgleichsflächen in Hinblick auf die Gewerbebebauung, zum anderen schließen wir die Lücke im Grünzug Nordost – zwischen dem künftigen BUGA-Gelände und dem Käfertaler Wald.“ Drittens greift die Anlage das Thema „Sport“ auf – und bietet damit eine für ein Gewerbegebiet ungewöhnliche Verbindung aus Arbeit und Freizeit. So sind im Park eine Skateranlage, ein Multi-Sportfeld und ein sogenannter Calisthenics Park, ein Parcours mit Trainingsgeräten,

integriert. Zudem ist das gesamte Wegenetz durch den Park zweispurig, so dass sich Radfahrer, Inlineskater und Skater auf der einen und Spaziergänger und Jogger auf der anderen Seite nicht ins Gehege kommen.

PARK. SPORT. FREIZEIT.

„Mit dieser ungewöhnlichen Verbindung aus einem Gewerbegebiet mit hochwertiger Bebauung und einer Parkanlage mit großem Sport- und Freizeitwert setzen wir zusätzliche Anreize sowohl für junge, innovative Unternehmen als auch für etablierte Betriebe, sich hier anzusiedeln“, betont Achim Judt, Geschäftsführer der MWSP. Und auch diejenigen, die in der Mittagspause oder nach Feierabend Erholung suchen, ohne sich gleich sportlich betätigen zu wollen, sind im Taylor-Park gut aufgehoben. Im Norden der Anlage erwartet sie ein Wiesentheater mit begrünten Sitzstufen für kulturelle Events, das mit seinen Rängen aber auch zum Verweilen einlädt.

Auch jenseits des Parks wird das Taylor-Areal seinem Label als „Green Business Park“ gerecht. So ist bei der Gewerbebebauung im Süden für die Hochbauten eine Dachbegrünung vorgegeben. Bei der Gestaltung des Straßenraums hat die MWSP ebenfalls hohe Standards umgesetzt. Wie bei allen Konversionsflächen steht auch bei Taylor das Thema Wiederverwendung von Ressourcen im Vordergrund: Insgesamt 30.000 Tonnen recyceltes Material wurden beim Straßenbau eingesetzt. Zudem wurden im angrenzenden Straßenraum 200 Bäume, 16.000 Gräser und 6.000 Stauden gepflanzt. Auf ganz Taylor pflanzt die MWSP 1.000 Bäume. >



oben:
V. l. n. r.: Maria Zorn, Tobias Dreher und Anne Pieper von der MWSP im neuen Taylor-Park.

unten:
Blick über das grüne Gewerbegebiet Taylor.



„MIT DIESER UNGEWÖHNLICHEN VERBINDUNG AUS EINEM GEWERBEGEBIET MIT HOCHWERTIGER BEBAUUNG UND EINER PARKANLAGE MIT GROßEM SPORT- UND FREIZEITWERT SETZEN WIR ZUSÄTZLICHE ANREIZE SOWOHL FÜR JUNGE, INNOVATIVE UNTERNEHMEN ALS AUCH FÜR ETABLIERTE BETRIEBE, SICH HIER ANZUSIEDELN.“

Achim Judt
Geschäftsführer
MWS Projektentwicklungsgesellschaft

> Ein gut ausgebautes Radwegenetz inklusive Fahrradständer stellt ebenfalls die Weichen in Richtung Zukunft. Wegweisend in Sachen Barrierefreiheit ist zudem ein Blindenleittstreifen im Gehwegbereich auf der Achse zwischen dem Stadtteil Vogelstang im Westen und dem Kurpfalz-Center im Osten. Für Autofahrer stehen im öffentlichen Verkehrsraum zudem 145 Stellplätze bereit. Das Taylor-Areal ist aber auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen, etwa mit den Straßenbahnlinien 5 und 7 sowie mit dem Bus, der seit Dezember 2018 hier unterwegs ist.

ZUKUNFTSWEISENDE GESTALTUNG

Stolz ist man bei der MWSP auf das innovative Entwässerungskonzept für die öffentlichen Verkehrsflächen. „Wir haben hier eine dezentrale Versickerung umgesetzt“, erläutert Anne Pieper. „Dabei fließt das Regenwasser in sogenannte Tiefbeete, die sich entlang der Straßen erstrecken, und versickert anschließend durch das eingebaute Pflanzsubstrat.“ Die Beete sind zudem mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, die nicht nur das Straßenbild verschönern, sondern mit ihren Wurzeln auch das Substrat lockern. „So trägt das System zur Grundwasserneubildung bei und erlaubt eine hohe Verdunstung, die dem Quartier zugute kommt“, hebt Pieper hervor. Im Fall von extremen Regenfällen sorgen Notentlastungen dafür, dass das Wasser dennoch zuverlässig abgeleitet wird. „Green Business Park“ – das Konzept geht auf, was auch an der schnellen Entwicklung der Flächen liegt: Nachdem das Areal im Jahr 2013 in den Besitz der MWSP überging, begannen nach der Planungsphase 2016 die Erschließungsarbeiten, die Anfang 2019 abgeschlossen wurden. Und auch die Vermarktung hält mit diesem Tempo mit: Ende 2018 haben bereits 14 Betriebe ihren Standort auf Taylor bezogen, weitere rund 100 Unternehmen werden folgen, die insgesamt circa 2.000 Mitarbeiter beschäftigen. „Wir haben darauf Wert gelegt, dass sich auf Taylor ein guter Nutzungs- und Branchenmix etabliert, der der zukunftsweisenden Gestaltung nicht nur des Areals selbst, sondern Mannheims insgesamt gerecht wird“, betont Projektentwicklerin Maria Zorn. Das Taylor-Areal ist damit ein weiteres Beispiel nicht nur für gelungene Konversion – also die Umwandlung von ehemaligen Militärfächen in nutzbaren Stadtraum – in Mannheim. Mit der Kombination aus hochwertigen Unternehmensflächen und einem ausgeklügelten Grün- und Erholungskonzept hat die MWSP hier auch ein wegweisendes Stadtentwicklungskonzept umgesetzt, das in Zukunft Vorbild sein kann, wenn es um die Entwicklung weiterer Flächen und Stadtteile geht. ■



„Wir schaffen Orte, an denen sich die Menschen gerne aufhalten.“

Mannheim ist eine grüne Stadt – und die GBG trägt maßgeblich dazu bei. Rund 10.000 Bäume und 80 Hektar Grünfläche zählen zum Bestand der Wohnungsbaugesellschaft. Für Pflege und Entwicklung ist Oliver Schmidt mit seinem Team zuständig. Im Interview erzählt der Abteilungsleiter für Freianlagen, warum es bei Bäumen auf den richtigen Mix ankommt, welche Vorteile eine unterirdische Müllentsorgung bietet und wie ein flexibles Spielplatzkonzept aussieht.

Herr Schmidt, sind Grünflächen nicht eher Nebensache bei einer Wohnungsbaugesellschaft?

Ganz und gar nicht. Unsere Freiflächen umfassen 130 Hektar, von denen 80 Hektar begrünt sind. Zudem gehören rund 10.000 Bäume zu unseren Liegenschaften. In der Abteilung Freianlagen kümmern wir uns um all das, was außerhalb der Gebäude liegt. Also sowohl um das Grün als auch um das Mobiliar, sprich Bänke, Spielgeräte, Mülltonnen. Im Vordergrund steht dabei immer die Aufenthaltsqualität, die wir nicht nur mit Pflanzen und Mobiliar, sondern auch mit neuen Ideen und Konzepten kontinuierlich verbessern. Zudem haben unsere Grünanlagen und unsere Bäume natürlich einen positiven Einfluss auf das gesamte Stadtklima, dieser Aspekt ist uns auch sehr wichtig.

Wie gelingt es Ihnen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern?

Bei den Wohnanlagen betonen wir die Eingangsseite mit einer repräsentativen Bepflanzung. Dabei setzen wir auf pflegeleichte und robuste Gräser und Stauden, die sich im Wechsel der Jahreszeiten verändern. Außerdem pflanzen wir Blumenzwiebeln, sodass sich die Mieter an den bunten Farbtupfern erfreuen können. Beim Grün zwischen und hinter den Gebäuden konzentrieren wir uns auf Bäume, Sträucher und klassische Rasenflächen. Die Mieter sollen sich dort gerne aufhalten und den Rasen auch zum Spielen nutzen.

Wie werden die Grünanlagen gepflegt?

Zahlreiche Dienstleister sind in unserem Auftrag im Einsatz, die nach unseren Qualitätsstandards die Anlagen betreuen. Dabei ist es allerdings wichtig, die Balance zwischen Pflege und Kosten zu wahren. Das ist manchmal eine schwierige Gratwanderung, gerade bei extremen Wetterlagen wie im Sommer 2018. Uns ist es aber gelungen, die Bäume gut über diese Zeit zu bringen, nur Rasenflächen haben an manchen Stellen gelitten. Alles zu bewässern wäre aber rein ökologisch und aus Gründen der Betriebskosten der Mieter nicht vertretbar gewesen.

Ist es möglich, mit der Auswahl der Pflanzen auf solche Wetterphänomene zu reagieren?

Ja, das machen wir schon. Was die Bäume angeht, orientieren wir uns unter anderem an den Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau. Sie führt eine Liste an Bäumen, die mit innerstädtischen Bedingungen gut umgehen können. Es ist ja nicht nur die Trockenheit, die die Bäume stresst. Häufig hat das Wurzelwerk nur wenig Platz, da die Flächen versiegelt sind. Hunde-Urin und das Salz vom Winterdienst wirken sich zusätzlich negativ aus.

„WIR SIND EXPERIMENTIERFREUDIG UND TESTEN GERNE KONZEPTE, DIE UNSEREM WUNSCH NACH NACHHALTIGKEIT ENTSPRECHEN.“



Oliver Schmidt
Abteilungsleiter Freianlagen

Was sind die Trends bei der Auswahl der Bäume?

Früher war es üblich, möglichst viele Bäume einer Sorte und schnell wachsende Arten wie Birken oder Robinien zu pflanzen. Deren Lebensdauer ist allerdings sehr begrenzt. Heute setzen wir auf einen guten Mix und experimentieren auch mit neuen Baumarten. Mit dem Mix stellen wir sicher, dass wir nicht zu viel Ausfall haben, falls mal eine Krankheit oder ein Schädling speziell eine Baumart trifft. Diesen Fall haben wir zum Beispiel bei den Platanen, die besonders häufig vom Massaria-Pilz betroffen sind.

Neben der Bestandspflege ist Ihre Abteilung auch in stadtplanerische Großprojekte eingebunden ...

Ein Beispiel ist Schönau-Nordwest, wo gerade in einem Zehnjahresprogramm viele GBG-Liegenschaften saniert werden, nicht zuletzt auch um den Stadtteil aufzuwerten. Neben der Entwicklung eines kombinierten Fahrrad- und Fußgänger-Rundwegs durch den Stadtteil geht es vor allem darum, die Infrastruktur zu verbessern und die Aufenthaltsqualität zu steigern. So setzen wir zum Beispiel entlang der Straße mit einer blühenden Baumart Farbakzente. Ein weiteres Großprojekt ist das FRANKLIN-Areal, dessen Erscheinungsbild wir auf den

zentralen GBG-Baufeldern mitprägen. Insgesamt betreuen wir dort fünf Baufelder. Dabei geht es auch um die Aufenthaltsflächen rund um Bestandsgebäude, die die GBG saniert. In das Konzept ist die Historie des Ortes als Stützpunkt der US-Armee mit eingeflossen: Die Planung sieht drei kreisförmige Flächen, sogenannte Circles, vor: Der Playground-, der Barbecue- und der Streetball-Circle sollen Orte sein, an denen sich die Bewohner gerne aufhalten.

Die Bedürfnisse der Anwohner sind also bei den Planungen ein wichtiger Faktor?

Richtig. Und dabei gibt es die unterschiedlichsten Aspekte zu bedenken: Das fängt mit der Planung der Abfallanlagen an und endet bei der Überlegung, ob eine klassische Sitzbank besser geeignet ist oder doch ein Holzdeck, auf dem man gemütlich mal alle Viere von sich strecken kann. Wir versuchen die Mieterzusammensetzung und die Altersstruktur zu berücksichtigen. Generell sind wir sehr experimentierfreudig und testen auch Konzepte, die unserem Wunsch nach Nachhaltigkeit entsprechen.

Was wären dafür Beispiele?

Auf der Schönau werden wir ein neues Spielplatzkonzept testen, das in

den Niederlanden entwickelt wurde. Bei diesem Konzept sind nur die Fundamente fest verankert, während sich die Spielgeräte modular aufstocken und austauschen lassen. Das erlaubt es uns, den Spielplatz mit wenig Aufwand an unterschiedliche Bedürfnisse – etwa für kleinere oder größere Kinder – anzupassen. Ein weiteres Beispiel ist ein spezieller Lärmschutzzaun an einem Bolzplatz im Apenrader Weg: Dort haben wir federnd gelagerte Stahlseile verwendet, die das typisch scheppernde Geräusch verhindern, wenn ein Ball dagegen prallt. In Sachen Abfallentsorgung werden wir Unterflurcontainer einsetzen, wie sie bereits in Städten wie Barcelona und Hamburg verwendet werden. Das hat nicht nur den Vorteil, dass der Abfall barrierefrei entsorgt werden kann. Das kühlere Klima im Erdreich hemmt auch die Geruchsentwicklung.

Woher kommen die Impulse für solche neuen Konzepte?

Zum einen geben uns die Mieterbefragungen, die wir als GBG in regelmäßigen Abständen durchführen, wichtige Anstöße. Zum anderen halten wir als Team ständig die Augen und Ohren offen und lassen uns auch gerne von neuen Ideen inspirieren. Jede Dienst- und sogar jede Urlaubsreise ist für uns deshalb auch immer eine Entdeckungstour. ■



Bolzplatz mit speziellem Lärmschutzzaun im Apenrader Weg.

10.000

Bäume gehören zum Bestand der GBG.

5.199

Bäume betreut die BBS.

280

Spielplätze pflegt die GBG.

130

Hektar umfassen die Freianlagen.

80

Hektar Grünfläche bewirtschaftet die GBG.

70

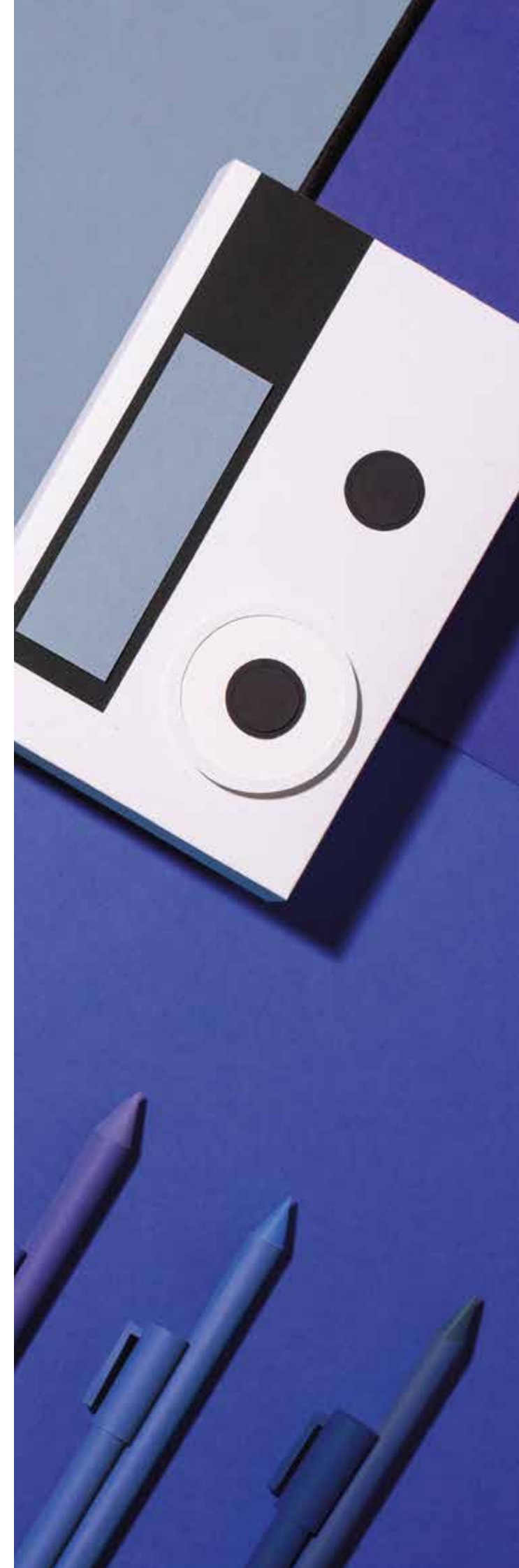
Schulliegenschaften betreut die BBS.

100.000

Rauchwarnmelder wartet die ServiceHaus.

15.000

Wasseruhren werden durch digitale Geräte ersetzt.





Heimat in der digitalen Welt

Bereits seit dem Jahr 2017 hat die GBG eine eigene Einheit Digitalisierung. Sie sorgt dafür, dass wichtige digitale Themen aufgenommen und in der GBG Unternehmensgruppe umgesetzt werden.

Was haben Wohnen und Immobilien mit Digitalisierung zu tun? Kurze Antwort: Eine ganze Menge. Denn längst halten verschiedenste digitale Techniken Einzug in fast allen Bereichen der Immobilienwirtschaft – zum Nutzen der Mieter, Kunden und auch der Unternehmen. Ganz einfach, weil Digitalisierung vieles leichter und unkomplizierter macht.

Darum ist die Einführung der neuen Techniken auf den unterschiedlichsten Ebenen auch kein Selbstzweck, sondern ganz einfach Notwendigkeit. Und ein hilfreicher Service. Zum Beispiel durch das Angebot der ServiceHaus GmbH: Sie ist auf dem Weg zum digitalen Gebäudemanager in der GBG Unternehmensgruppe, dazu zählen etwa auch Ablesedienste. Wo früher Terminvereinbarungen und persönliche Kontrollen nötig waren, erledigen das künftig digitale Sender. Auf Dauer werden sie den Energiebedarf eines Gebäudes genau analysieren und somit helfen, Energie zu sparen. Sensoren können zudem Leitungen überwachen und eventuelle Probleme erkennen, bevor sie überhaupt dem ersten Bewohner auffallen. Auch die BBS nutzt digitale Systeme, um die Wartung der Schulgebäude noch schneller und besser zu bewerkstelligen.

Und die Digitalisierung geht weiter: Im Jahr 2018 liefen intensive Vorarbeiten für die Einführung einer GBG-App, die alle Mieter auf ihrem Handy nutzen können. Anfang 2019 wurde die Anwendung gestartet. In einzelnen Projekten testet die GBG vielfältige Möglichkeiten der Digitalisierung aus, vom schlüssellosen Betreten der Wohnung bis zur Verteilung der gesammelten Sonnenenergie in Wohnhäusern.

Die GBG Unternehmensgruppe geht zusammen mit ihren Mietern, Kunden und Mitarbeitern Schritt für Schritt in Richtung digitale Immobilienwirtschaft. ■



Noch besser vernetzt: Mannheims Schulen und die BBS

Die bauliche Instandhaltung der Mannheimer Schulgebäude ist ein wichtiges Instrument, um die Entwicklung der städtischen Schullandschaft strategisch zu begleiten und zu steuern. Sie liegt seit Jahren in der Verantwortung der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH. Die digitalisierte Objektbetreuung wurde jetzt durch eine maßgeschneiderte App erweitert, mit der sich die Lebenszyklen der Gebäude noch genauer betrachten lassen.

Behutsam läuft Kay-Arne Zehrer über das Turnhallen-Flachdach der Diesterwegschule. Punktuell prüft er die Belastbarkeit der Dachhaut, klopft auf eine verfärbte Stelle, sucht die Fläche sorgfältig nach Blasen ab. Jede Schweißnaht der Bitumendachabdichtung, jede Einfassung der Dachkanten nimmt der Mitarbeiter der baulichen Instandhaltung in Augenschein. Konzentriert „scannt“ er das Dach nach weiteren Anzeichen für dessen baulichen Zustand ab. Die Ergebnisse dieser Sichtprüfung notiert Zehrer in seinem Tablet: Die App „mera“ erfasst alle Daten, die für die jährliche Kontrolle der 70 Mannheimer Schulliegenschaften relevant sind – und für die die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH die Betreiberverantwortung trägt.

MIT DEM TABLET DURCHS SCHULGEBÄUDE

Fassaden, Verkleidungen, Wände, Geschossdecken, Bodenbeläge, Fenster, Dacheindeckungen und vieles mehr: Die App enthält eine Checkliste aller Bauteile der Schulgebäude. Zehrer und seine Kollegen können vom Dach bis zum Keller sämtliche Details mit

einem Fingertipp ankreuzen. Liegt in den Schulfluren Terrazzo, Teppich, Kautschuk oder PVC? Besteht die Konstruktion aus Ziegel-Mauerwerk, Sandstein, Holz, Sichtbeton? Alle denkbaren Attribute des Schulhauses werden von „mera“ abgefragt und erfasst. Fotos, die die BBS-Mitarbeiter zum Zustand der zu bewertenden Bauteile mit dem Tablet aufnehmen, werden direkt verknüpft und gespeichert. Am wichtigsten ist die Einschätzung der BBS-Mitarbeiter zu den einzelnen Bauteilen: Ist der Zustand wie erwartet, hat er sich verschlechtert, gibt es aufgrund akuter Schäden dringenden Handlungsbedarf, besteht gar Unfallgefahr?

Die App, seit Mitte 2018 in Benutzung, vereinfacht die Erfassung der jährlichen Sichtprüfungen aller Schulgebäude allgemein. Vor allem aber hilft sie durch die in ihr hinterlegten Daten bei der strategischen Planung: Als Betreiberin der Schulliegenschaften kann die BBS eine lebenszyklusübergreifende Betrachtung sicherstellen, denn das digitale System und das Fachwissen der Mitarbeiter ergänzen sich gegenseitig. Während der jährlichen Sichtprüfungen >



„DIE NEUE APP HILFT UNS, BEDARFE STRUKTURIERT ZU ERFASSEN UND DARAUS MAßNAHMEN GEZIELT ZU ENTWICKELN.“

Gunnar Münk
Mitglied der BBS-Geschäftsleitung

> treffen die einzelnen Sachbearbeiter aus einer Kombination von technischer Lebensdauer und auf Basis eigener Erfahrungen belastbare Annahmen für die Restnutzungszeit (RNZ) eines jeden Bauteils. In der Statistik hält ein beispielhaftes Flachdach rund 30 Jahre – individuelle Einflüsse sorgen jedoch für deutliche Schwankungen. Das Turnhallen-Flachdach der Diesterwegschule ist der Sonne besonders ausgesetzt – das kann im Sommer schneller zu Blasen führen. Dafür trocknet Regenwasser schneller ab. Solche Auswirkungen auf die RNZ, also die zu erwartende restliche Lebensdauer des Bauteils, werden mit „mera“ direkt erfasst.

SYSTEME, DIE PERFEKT INEINANDER GREIFEN

„mera“ fungiert als verlängerter Arm der CAFM-Software „waveware“, welche seit 2017 in Gebrauch ist. Die Abkürzung CAFM steht für Computer Aided Facility Management, die computergestützte Liegenschaftsverwaltung und Objektbetreuung.

„waveware“ ist das Gehirn, das alle Daten verarbeitet“, erklärt Gunnar Münk, der bei der BBS als Mitglied der Geschäftsleitung die bauliche Instandhal-

tung verantwortet. „2018 haben wir mit unserer neuen App ‚mera‘ die Möglichkeit geschaffen, relevante Daten vor Ort zu erfassen“. Die in der App erhobenen Daten werden per Datensynchronisation in „waveware“ übertragen. Sie stehen dann praktisch auf Knopfdruck zur Verfügung und können zentral ausgewertet werden. Schnell ergibt sich für die Mitarbeiter der baulichen Instandhaltung so ein vollumfassendes Bild über den Ist-Zustand der einzelnen Schulgebäude, welcher wiederum in die Prognose des Instandhaltungsbedarfs mit einfließt.

GEBÄUDEDATEN EINHEITLICH BEWERTEN UND ZENTRAL AUSWERTEN

Schon im kommenden Jahr, so hofft Gunnar Münk, lassen sich die über „waveware“ und „mera“ erfassten Daten zu einer belastbaren Instandhaltungsprognose (IH-Prognose) auswerten. Dann sind im CAFM-System zusätzliche Kataloge und Einheitspreise hinterlegt, mit denen sich künftige Instandhaltungskosten komfortabel voraussagen lassen. Erreicht die RNZ einzelner Bauteile den Korridor „kleiner als 10 Jahre“, beginnt die Maßnahmenentwicklung. Dabei spielen neben baulichen Aspekten auch weitere Fak-

toren eine Rolle, die strategischer oder gesellschaftlicher Natur sein können. Unterstellt, das Flachdach der Turnhalle an der Diesterwegschule müsse 2029 saniert werden, ließe sich über die ermittelte Fläche, den hinterlegten Einheitspreis und die Inflationsbereinigung die Gesamtsumme dieses erdachten Szenarios schon heute ermitteln. Das hilft der BBS und dem Fachbereich Bildung der Stadt Mannheim bei der schulpädagogischen Standortanalyse und den strategischen Entscheidungen, wie mit den einzelnen Schulgebäuden in Zukunft am besten verfahren wird.

Eine kleinere, dennoch wirkungsvolle Neuerung ist bereits geplant: Durch den Hersteller der CAFM Software wird eine mobile Version – „waveware Mobile“ – entwickelt, welche sowohl auf Tablets als auch auf Smartphones genutzt werden kann. Dadurch wird den Mitarbeitern der BBS in Zukunft ermöglicht, Instandsetzungsmeldungen unkompliziert abzusetzen, die dann digital beim zuständigen Sachbearbeiter als Ereignis erscheinen. Die Nutzung einer solchen Funktion kann auch für den örtlichen Hausmeister eine Erleichterung darstellen, ihre flächendeckende Einführung wird deshalb intern geprüft.



Kay-Arne Zehrer prüft ein Fenster in der Diesterweg Schule.

DAS TAGESGESCHÄFT VON CAFM

Die Aufgaben, die „waveware“ ganz allgemein im Tagesgeschäft der BBS erfüllt, sind bereits ohne die Erweiterungen wesentlich: Über das CAFM-System werden sämtliche Prozesse und Vorgehensweisen dokumentiert und organisiert. In der Software sind alle Schulliegenschaften angelegt, von der Feststellanlage bis hin zu Heizung, Lüftung und Klimaanlage werden sämtliche technischen Anlagen implementiert und abgebildet. Durch die hinterlegten Wartungsintervalle der Anlagen können beispielsweise ent-

sprechende Firmen rechtzeitig mit der Überprüfung beauftragt werden. Die Ergebnisse der Wartung sind ebenfalls in „waveware“ festgehalten, bei etwaigen Mängeln wird direkt eine Fachfirma mit der Beseitigung beauftragt. Der gesamte Prozess von „Wartung steht an“ bis hin zu „Anlage in mangelfreiem Betrieb“ ist so vollkommen transparent und rechtssicher gestaltet. Damit leistet das CAFM einen wesentlichen Beitrag für eine lückenlose Betrachtung und nachhaltige Steuerung der Mannheimer Schulgebäude – heute und in Zukunft. ■

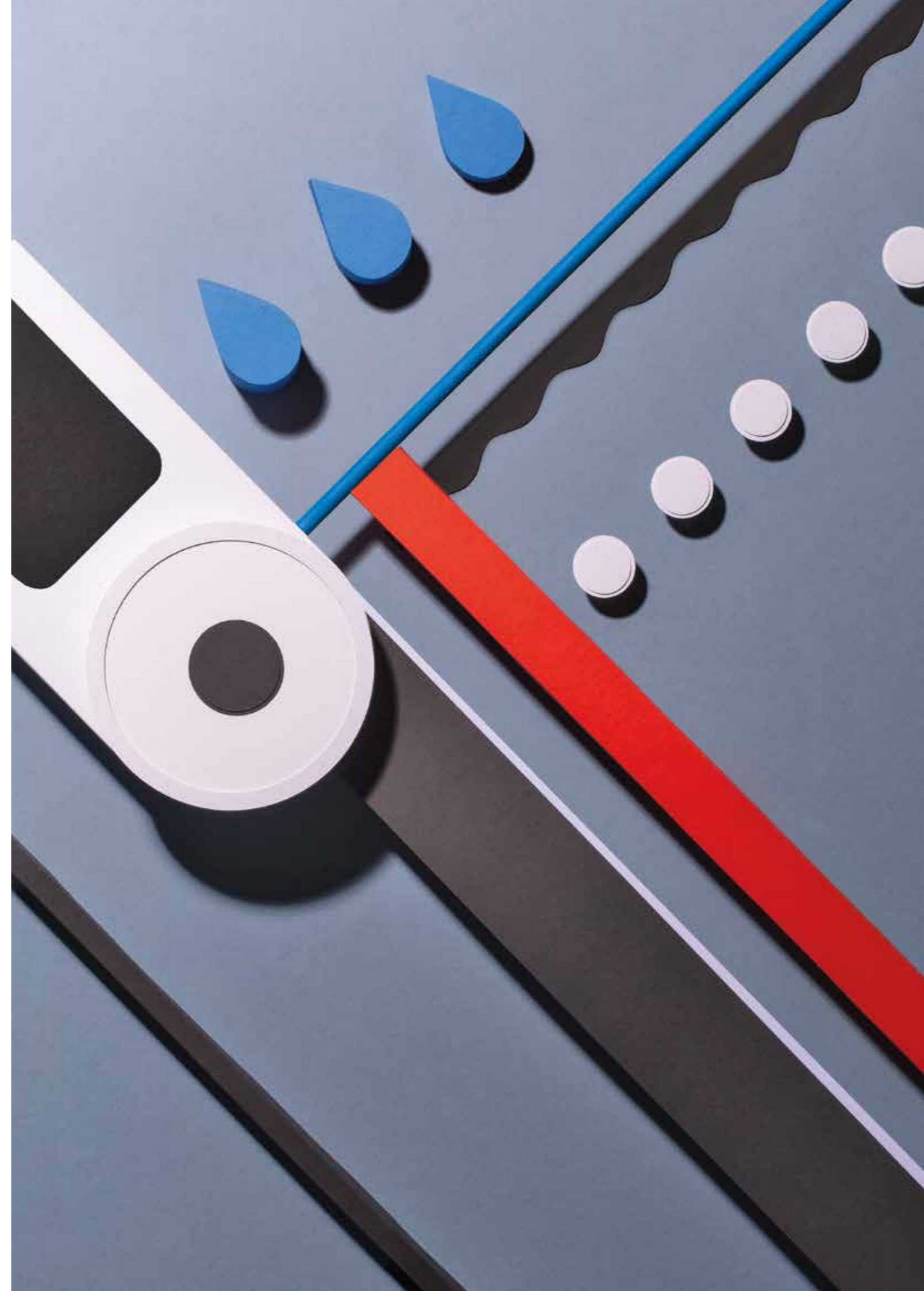
Die Zukunft der Zähler

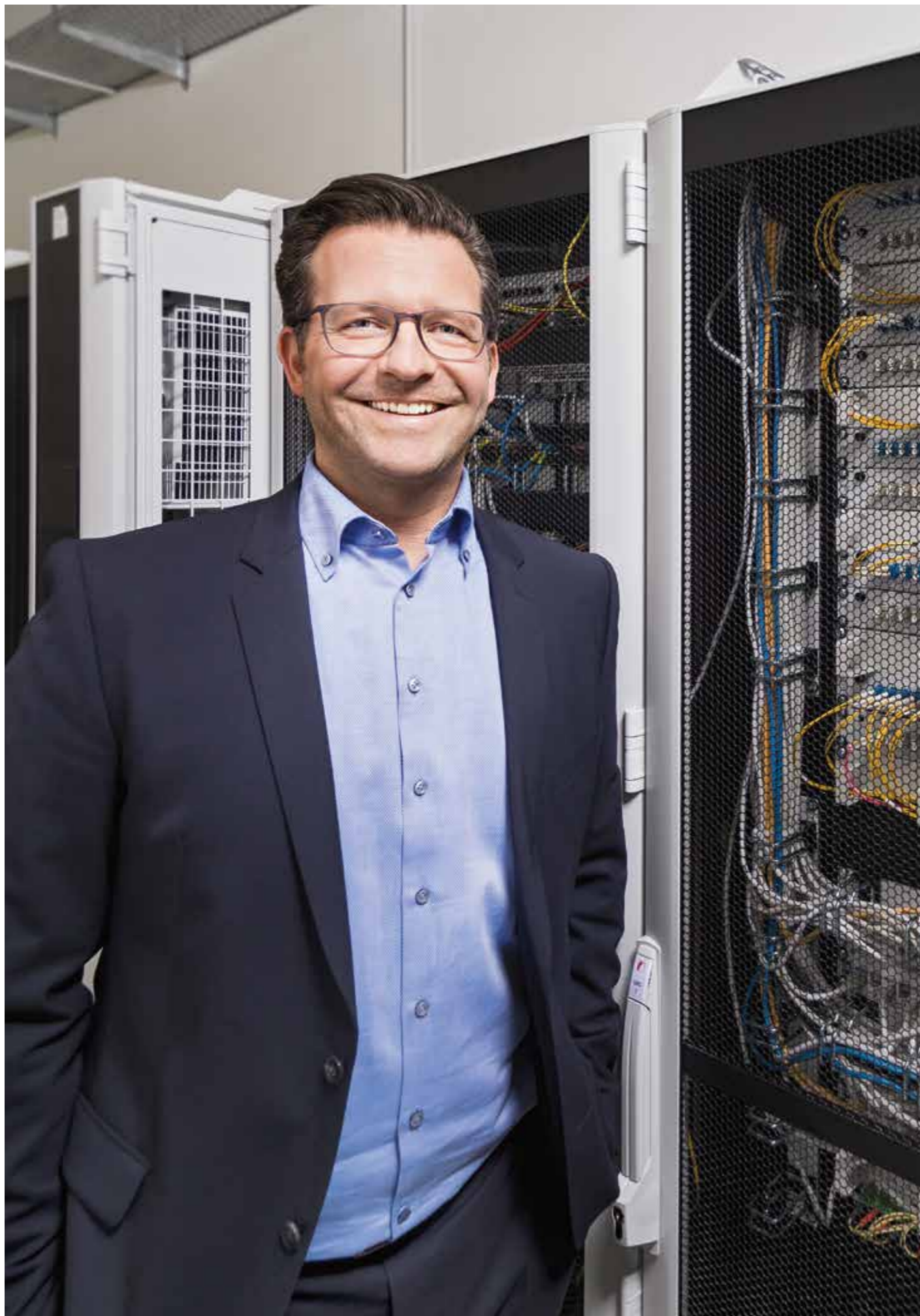
Vom klassischen Messdienstleister zum digitalen Gebäudemanager: Die ServiceHaus GmbH hat sich strategisch neu ausgerichtet – und ehrgeizige Ziele gesteckt, die weit über die neuen gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Mit digitalen Gebäudenetzwerken, deren Daten auf einer zentralen Plattform erfasst, analysiert und aufbereitet werden, will sie sich als digitaler Dienstleister innerhalb der GBG Unternehmensgruppe positionieren und etablieren. Davon profitieren alle: Die Mieter haben immer den klaren Überblick über ihre Daten und können gegebenenfalls ihren Verbrauch optimieren. Und die GBG kann so schneller auf technische Probleme reagieren.

Die Zeiten von komplizierten Terminvereinbarungen für das Ablesen von Verbrauchszählern sind bald vorbei. Denn die Digitalisierung hat auch die Mess- und Haustechnik erfasst. Nicht zuletzt durch konkrete Vorgaben des Gesetzgebers: Ab 2020 müssen sämtliche Zähler und Verbrauchsmessgeräte, die neu installiert werden, digitale Daten liefern und fernauslesbar sein. Der Bestandsschutz für ältere Geräte, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, läuft 2027 aus. Die sogenannten Gateways sind ein zentraler Baustein dieser neuen Messtechnologie. „Wir haben diese gesetzlichen Anforderungen zum Anlass genommen, uns neu auszurichten“, berichtet Robin Schwarz. „Dabei kamen wir in enger Abstimmung mit den Verantwortlichen bei der GBG zu dem Ergebnis, dass wir einen Schritt weiter gehen und eine nachhaltige digitale Strategie verfolgen wollen.“ Schwarz teilt sich seit Anfang 2018 mit Herbert Mrosk die Geschäftsführung der ServiceHaus GmbH und soll in dieser Funktion die Neuausrichtung voranbringen.

ENERGIEVERBRAUCH REDUZIEREN

Kernpunkt der Strategie ist im ersten Schritt der Aufbau einer Infrastruktur, mit der sich die fernauslesbaren Verbrauchsdaten erfassen und auswerten lassen. In einem weiteren Schritt möchte sich die ServiceHaus GmbH als digitaler Gebäudemanagement-Dienstleister positionieren. Zentrales Projekt ist dabei eine digitale Plattform, auf der neben Verbräuchen auch andere gebäudetechnische Daten erfasst und analysiert werden. „Eine solche Plattform ermöglicht es uns, auch über weitere digitale Dienstleistungen nachzudenken, die skalierbar sind und die wir so für die verschiedensten Anwendungsbereiche anbieten können.“ Sie bietet nicht nur der ServiceHaus GmbH viele Entwicklungsmöglichkeiten, die gesamte GBG Unternehmensgruppe sowie Mieter und andere Kunden können davon profitieren. So kann die Auswertung und Aufbereitung der erfassten Daten dazu beitragen, den Energieverbrauch zu reduzieren sowie Betriebs- und Wartungskosten zu senken. „Künftig wird es Mietern und anderen Kunden >





„DAS IST FÜR UNS DER ERSTE SCHRITT AUF UNSEREM WEG VOM KLASSISCHEN MESSDIENSTLEISTER ZUM DIGITALEN GEBÄUDEMANAGEMENT- SPEZIALISTEN.“

Robin Schwarz
Geschäftsführer ServiceHaus GmbH



Herbert Mrosk

Herbert Mrosk leitet als Geschäftsführer die ServiceHaus und als Gründungsgeschäftsführer die CHANCE Bürgerservice Mannheim. Dort ist er operativer Geschäftsführer, ihren Schwerpunkt hat die gGmbH auf wohnbegleitenden Dienstleistungen und der Förderung von Langzeitarbeitslosen und benachteiligten Jugendlichen. 2018 konnte die CHANCE durch Teilnahme am Bundesprogramm Soziale Teilhabe 15 zusätzliche Arbeitsplätze für Langzeitarbeitslose bereitstellen, mehrere Teilnehmer wurden übernommen oder extern platziert – ein besonderer Erfolg.

► beispielsweise möglich sein, sich via Smartphone-App über ihre aktuellen Verbräuche zu informieren und gegebenenfalls ihre Verbrauchsgewohnheiten zu optimieren“, erklärt Schwarz. Ein wichtiger Aspekt für die GBG als Vermieter und Eigentümer ist die sogenannte „predictive maintenance“, die vorausschauende Instandhaltung. Geschäftsführer Schwarz erläutert das an einem Beispiel: „Ein potenzieller Anwendungsfall sind Feuchtigkeitssensoren an Wasserleitungen, die auffällige Werte melden und über ein solches Gebäudenetzwerk an die Plattform weitergeben. Das gibt uns die Möglichkeit, frühzeitig Wissen über eine Leckage zu erhalten und diese zügig zu beseitigen, noch bevor größere Schäden am Gebäude entstehen.“ In Sachen Sicherheit bietet ein digitales Gebäudemanagement ebenfalls viele Vorteile: Die rund 100.000 Rauchwarnmelder beispielsweise, die die ServiceHaus GmbH alljährlich manuell auf ihre Funktion überprüft, könnten durch funkvernetzte Modelle ersetzt werden, die im Fall einer Funktionsstörung selbsttätig Meldung geben. „Energieeffizienz, Sicherheit und Transparenz – unter diesen Stichworten lassen sich die Vorteile und Nutzen eines digital vernetzten und zentral gesteuerten Gebäudemanagements zusammenfassen“, so Robin Schwarz.

DIGITALE GERÄTE KOMMEN

So einleuchtend diese Strategie ist und so vielfältig die Möglichkeiten sind, die sie bietet, so anspruchsvoll und aufwendig ist jedoch ihre Umsetzung. Mit dem Berliner Unternehmen METR fanden die ServiceHaus-Verantwortlichen einen Partner, der sich als hoch spezialisiertes IT-Start-up genau auf diese Aufgabe fokussiert: eine intelligente Gebäudemanagementplattform zu entwickeln, die vernetzte Anwendungsfälle in der Wohnungswirtschaft ermöglicht. Mit der Unternehmensbeteiligung der ServiceHaus GmbH an METR, die Anfang 2019 unter Dach und Fach gebracht wurde, ist diese Zusammenarbeit noch einmal auf ein neues Level gehoben worden. „Die Beteiligung an METR ist für uns ein wichtiger Baustein, um bestehende Geschäftsfelder neuen technischen, wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen“, erklärt Robin Schwarz.

Während die Zusammenarbeit mit METR eher mittel- und langfristige Ziele verfolgt, nimmt die Digitalisierungsstrategie in den Liegenschaften der GBG konkrete Gestalt an: Ab Frühjahr 2019 werden die rund 6.000 Wärmemengenzähler, 15.000 Wasseruhren und 58.000 Heizkostenverteiler, die die GBG in ihren Liegenschaften installiert hat, sukzessive durch fernauslesbare digitale Geräte ersetzt. „Das ist für uns der erste Schritt auf unserem Weg vom klassischen Messdienstleister zum digitalen Gebäudemanagement-Spezialisten“, resümiert Robin Schwarz. „Im Sinne einer nachhaltigen Digitalisierungsstrategie wird es aber sicher nicht der letzte sein.“ ■

Ganze Welten aus Papier

Die Mannheimer Designerin Carolin Wanitzek bebildert den GBG-Geschäftsbericht mit ihren papierbasierten Foto-Illustrationen. Mit Kreativität, Konzentration und mathematischem Verständnis lässt sie dreidimensionale Mikrokosmen aus Cellulose entstehen. Die GBG kennt die 34-Jährige auch als Mieterin.

Bäume sind Kegel, Viren erscheinen als Vielecke, Unternehmensmodelle als Zylinder. Wenn Carolin Wanitzek an ihren Papierillustrationen arbeitet, zerlegt sie die Welt in ihre geometrischen Einzelteile. „Meine Stärke ist es, für Objekte der realen Welt, zum Beispiel Käfer, Bäume oder Gebäude, eine abstrakte Übersetzung zu finden und eine eigene, illustrative Formsprache zu entwickeln“, erzählt die 34-jährige Designerin. Sie schafft aus Papier Objekte, die sie zu ganzen Welten inszeniert und anschließend fotografiert. Renomierte Fach- und Publikumsmagazine gehören genauso zu ihren Kunden wie internationale Unternehmen aus Kultur- und Wirtschaft. Dabei haben ihre Arbeiten Carolin Wanitzek auch schon weit über die Region hinaus geführt – New York, San Diego oder Dubai zählen zu den Stationen.

ATMOSPHERE UND ÄSTHETIK

Nach ihrem Kommunikationsdesign-Studium in Mannheim entschied sich Wanitzek noch für einen Master in Szenografie. „Ich habe dabei viel über Atmosphäre und Ästhetik gelernt“, berichtet sie. Genau diese Liebe zu Formen, perfekt im Raum arrangiert, spürt man nicht nur, wenn man Wanitzeks Arbeiten betrachtet. Auch ihre Wohnung im Jungbusch offenbart dieses Talent: Alles ist luftig und hell. Wenige Möbelstücke, ein monochromes Gemälde an der Wand, große Zimmerpflanzen, das Fischgrätparkett spiegelt das Licht der Morgensonne, das durch die Balkontür fällt. „Wir waren sofort verliebt in diese Wohnung“, erzählt Wanitzek. Seit anderthalb Jahren wohnt die Designerin mit ihrem Freund und Geschäftspart-

ner Dennis Adelman in dem sanierten GBG-Altbau in der Kirchenstraße auf 90 Quadratmetern.

WOHNKOMFORT WIE IN EINEM NEUBAU

Der Gründerzeitbau wurde vor acht Jahren von der GBG unter Denkmalschutzauflagen generalsaniert mit dem Ziel, im Stadtteil wertigen und erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Dabei erhielt man die charakteristischen Merkmale und die Weitläufigkeit des Gebäudes. Die hohen Decken, die alten Holztüren, die massive Sandstiebtreppe im Eingangsbereich machen das Wohnhaus zu einem architektonischen Schmuckstück. „Gleichzeitig waren Energieeffizienz und Komfort wichtige Anforderungen bei der Sanierung“, betont Gregor Kiefer, Architekt und Abteilungsleiter Sonderprojekte im Baumanagement. Erreicht hat die GBG das durch den Einbau von Isolierglasfenstern, einer neuen Innendämmung, Balkonen zum Hinterhof sowie neuen Bädern. „Damit setzen wir einen wichtigen Akzent in puncto Stadtteilentwicklung“, betont Kiefer.

„Wir fühlen uns hier total wohl“, erzählt Wanitzek. „Ein solches Objekt in dieser Lage mieten zu können, ist ein absoluter Glücksfall.“ Keine fünf Minuten braucht sie von hier zu ihrem Arbeitsplatz im Kreativwirtschaftszentrum C-HUB. Auf einem Tisch stapeln sich bunte Tonkartons, unter Glasglocken bewahrt sie einige ihrer Exponate auf: ein Lippenstift, eine Ananas, eine Ketchupflasche. Die Liebe zur Arbeit mit Papier entdeckte sie 2010 bei einem Studienprojekt. Vom Erfolg ihrer Arbeit war sie dann kom-

plett überrascht. Design-Blogs und Magazine aus New York und Berlin waren in den sozialen Medien auf das Projekt aufmerksam geworden und fragten wegen Interviews an. Der renommierte „Die Gestalten Verlag“ präsentierte die Arbeit im Kunstband „Papercraft 2“. Nach dieser Initialzündung folgten zahlreiche weitere Papierprojekte.

Am Anfang jedes Projekts steht die Idee, dann folgen die ersten Entwürfe am Computer, bevor es ans Bauen geht. „Man braucht Geduld und sollte ein gutes räumliches Verständnis haben.“ sagt Wanitzek. So entstehen dreidimensionale Objekte, die sie anschließend minutiös arrangiert. „Das bringt mich dann schon mal an den Rand der Verzweiflung, aber wenn es geschafft ist, ist das ein umso besseres Gefühl“, erklärt Wanitzek. Am Ende fotografiert sie diese Inszenierung, bevor die Retusche am Computer folgt. Und wie entstehen die Ideen? „Ich taste mich häufig über Begriffe heran“, berichtet die Set Designerin. „Beim GBG-Geschäftsbericht standen am Anfang die Stichworte ‚Modernisierung‘ und ‚Baustellen‘. Aus Luftaufnahmen habe ich dann Formen abgeleitet.“ Auch wenn Wanitzek mittlerweile verstärkt mit anderen Werkstoffen arbeitet – gerade entwickelt sie Prototypen für eine eigene Möbellinie – ihre Leidenschaft für Papierobjekte hat darunter nicht gelitten. „Ich finde es immer noch faszinierend, wie unglaublich viel man aus Papier machen kann.“ Handwerk, Materialliebe und Vorstellungskraft – Carolin Wanitzeks Zauberformel für ihre Welten aus Papier. ■

„MEINE STÄRKE IST ES, FÜR OBJEKTE DER REALEN WELT EINE ABSTRAKTE ÜBERSETZUNG ZU FINDEN UND EINE EIGENE FORMSPRACHE ZU ENTWICKELN.“

Carolin Wanitzek
Szenografin M.A.



Über Carolin Wanitzek

Carolin Wanitzek ist Szenografin und Set Designerin aus Mannheim, die sich auf die Gestaltung im Raum konzentriert. Im Bereich der Szenografie verbindet sie Grafikdesign, Set Design und Fotografie und entwickelt visuelle Konzepte für außergewöhnliche Welten. Sie entwirft dreidimensionale Installationen, konzipiert Ausstellungen und konstruiert Designobjekte, die in der Innenarchitektur und im öffentlichen Raum inszeniert werden.

Ihre Arbeiten werden in digitalen Medien, Zeitschriften und Katalogen veröffentlicht. Nach ihrem Abschluss in Kommunikationsdesign und Szenografie arbeitet sie für nationale und internationale Kunden und ist Partnerin bei OUI R Creative Studio. Sie unterrichtet „Grafik in Raum und Umgebung“ an der HMKW in Frankfurt, gibt Workshops und hält Vorträge auf Designkonferenzen.

22 Kilometer Stadtgeschichte

Geschichtsträchtig – das Institut für Stadtgeschichte hat im ehemaligen Bunker am Ochsenperch ein neues Quartier bezogen: Das MARCHIVUM ist nicht nur das beeindruckende Ergebnis eines gemeinsamen Kraftakts aller Beteiligten. Die GBG hat sich damit erneut als kompetenter, professioneller Partner für anspruchsvolle Bauprojekte bewiesen. Ein Gespräch mit Prof. Dr. Ulrich Nieß, Leiter des MARCHIVUM, Jörg Deffner, Architekt bei Schmucker & Partner, sowie Marcus Schäffner, Projektverantwortlicher bei der GBG.

Herr Prof. Nieß, woher kam die Idee, den Ochsenperchbunker als neue Heimat für das Stadtarchiv zu nutzen?

Prof. Dr. Ulrich Nieß: Ein Stück weit war die Idee aus der Not geboren, da wir an unserem alten Standort, dem Colini-Center, Platzprobleme bekamen und mehrere Wasserschäden hatten. Das Architekturbüro Schmucker & Partner kam dann mit der Idee auf uns zu, den Bunker am Ochsenperch als neuen Standort zu nutzen. Diesen kannten wir, da wir ihn schon als Außenlager genutzt hatten. Uns fehlte aber zunächst die Fantasie, uns den Bau als neuen Standort vorzustellen. Zum Glück hatten wir ja einen guten Architekten ...

Jörg Deffner: Wir hatten diesen Bunker schon länger im Blick – immer mit dem Gedanken, bei einer passenden Gelegenheit etwas daraus zu machen. Als wir dann das Gebäude freigelegt und den wilden Pflanzenwuchs entfernt hatten, war das ein richtiges Aha-Erlebnis: Der Bunker ist mit seinen mächtigen Ecktürmen wirklich ein beeindruckender Bau.

Und wie kam dann die GBG ins Spiel?

Marcus Schäffner: Zu unseren Aufgaben gehört es, im Auftrag der Stadt Mannheim größere Bauprojekte zu übernehmen und die Stadt an entscheidenden Stellen mitzugestalten. Nachdem der Gemeinderat dem Umbau zugestimmt hatte, wurden wir für das Projekt angefragt – und waren sofort mit viel Begeisterung dabei. Als Bauherr waren wir für Finanzierung, Budgetkontrolle und Projektsteuerung zuständig.

Was waren die ersten konkreten Schritte?

Deffner: Da wir fast keine Unterlagen zur Statik des Baus hatten, mussten wir das Gebäude zunächst in seiner Substanz erfassen. Wir haben ein dreiviertel Jahr gebohrt, untersucht und gerechnet, bevor wir mit den Planungen beginnen konnten. Bei der Planung galt es dann zu berücksichtigen, dass der Bunker denkmalgeschützt ist und >





V. l. n. r.: Jörg Deffner, Architekt – Schmucker & Partner, Prof. Dr. Ulrich Nieß, Leiter – MARCHIVUM, Marcus Schäffner, Projektverantwortlicher – GBG.

> möglichst unverfälscht erhalten bleiben sollte. Nach vielen Gesprächen haben wir dann vom Landesamt für Denkmalpflege in Karlsruhe die Genehmigung erhalten, den Bau um zwei Etagen aufzustocken.

Schäffner: Nach Abschluss der Planungen haben wir mit den Abbrucharbeiten begonnen, der Bunker musste schließlich entkernt werden. In dieser Größenordnung war das für uns eine besondere Herausforderung. So war beispielsweise der Treppenschacht mit einer neun mal neun Meter großen und 1,60 Meter starken Stahlbetonplatte abgeschlossen, die entfernt werden musste. Die Abbruchfirma hat deshalb einen 30-Tonnen-Autokran von einem 100-Tonnen-Autokran auf das Bunkerdach hieven lassen.

Gab es neben Denkmalschutz und Abbruch weitere Herausforderungen?

Deffner: Ein Archiv ist typischerweise sehr schwer und deshalb sollte der Boden die doppelte Nutzlast bieten wie bei herkömmlichen Büro- und Wohngebäuden. Konstruktionsbedingt konnten wir diese Extralast jedoch nicht realisieren. Deshalb haben wir den vorhandenen Bodenaufbau entfernt und durch einen neuen, leichteren ersetzt. Dadurch hatten wir einiges gewonnen, lagen aber immer noch unter dem erforderlichen Wert.

Nieß: Deshalb mussten wir bei der Einlagerung besonders sorgfältig vorgehen: Wir haben alle Bestände gewogen und anschließend auf das Kilo genau geplant, wo welche Last verteilt ist. Insgesamt konnten wir aufgrund der Gewichtsvorgaben die Regalflächen nur zu 95 Prozent nutzen. Dieser Verlust von fünf Prozent ist aber absolut verschmerzbar, da wir durch den rechteckigen Grundriss der Archivräume und das ausgefeilte Rollregalsystem die Flächen optimal nutzen.

Wie sind Ihre ersten Erfahrungen mit dem neuen Standort?

Nieß: Durchweg positiv. Mit rund 22 Kilometern Regallänge verfügen wir jetzt über ausreichend Lagerkapazitäten. Gegenwärtig sind davon knapp 14 Kilometer belegt. Das bedeutet, dass unser Bedarf für die kommenden 25 bis 30 Jahre gedeckt ist. Doch nicht nur die Fläche, auch das Raumklima ist ideal. Aufgrund der dicken Bunkermauern sind die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit im Archiv extrem stabil. Das reduziert die Gefahr von Schimmelbildung und anderen Schäden.

Deffner: Das war auch einer der Vorteile gegenüber einem Neubau. Wir konnten uns fast die komplette Klimatisierung der Archivgeschosse sparen. Was die Klimatisierung der oberen Etagen angeht, haben wir in Zusammenarbeit



„WIR HABEN ALLE BESTÄNDE GEWOGEN UND ANSCHLIEßEND AUF DAS KILO GENAU GEPLANT, WO WELCHE LAST VERTEILT IST.“

Prof. Dr. Ulrich Nieß
Direktor MARCHIVUM

mit der Stadtentwässerung ebenfalls eine innovative und nachhaltige Lösung gefunden: In unmittelbarer Nähe des MARCHIVUM verläuft der große städtische Abwasserkanal, der sieben Meter unter der Erde liegt und damit eine konstante Temperatur hat. Diesen Umstand nutzen wir, um mittels einer Wärmepumpe die Stockwerke im Winter zu heizen und im Sommer zu kühlen.

Was ist Ihr Eindruck, Herr Prof. Nieß, wird der neue Standort gut angenommen?

Nieß: Auf jeden Fall! Anfangs gab es Bedenken, dass sich mögliche Besucher von der Lage in der Neckarstadt-West mit ihrem einschlägigen Image abschrecken lassen. Diese Bedenken haben sich aber in Luft aufgelöst: Wir haben mehr Besucher als je zuvor. Dazu beigetragen hat sicherlich auch, dass wir aufgrund der hohen Kosteneffizienz noch Budget hatten, um den Außenraum des MARCHIVUM großzügig und einladend zu gestalten. Und auch die Nachbarschaft ist stolz darauf, dass wir uns als städtische Institution hier niedergelassen haben. Die Anwohner haben nicht nur den Baulärm der vergangenen Jahre mit bewundernswerter Gelassenheit hingenommen, sie sind auch neugierig, sowohl auf den Bau als auch auf unsere Angebote. Das MARCHIVUM ist damit auf jeden Fall auch ein Stadtentwicklungsprojekt!

Hat das Projekt auch über die Stadt und die Region hinaus für Aufsehen gesorgt?

Schäffner: Die Umnutzung eines Bunkers als Archiv ist unseres Wissens ein Novum und hat schon deshalb für großes Interesse gesorgt. In diesem Zusammenhang ist sicher auch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufschlussreich: Unter den insgesamt 46 Projekten, die durch das Programm mit einer Gesamtsumme von 100 Millionen Euro unterstützt wurden, hat das MARCHIVUM mit insgesamt 6,6 Millionen Euro die mit Abstand größte Einzelfördersumme erhalten – und das ist immerhin rund ein Drittel der Gesamtinvestitionssumme von 18,5 Millionen Euro. Nicht zuletzt hat das gesamte Projekt damit beispielhaft gezeigt, dass es sich immer lohnt, manchmal auch ungewöhnliche Wege zu gehen sowie neue Ideen und Konzepte auszuprobieren, um eine Stadt weiterzuentwickeln.

Ist das gesamte Projekt jetzt abgeschlossen oder gibt es noch offene Baustellen?

Nieß: Im Moment stellen wir gerade die Flächen für die Dauerausstellung fertig. Hier muss noch einiges an Ausstellungstechnik installiert werden. Im Rahmen des Gesamtprojekts ist das aber eine sehr überschaubare Aufgabe. Zudem richten wir noch die Räumlichkeiten für das NS-Dokumentationszentrum ein. Uns war auch wichtig, dass wir den Ursprung des Baus nicht aus den Augen verlieren – und der liegt nun mal in der NS-Zeit. Der ehemalige Bunker ist daher ein idealer Ort, um über die Geschichte des Nationalsozialismus aufzuklären.

Schäffner: Für uns war es jedenfalls sehr wichtig und auch sehr erfreulich, dass wir mit dem gesamten Projekt sowohl im Budget- als auch im Zeitplan geblieben sind und den Besuchern pünktlich zur Eröffnung am 17. März 2018 ein fertiges MARCHIVUM präsentieren konnten. Der Termin war Herrn Prof. Nieß übrigens sehr wichtig, da es sich um den Jahrestag der Grundsteinlegung der Stadt Mannheim handelt. Deshalb war er in dieser Frage auch sehr unnachgiebig (Lachen). Aber Spaß beiseite, das Projekt war während seiner gesamten Laufzeit von einem harmonischen Miteinander aller Akteure geprägt. Das ist nicht selbstverständlich und dafür sind wir dem MARCHIVUM-Team und den Architekten von Schmucker & Partner sehr dankbar. Wenn es Probleme gab, haben wir diese immer gemeinsam besprochen und gelöst.

Nieß: Das kann ich nur bestätigen. Wir waren sehr beeindruckt von dem hohen Maß an Professionalität, das wir in jeder Phase des Projekts auf Seiten der GBG erlebt haben. Gleichzeitig war bei allen Beteiligten der Wille zu spüren, hier etwas Besonders zu leisten, nach dem Motto: Das hier ist nicht ein beliebiges Projekt, sondern das ist unser Ding und das wollen wir richtig gut machen. Und nur deshalb ist es auch so gut geworden! ■

877 MIO

Bilanzsumme der GBG Unternehmensgruppe.

200 MIO

Umsatz der GBG Unternehmensgruppe.

58

Euro pro Quadratmeter Bestandhaltungskoeffizient der GBG Wohnungsbaugesellschaft.

20 MIO

Investitionen der MWSP in die Erschließung der Flächen.



Jahresabschluss 2018

- 42 Jahresabschluss GBG-Konzern
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung
- 45 Anhang des Konzernabschlusses
- 54 Bestätigungsvermerk
- 56 Konzernanlagebericht 2018
- 72 Bericht des Aufsichtsrats
- 74 Jahresabschluss GBG-
Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- 78 Jahresabschluss BBS Bau- und Betriebsservice GmbH
- 80 Jahresabschluss ServiceHaus Service-GmbH
- 82 Jahresabschluss MWS
Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Konzernabschluss GBG Mannheim

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	727.290,07	550.999,37
	727.290,07	550.999,37
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	551.346.457,75	532.477.936,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.097.108,89	56.848.914,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.473.127,61	6.289.057,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	116.253,16	142.087,19
5. Technische Anlagen und Maschinen	745.236,22	810.624,26
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.017.735,95	4.117.793,28
7. Anlagen im Bau	79.375.397,80	14.278.224,80
8. Bauvorbereitungskosten	2.402.914,00	7.432.384,53
9. Geleistete Anzahlungen	208.862,91	30.949,89
	693.783.094,29	622.427.972,52
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	4.700,00	4.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	950,00	0,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.686.106,54	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	121.654,50	129.071,53
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	1.814.111,04	134.471,53
	696.324.495,40	623.113.443,42
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	939.948,26	354.923,07
2. Bauvorbereitungskosten	2.362.000,45	245.819,66
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	67.198.808,30	77.455.606,77
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	45.917,27	45.917,27
5. Unfertige Leistungen	46.333.183,24	46.327.216,92
6. Andere Vorräte	7.666,35	9.026,80
7. Geleistete Anzahlungen	1.965.622,11	1.970.170,87
	118.853.145,98	126.408.681,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.001.245,88	1.188.071,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.694,50	536.415,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.657.084,64	1.058.070,14
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	902.696,67	2.746.650,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.962.845,52	3.140.789,47
	10.555.567,21	8.669.996,74
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	47.816.050,12	36.468.529,63
Bausparguthaben	1.384.953,45	2.877.191,03
	49.201.003,57	39.345.720,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	182.065,55	206.514,01
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	460.816,12	488.224,62
	642.881,67	694.738,63
D. Aktive latente Steuern	1.218.101,00	0,00
Bilanzsumme	876.795.194,83	798.232.580,81

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag eigene Anteile	350.300,00	350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	0,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	19.719.370,93	18.988.315,80
2. Bauerneuerungsrücklage	19.138.469,28	19.058.973,09
3. Andere Gewinnrücklagen	37.692.906,47	41.692.906,47
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	76.278.022,84	79.467.471,52
IV. Konzernbilanzergebnis	7.788.831,43	4.500.000,00
V. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.283.255,85	1.275.305,60
	174.997.810,12	169.303.877,12
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	27.613.678,00	27.215.610,00
2. Sonstige Rückstellungen	64.521.405,94	55.091.639,80
	92.135.083,94	82.307.249,80
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,47	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	425.943.266,08	454.115.534,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	170.180,90	234.059,95
4. Erhaltene Anzahlungen	72.698.100,14	65.891.911,70
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.117.761,94	2.182.896,22
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	70.881,99	71.505,97
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.358.825,87	19.363.879,63
8. Sonstige Verbindlichkeiten	991.029,83	483.475,58
(davon aus Steuern)	(341.141,14)	(258.500,70)
	605.280.007,22	542.343.263,27
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.382.293,55	4.278.190,62
Bilanzsumme	876.795.194,83	798.232.580,81

Konzernabschluss GBG Mannheim

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	145.870.618,83	144.666.052,07
b) aus Verkauf von Grundstücken	43.540.644,50	80.253.875,27
c) aus Betreuungstätigkeit	5.136.500,49	1.085.157,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.970.803,69	13.948.969,68
	199.518.567,51	239.954.054,03
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	756.043,61	-21.866.750,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.134.264,59	5.691.432,15
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.336.412,60	3.886.174,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	82.414.287,57	87.605.692,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	39.272.024,91	53.880.661,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.718.637,70	5.183.076,50
	128.404.950,18	146.669.430,69
6. Rohergebnis	82.340.338,13	80.995.479,42
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	21.940.435,62	20.010.085,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	6.871.965,37 (2.778.696,06)	6.612.951,15 (2.931.925,67)
	28.812.400,99	26.623.036,58
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.925.938,86	21.843.184,15
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.320.176,90	13.233.130,29
10. Erträge aus Beteiligungen	28,00	28,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	889,15	1.556,66
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	411.996,77	26.949,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.270.668,85	10.092.038,91
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag (davon latente Steuern)	1.218.101,00 (1.218.101,00)	0,00 (0,00)
15. Ergebnis nach Steuern	6.642.167,45	9.232.623,25
16. Sonstige Steuern	34.834,45	80.160,48
17. Konzernjahresüberschuss	6.607.333,00	9.152.462,77
18. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	7.950,25	10.766,41
19. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens	6.599.382,75	9.141.696,36
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	-591.342,45
21. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) Entnahme aus der freien Rücklage	2.000.000,00	0,00
22. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-731.055,13	-1.055.035,39
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-79.496,19	-2.995.318,52
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
20. Konzernbilanzergebnis	7.788.831,43	4.500.000,00

Anhang des Konzernabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2018 einen Konzernabschluss. Der Konzernjahresabschluss der GBG wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. HGB 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 die Posten „Ausleihungen an Gesellschafter“, „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“. Positionen der Einzelabschlüsse sind auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgliedert. 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.

STICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2018 aufgestellt.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Die Erstkonsolidierung der BBS und der MWSP erfolgte zum 01.01.2007, der SH zum 31.12.2008 und der CHANCE zum 01.01.2010 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 SH i.H.v. T€ 276 gem. § 301 Abs. 3 Satz 3 HGB a.F., dem Eigenkapitalcharakter der Beträge entsprechend, den Konzernrücklagen zugewiesen. Der passive Unterschiedsbetrag ist auf Gewinnthesaurierungen zwischen Anteilserwerb und Erstkonsolidierung zurückzuführen.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen sind gemäß § 303 HGB bzw. § 305 HGB vollständig eliminiert. Zwischengewinne werden gemäß § 304 HGB eliminiert. Bei untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

des Konzerns wird gemäß § 304 Abs. 2 HGB auf eine Zwischenergebniseliminierung verzichtet. Aus Vorjahren resultierende Zwischengewinne werden mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und zeitanteilig linear mit 20 %, 33,33 % bzw. 50,00 % 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 %, 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 entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 5 und 10 Jahren linear mit 10 % bzw. 20 % abgeschrieben.
- Die unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ geführte Spielanlage wird mit 10 % abgeschrieben.
- Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung mit linearen Sätzen von 7,69 % bis 33,33 %, Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 Euro bis 1.000 Euro werden, aus Vereinfachungsgründen, 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 **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **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 2018 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 einzelwertberechtigten Forderungen gebildet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung, Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Wertberichtigungen 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 Bilanzierung der **Kapitalrücklage** erfolgte zum Nennwert.

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Zinssatz von 3,34 % p.a. (10-Jahres Zinssatz) und den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Für die Berechnung wurde ein Gehaltstrend von 2,50 %, ein Rententrend von 1,75 % und ein Fluktuationstrend von 0 % zugrunde gelegt.

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

Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 2,43 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % errechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtung wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten mit einem Rechnungszinssatz von 0,95 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % errechnet.

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

Die Gesellschaft macht von dem Aktiverungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz **latenter Steuern** in der Bilanz insoweit unterbleibt. Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Im Wesentlichen entstehen diese Latenzen aus den Bewertungsunterschieden unserer Immobilienbestände zwischen der Steuer- und der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 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.

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

Bei den Herstellungskosten der **Grundstücke mit unfertigen Bauten** im Umlaufvermögen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 98 T€ einbezogen. Erhaltene Zuschüsse wurden in Höhe von 3.753 T€ von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 34.200 T€ ausgewiesen.

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

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

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

Es wurde von der

Stadt Mannheim mit	84.061.100,00 Euro
und	
Nennbetrag eigene Anteile	350.300,00 Euro

gehalten.

Die Entwicklung des **Konzerneigenkapitals** zeigt der Konzerneigenkapitalspiegel.

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,43 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,34 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 2.982 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 €	Vorjahr in €
für noch anfallende Baukosten	47.902	39.727
für noch ausstehende Rechnungen	5.717	5.517
für Altlastensanierung	2.200	2.200
für drohende Verluste	4.215	1.904
für Jubiläumswendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	2.006	1.885
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.500	1.770

Im Geschäftsjahr erfolgt erstmals der Ausweis von Anleihen. Als neue Finanzierungsform wurden im Geschäftsjahr Schuldverschreibungen mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen. Die Laufzeiten variieren zwischen 15 und 30 Jahren.

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	in € (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	4.605.239,06 (1.006.224,56)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	642.967,17 (2.556.026,85)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	286.432,93 (176.125,37)	Forderungen aus Sonstigen Vermögensgegenständen
Verbindlichkeiten von	15.006.686,71 (15.001.090,78)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.000,00 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	157.375,31 (90.659,64)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

Die **Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36.713 T€ verringert. Dies resultiert aus einer geringeren Verkaufstätigkeit der MWSP mit 26.002 T€, überwiegend auf der Konversionsfläche FRANKLIN. Bei der GBG hat sich die Verkaufstätigkeit um 10.711 T€ verringert.

Die **Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen** sind um 8.978 T€ geringer als im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus weniger abgerechneten Bau- und Sanierungsleistungen der BBS mit 10.095 T€ und einer Erhöhung bei der GBG durch Abrechnung von 1.962 T€.

Die **Bestandsveränderungen** liegen um 22.623 T€ höher als im Vorjahr. Dies resultiert überwiegend aus geringerer Verkaufstätigkeit der MWSP und damit geringeren Bestandsverminderungen in Höhe von 10.168 T€, weniger Abrechnungen für Baubetreuung bei der BBS und damit verbunden geringeren Bestandsverminderungen in Höhe von 8.758 T€, höherer Bautätigkeit bei der GBG und damit einhergehend Bestandserhöhungen von 4.880 T€ sowie höheren Bestandsminderungen aus Abrechnungen für Baubetreuung in Höhe von 1.062 T€ und für Hausbewirtschaftung in Höhe von 500 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind aperiodische Erträge von 3.230 T€ enthalten; davon resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 2.489 T€ (Vorjahr 573 T€).

Die Verminderung von 14.609 T€ gegenüber dem Vorjahr bei den **Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken** ergibt sich hauptsächlich aus verminderten Aufwendungen von Baukosten und Buchwertabgängen bei der GBG in Höhe von 2.661 T€ und der MWSP in Höhe von 9.012 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 3.847 T€ (Vorjahr 949 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 404 T€ (Vorjahr 12 T€) enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 1.052 T€ (Vorjahr 955 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen ausschließlich aktive latente Steuern. Darin enthalten ist ein periodenfremder Ertrag in Höhe von 618 T€.

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	5.264

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	195.916
aus geschlossenen Kaufverträgen	2.094
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	10.129

Bei den Kaufverträgen handelt es sich um eine Kaufpreiszahlung der MWSP an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die bei Grundstücksübergabe im Jahr 2019 fällig ist.

Die Miet- und Leasingverträge betreffen den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen. In allen Fällen handelt es sich um sogenannte Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt. 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 Umlagesatz beträgt 6,3 %. Davon entfallen 5,75 % auf den Arbeitgeber und 0,55 % auf den Arbeitnehmer. Informationen über die künftige Entwicklung des Umlagesatzes liegen bislang nicht vor. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Beiträge (Mutterunternehmen GBG) beliefen sich auf 1.397 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)	144 (132)	58 (53)
Technische Mitarbeiter (Vorjahr)	123 (108)	9 (11)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	108 (108)	6 (5)
	375 (348)	73 (69)

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 Geschäftsbesorgung seitens der GBG bewältigt.

Gesamtbezüge für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Mutter- und Tochterunternehmen

	in T€
Geschäftsführungsorgan	340
Aufsichtsrat	6
Frühere Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans der GBG und ihrer Hinterbliebenen	243

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans des Mutterunternehmens und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.960 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 4.321 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

Weitere Treuhandvermögen in Höhe von 4.410 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 2018 betragen 62 T€.

NACHTRAGSBERICHT

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

Nach dem Abschlussstichtag hat sich die ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim an der METR Building Management Systems GmbH beteiligt. Es wurden 3.968 Geschäftsanteile zum Nennbetrag von jeweils 1,00 € erworben, was einer prozentualen Beteiligung am Stammkapital in Höhe von rund 10 % entspricht. Die ServiceHaus GmbH leistete für die Anteile eine Zuzahlung in Höhe von 766.032,00 €.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.310 T€ ab.

Gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 731 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2010 wurden 79 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Der Konzerneigenkapitalspiegel wurde gemäß DRS 22 dargestellt. Eine Ausschüttungssperre besteht in Höhe von 2.982 T€.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

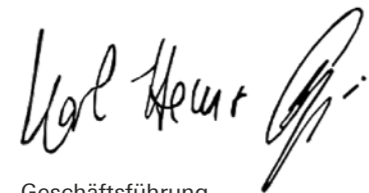
GESCHÄFTSFÜHRER:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafikdesigner
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister
Stadtrat	Nikolas Löbel	Geschäftsführer (bis 1.2.2018)
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
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin

Mannheim, den 10. Mai 2019



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**AN DIE GBG – MANNHEIMER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH, MANNHEIM**

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften ent-

spricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir

ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Stuttgart, den 10. Mai 2019

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

gez.	gez.
Schorr	Antoniak
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Konzernlagebericht 2018

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.

Das Mutterunternehmen GBG sowie die Tochterunternehmen BBS und MWSP haben im Geschäftsjahr ihren Haupt- und Verwaltungssitz im Leoniweg 2, 68167 Mannheim. Die GBG unterhält daneben fünf Kundenservicecenter im Stadtgebiet Mannheim und die MWSP eine weitere Betriebsstätte in der Robert-Funari-Str.32, 68309 Mannheim. Das Tochterunternehmen ServiceHaus und deren Tochterunternehmen Chance haben ihren Haupt- und Verwaltungssitz in D2, 5-8, 68159 Mannheim.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum und es wurde erneut ein historischer Höchststand bei der Erwerbstätigkeit erreicht.

Das reale Bruttoinlandsprodukt für Gesamtdeutschland wächst nunmehr seit 9 Jahren kontinuierlich, hat sich aber gegenüber dem Vorjahr (2,2 %) abgeschwächt und lag bei 1,5 %; für Baden-Württemberg geht das Wirtschaftsministerium von einer Steigerungsrate von 1,6 bis 1,8 % aus. Damit setzte die Wirtschaft auf Bundes- und Landesebene das robuste Wachstum der Vorjahre, stimuliert durch das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung weiter fort.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau abermals fortgesetzt und den höchsten Stand bei der Erwerbstätigenzahl seit der deutschen Wiedervereinigung erreicht. Im Jahr 2018 verminderte sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland auf 5,2 % (Vorjahr: 5,7 %), in Baden-Württemberg auf 3,2 % (Vorjahr: 3,5 %) und in Mannheim auf 4,9 % (Vorjahr: 5,4 %). Angesichts der guten Perspektiven am Arbeitsmarkt und damit einhergehend die Zunahme der real verfügbaren Einkommen werden die privaten Haushalte ihre Konsumausgaben wie auch die Investitionen in Wohnbauten weiterhin deutlich ausweiten.

Diese Faktoren begründen die im Jahr 2018 über nahezu alle Wirtschaftsbereiche gestiegene Wirtschaftsleistung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,1 % und erfuhr damit wieder eine deutliche Wertsteigerung; 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes zeigte im Jahr 2018 mit einer Steigerungsrate von 3,6 % (Vorjahr: 2,6 %) weiterhin eine überdurchschnittliche Entwicklung und verzeichnete damit den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %); der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten

lediglich um 1,9 % zulegten. Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an ihre Grenzen, was auch zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt hat und sich im Jahr 2018 durch den stärksten Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren 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, qualitätsvoller und innovativer wie auch preisgünstiger Wohnungen Mannheim als attraktiven Wohnstandort zu fördern und einer Abwanderung ins nahe Umland entgegen zu wirken. Hierbei unterstützt uns das Flächenpotential von ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen, das wir seit geraumer Zeit in unseren Entwicklungsplanungen berücksichtigen und uns mit unserer Tochtergesellschaft MWSP GmbH 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 2018 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 ausgeglichenen 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, haben wir in nur sehr geringem Umfang Mietanpassungen vorgenommen. Hierdurch haben sich unserer Nettosollmieten im Vergleich zum Vorjahr nur moderat um 0,61 % erhöht (T€ 81.361 zu T€ 80.870 in 2017). Während der Mietspiegel 2016 einen Durchschnittsmietpreis von 7,05 € und der im Dezember 2018 erschienene Mietspiegel einen Durchschnittsmietpreis von 7,71 € – jeweils je qm Wohnfläche monatlich – ausweist, vermieten wir unsere frei finanzierten Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich € 6,40 (€ 6,26 in 2017) je qm Wohnfläche (ca. 9 % bzw. 17 % unter Marktpreis).

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung (ohne modernisierungsbedingten Leerstand) konnten wir weiter verringern (1,3 % zu 2,0 % in 2017). Wir sehen das als einen Erfolgsfaktor der erwähnten und durchgeführten Wohnwertverbesserungen seit dem Jahr 2011. Die Fluktuationsrate ist mit 6,9 % im Vergleich zum Vorjahr (7,6 %) ebenfalls gesunken und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Im Wohnungsbestand der GBG befanden sich am 31.12.2018

	18.883	Wohnungen, mit 1.186.494 m ² Wohnfläche
davon waren	3.204	preis- und/oder belegungsgebunden
sowie	264	Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten, mit 47.480 m ² Nutzfläche

Unsere Vermietung haben wir zentral an unserem Hauptsitz im Leoniweg aufgestellt, so dass 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.

Im Bestand einer Tochtergesellschaft befanden sich in geringem Umfang Gewerbe- und sonstige Nichtwohneinheiten.

2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 60-iger und 70-iger 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 2018 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2018 bedeutete dies 48.331 T€ (40,73 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 23.996 T€ (20,22 €/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.

Nachfolgend aufgeführte Vollmodernisierungsmaßnahmen, aufgeteilt nach den Gebieten unserer Kunden Service Center (KSC), haben wir im Geschäftsjahr 2018 durchgeführt und abgeschlossen bzw. werden diese darüber hinaus fortführen:

KSC 1: SSP Schönau Mitte
Schönau Nord-West

KSC 2: Hockenheimer Str. 3 / Karlsruher Str. 43 / Plankstadter Str.
Bischweilerring 6–8 / Kolmarer Str.17–21
Wilhelm-Peters-Str. 62–72
Stengelhofstr. 6–8
Relaisstr. 99–103 / Waldseestr. 25

KSC 3: Aubuckelsiedlung
Alsenweg 30–64 / Sylterweg 1–7, 9–11
Obere Riedstr. 212–216

KSC 4: Möhlblock
Untermühlastr. 70–174
Beilstr. 19
Riedfeldstr. 10–12
Mittelstr. 117

KSC 5: Sanierung von Versorgungsschächten:
Am Brunnengarten 6–18
Am Schulgarten 2 / Am Weingarten 3–5
Am Sonnengarten 11–15
Am Weingarten 2 / Am Sonnengarten 3–9
Am Sonnengarten 4–10

3. NEUBAUTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Im Geschäftsjahr befand sich ein Projekt (Kinderhaus Innenstadt T4) in der Bebauung, welches fertig gestellt und hiernach vermietet wurde. Des Weiteren befinden sich sechs Projekte in der Bebauung. Diese sind in Friedrichsfeld mit 22 Wohnungen (Rappoltsweiler Str.) und 12 Wohnungen (Bischweiler Ring), in der Neckarstadt-Ost (Main-, Kinzig-, Carl-Benz-Str.) mit 92 Wohnungen, auf FRANKLIN drei Laubenganghäuser mit 130 Wohnungen (Thomas-Jefferson-Str.) und 82 Wohnungen, (Georg-Washington-Str.) sowie der Umbau der Middle School zum Ausbildungszentrum für das Universitätsklinikum Mannheim.

Daneben haben wir in 2018 mit dem Bau eines Mutter-Kind-Zentrums auf der Schönau (Gryphusweg) und dem Neubau des Technischen Rathauses, das wir an die Stadt Mannheim vermieten werden, begonnen.

4. BAUTRÄGERTÄTIGKEIT

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen 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 10 Doppelhaushälften in Friedrichsfeld (Bischweiler Ring) fertig gestellt und verkauft.

Des Weiteren befand sich ein weiteres Projekt in der Umsetzung. Dabei wurden 73 Geschosswohnungen in einem vierzeiligen, quadratisch angeordneten Mehrfamilienhaus in der Innenstadt (T4) errichtet, von denen die ersten ab Januar 2019 übergeben wurden.

5. TECHNISCHE UND VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNGEN

Für die Stadt Mannheim verwalten wir noch 52 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten, für eine andere Gesellschaft 8 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 849 Wohneinheiten, 799 Garagen und Stellplätze sowie 11 gewerbliche Einheiten in der Verwaltung.

Im Jahr 2018 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. So konnten wir im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 18 neue Baubetreuungsverträge abschließen und gleichzeitig 34 Projekte erfolgreich beenden.

6. 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 2018 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 mit den Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen künftig geringere Bewirtschaftungsaufwendungen verfolgen.

Auch in 2018 haben wir unseren Personalbestand durch weitere Fachkräfte verstärkt, um uns organisatorisch weiter zu differenzieren wie auch fachlich weiter zu spezialisieren. Des Weiteren

arbeiten wir die Maßnahmen unserer Instandhaltungsplanung systematisch und mit zunehmendem Volumen erfolgreich ab.

7. KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr insgesamt 50 Kaufverträge mit Investoren über Flächen auf den erworbenen Konversionsgeländen FRANKLIN und Taylor Barracks mit einer Nettobaufläche von 44.990 qm im Gesamtwert von T€ 13.936 geschlossen. Aus Kaufverträgen, die im Jahr 2018 und den Vorjahren geschlossen wurden, konnten insgesamt 93 Grundstücke mit einer Nettobaufläche von 108.992 qm im Gesamtwert von T€ 41.794 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.

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

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Unsere Ertragslage stellt sich aufgeteilt nach Geschäftssparten wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
SPARTE	Ergebnis	Ergebnis	Überschuss
Hausbewirtschaftung	30.266	23.329	6.937
Neubau	1.401	-105	1.506
Verkauf	1.095	6.418	-5.323
Betreuung	2.029	582	1.447
Facility Management	3.813	4.166	-353
Konversionstätigkeit	4.671	6.600	-1.929
Servicedienstleistungen	4.763	4.248	515
Sonstige	2.482	3.173	-691
Zwischensumme	50.520	48.411	2.109
Verwaltungskosten			
persönliche Aufwendungen	-30.758	-27.580	-3.178
sächliche Aufwendungen	-13.163	-11.689	-1.474
Zwischensumme	-43.921	-39.269	-4.652
Summen	6.599	9.142	-2.543

Das Ergebnis unserer Kerngeschäftstätigkeit, der **Hausbewirtschaftung**, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Mieterlöse 2018 und das Abrechnungsergebnis aus der Betriebskostenabrechnung 2017 haben sich um 0,7 Mio. € erhöht, ebenfalls erhöhend wirkt sich die Minderung der Instandhaltungskosten um 5,5 Mio. € sowie der Abbruchkosten und der Kosten, die im Rahmen von Modernisierungen anfallen, um 1,2 Mio. € aus. Auch die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € gestiegen. Demgegenüber steht eine Erhöhung der Abschreibungen von 1,3 Mio. €. Weitere geringfügige Erhöhungen und Verminderungen bei den übrigen Positionen in dieser Geschäftssparte führen zu einer Erhöhung von insgesamt 6,9 Mio. €.

In der Sparte **Neubau** ergibt sich die Erhöhung von 1,5 Mio. € überwiegend aus höheren aktivierten Eigenleistungen von 1,1 Mio. €.

Das Ergebnis in der Sparte **Verkauf** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Mio. € reduziert. Dies resultiert überwiegend aus dem Verkauf unseres alten Verwaltungsgebäudes im Vorjahr sowie geringerer Verkaufstätigkeit in 2018, da Objekte noch nicht fertiggestellt waren.

Bei unseren **Betreuungstätigkeiten** hat sich das Ergebnis, überwiegend durch ein erhöhtes Abrechnungsvolumen von Baubetreuungsmaßnahmen bei Schulen, um 1,4 Mio. € erhöht.

Im Bereich **Facility Management** hat sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert, insbesondere durch einen höheren Instandhaltungsaufwand bei geringfügigem Anstieg der Umsatzerlöse.

Das Ergebnis aus der **Konversionstätigkeit** hat sich um 1,9 Mio. € vermindert. Die Minderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus geringeren Umsatzrealisierungen für Verkäufe von Konversionsflächen, denen entsprechend weniger Aufwand aus der Minderung des Bestandes bereits angefallener Aufwendungen und aus der Bildung von Rückstellungen für noch anfallende Aufwendungen gegenüber steht.

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

In der Sparte **Sonstiges** werden Auflösungen von Rückstellungen, latente Steuern, sonstige betriebliche Erträge, aperiodische Erträge und dazu korrespondierend sonstige Aufwendungen und aperiodische Aufwendungen abgebildet. Das Spartenergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert.

Die **Verwaltungskosten** haben sich um 4,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung der persönlichen Aufwendungen von 3,2 Mio. € ergibt sich vor allem aus erhöhten Zinsaufwendungen von 1,0 Mio. € bei der Pensionsrückstellung aufgrund der Änderung des Abzinsungssatzes gemäß § 253 HGB und einer Erhöhung der Löhne und Gehälter durch Neueinstellungen und Tarifsteigerungen von 2,0 Mio. €. Die Erhöhung bei den sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 1,5 Mio. € ergibt sich überwiegend aus gestiegenen IT-Kosten von 0,7 Mio. € und sonstigen sächlichen Verwaltungskosten von 0,8 Mio. €.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von 47.816 T€ (Vorjahr 36.469 T€) zur Verfügung.

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

	2018 in T€	2017 in T€
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	6.607	9.153
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	23.926	21.843
aktivierte Eigenleistungen	-6.134	-5.691
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	398	597
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.081	949
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	24	11
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	9.430	24.572
Verlust/ (Vj. Gewinn) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	460	-528
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	2.322	15.459
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-2.940	2.703
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	5.004	-15.348
Zinsaufwendungen/Zinserträge	10.667	9.112
Ertragsteuerertrag	-1.218	0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49.627	62.832

	2018 in T€	2017 in T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-604	-272
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	41	2.243
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-93.570	-63.866
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	45	47
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.725	-27
Erhaltene Zinsen	6	15
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-95.806	-61.860
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	5.587	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Valutierung von Darlehen	147.789	69.446
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-77.505	-65.671
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-12.246	-1.723
Gezahlte Zinsen	-10.673	-9.127
Einzahlungen aus erhaltenen Baukostenzuschüssen	9.583	9.597
Einzahlungen aus Bausparguthaben	1.492	0
Auszahlungen zum Aufbau von Bausparguthaben	0	-414
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-6.500	-1.500
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	57.526	608
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	11.347	1.580
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	36.469	34.889
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	47.816	36.469

Der Finanzmittelfonds umfasst den Bilanzausweis „Kassenbestand, Guthaben bei Kredit-Instituten“.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst sowie teilweise die Investitionen in das Anlagevermögen zu decken.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und aus geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 198.010 T€, deren Finanzierung gesichert ist.

Im Geschäftsjahr 2018 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 2017 und 2018 wie folgt zusammen:

VERMÖGENSWERTE	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Anlagevermögen	696.324	79,4	623.113	78,0	73.211
Umlaufvermögen	178.610	20,4	174.424	21,9	4.186
Rechnungsabgrenzungsposten	643	0,1	695	0,1	-52
Aktive latente Steuern	1.218	0,1	0	0,0	1.218
Aktiva	876.795	100,0	798.232	100,0	78.563

SCHULDEN	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Rückstellungen	92.135	10,5	82.307	10,3	9.828
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	512.043	58,5	454.350	57,0	57.693
übrige Verbindlichkeiten	93.237	10,6	87.994	11,0	5.243
Rechnungsabgrenzungsposten	4.382	0,5	4.278	0,5	104
SUMME	701.797	80,0	628.929	78,8	72.868
Eigenkapital	174.998	20,0	169.303	21,2	5.695
Passiva	876.795	100,0	798.232	100,0	78.563

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 73,2 Mio. € erhöht, wobei sich die Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 78 % auf 79 % im Geschäftsjahr erhöht hat. Die Erhöhung des Anlagevermögens beruht in wesentlichem Maße auf der Aktivierung der fertiggestellten Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, der im Bau befindlichen Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, der Bauvorbereitungskosten sowie den Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (95,4 Mio. €), vermindert um Anlagenabgänge (0,5 Mio. €) und die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (23,5 Mio. €). Des Weiteren haben sich die Finanzanlagen durch ein Darlehen an unsere Gesellschafterin Stadt Mannheim (1,7 Mio. €) erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch einen höheren Bestand an flüssigen Mitteln aus Kaufpreiseingängen (9,8 Mio. €) und einem höheren Forderungsbestand (1,9 Mio. €), insbesondere aus Baubetreuungsmaßnahmen. Demgegenüber hat sich der Bestand an Grundstücken aufgrund erfolgter Übergaben von Konversionsflächen vermindert (7,5 Mio. €).

Die Erhöhung der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr (9,8 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus höheren Rückstellungen für noch anfallende Baukosten im Umlaufvermögen. Bei allen anderen Rückstellungen ergaben sich nur unwesentliche Änderungen gegenüber dem Vorjahr, die sich per Saldo annähernd ausgeglichen haben.

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 57,7 Mio. €, die sich aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen in 2018 gegenüber den Tilgungen im gleichen Zeitraum ergibt. Dabei betragen in 2018 die Darlehensaufnahmen 147,8 Mio. €; davon 100,0 Mio. € aus der erstmaligen Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Schuldverschreibungen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die Darlehensaufnahmen dienten im Wesentlichen zur Finanzierung der durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und der Umschuldung von Darlehen. Daneben wurden Tilgungen in Höhe von 90,5 Mio. € geleistet. Die hohe Tilgungsleistung resultiert neben der regulären Tilgung (15,9 Mio. €) überwiegend aus Darlehensrückzahlungen (61,5 Mio. €) und der Umschuldung von höher verzinslichen Darlehen (11,7 Mio. €). Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verteilen sich auf 486 Darlehensverträge mit einem ursprünglichen Nominalwert von 752 Mio. € und sind über Grundpfandrechte (227 Mio. €) und kommunale Bürgschaften (183 Mio. €) gesichert. Die Verzinsung erfolgt zu festen (500 Mio. €) und zu variablen (10 Mio. €) Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz im Geschäftsjahr betrug 1,67 % p.a. (Vorjahr 1,76 % p.a.).

Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten um 5,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen aus Verkäufen von Konversionsflächen (6,8 Mio. €) sowie einer Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten (0,5 Mio. €); demgegenüber haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 2,0 Mio. € vermindert.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Gezeichnetes Kapital	84.061	48,0	84.061	49,7	0
Kapitalrücklage	5.587	3,2	0	0,0	5.587
Gewinnrücklagen	76.278	43,6	79.467	46,9	-3.189
Bilanzgewinn	7.789	4,5	4.500	2,7	3.289
Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	1.283	0,7	1.275	0,7	8
Gesamt	174.998	100,0	169.303	100,0	5.695

Das bilanzierte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Mio. € auf 175,0 Mio. € erhöht. Maßgeblich für die Erhöhung war eine Einzahlung unserer Gesellschafterin Stadt Mannheim von 5,6 Mio. € in die Kapitalrücklage. Weiterhin erhöhend ausgewirkt hat sich der Konzernjahresüberschuss von 6,6 Mio. €, wovon 0,7 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 0,1 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 6,5 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 31.12.2018 in Höhe von 20,0 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (21,2 %) um 1,2 %-Punkte niedriger.

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 31.12.2018 in Höhe von 3,8 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (5,4 %) um 1,6 %-Punkte niedriger.

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 31.12.2018 in Höhe von 1,9 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (2,4 %) um 0,5 %-Punkte niedriger.

Loan to Value (LTV):

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

Der LTV zum 31.12.2018 in Höhe von 36,6 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (32,9 %) um 3,7 %-Punkte höher.

4.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In der Bestandserhaltung legen wir großen Wert auf die Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen und orientieren uns an den regelkonformen 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 Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen mehr, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen.

Auf den Konversionsgeländen ist uns die Vernetzung zwischen Anwohnern, Investoren und Akteuren ein großes Anliegen. Wir begleiten die Quartiersentwicklung aktiv mit und zeigen soziale Verantwortung über die klassischen Aufgaben im Projektentwicklungsgeschäft hinaus. So bildet das Aufsiedlungsmanagement auf FRANKLIN mit einem Beirat ein Netzwerk zwischen Investoren, sozialen und gemeinnützigen Institutionen, Bildungsträgern oder Vereinen, die auf FRANKLIN aktiv sind. Es fördert den Aufbau einer Nachbarschaft und Identität fürs Quartier und ist gleichzeitig Ansprechpartner für die ersten Bewohner. Des Weiteren würdigen wir mit dem ZEITSTROM-Projekt die amerikanische Geschichte der Flächen und schaffen mit anderen Kooperationspartnern eine lebendige Erinnerungskultur in den neuen Quartieren.

Bei der Entwicklung der Konversionsgelände legen wir großen Wert auf nachhaltige Konzepte. So wurde zum Beispiel ein Pilotprojekt zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts „Blue Village FRANKLIN“, das die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs u.a. durch automatisiertes Fahren zum Ziel hat, gestartet.

Der Erfolg der Gesellschaft beruht auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese nehmen regelmäßig und in zunehmenden Maße an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

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. Darüber hinaus präsentieren wir uns über unseren YouTube-Channel mit verschiedenen Image-Filmen.

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. Unser ausgeprägtes Engagement in der Bestandserhaltung zeigt sich auch in dem geplanten

Investitionsvolumen für den Zeitraum 2019-2023 in Höhe von 360 Mio. €. 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

Wir werden weiterhin in hohem Maße in unseren Bestand investieren und unsere Neubauten erfolgreich vermieten. Einen Teil der konzipierten Neubauprojekte werden wir als Verkaufsmaßnahmen vermarkten. Die laufenden Bauprojekte zur Vermietung im Stadtteil Friedrichsfeld mit 3 Mehrfamilienhäusern (34 Wohnungen) und in der Neckarstadt-Ost mit 7 Mehrfamilienhäusern (92 Wohnungen) und einer zentralen Tiefgarage werden wir in 2019 fertig stellen. Auf Franklin (Konversionsgelände) ist die Fertigstellung der im Bau befindlichen 3 Laubenganghäuser (130 Wohnungen) mit Tiefgarage und der laufende Umbau der ehemaligen Middle School für Zwecke des UMM für das Jahr 2020 geplant. Unser größtes Projekt außerhalb der Schaffung von Wohnraum ist das im Bau befindliche neue technische Rathaus, dessen Fertigstellung im Jahr 2020 erfolgt, um es ab dem Jahr 2021 der Stadt Mannheim zur Nutzung zu überlassen. Im Jahr 2019 werden weitere Neubaumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen begonnen, deren Fertigstellungen und nachfolgende Vermietung für das Jahr 2021 geplant ist.

So werden wir im Jungbusch nach Abriss eines maroden Bestandsgebäudes mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohn- und einer Gewerbeeinheit, auf der Schönau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 15 Wohnungen, auf Franklin von 2 weiteren Laubenganghäusern mit 82 Wohnungen und auf dem Waldhof nach Abriss von 6 Bestandsgebäuden von insgesamt 11 Mehrfamilienhäusern mit 140 Wohnungen beginnen. Des Weiteren wird im Bereich von Nichtwohngebäuden zur Vermietung im Jahr 2019 mit dem Bau eines Kinderhauses im Stadtteil Hochstätt und der Erweiterung eines Kinderhauses in der Neckarstadt-Ost begonnen. In den Folgejahren wird unser Engagement schwerpunktmäßig auf dem Konversionsgelände Franklin liegen.

Für 2019 planen wir 101 Mio. € in den Neubau zu investieren. Auch für die Jahre nach 2019 sind hohe Neubauvolumen eingeplant, dazu kommen ggf. noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2020 – 2022 ein Investitionsvolumen von weiteren 206 Mio. € geplant.

1.3 Verkauf

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 2019 sind Verkäufe von Neubauwohnungen 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. Aktuell ist nur die Stadt Mannheim unsere Auftraggeberin, die uns in zunehmendem Maße für Betreuungen von Baumaßnahmen an Schulen beauftragt. Hier liegt das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte bei 134 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 Abschluss der Vertragsverhandlungen mit der Stadt Mannheim im Jahr 2018 erfolgte eine Anpassung unseres Vergütungssatzes für alle ab dem 01.10.2018 neu abgeschlossenen Verträge von 23 % auf 28 %

der Brutto-Herstellungskosten, um dem gestiegenen Preisniveau für Fremd- und Eigenleistungen Rechnung zu tragen und die Wirtschaftlichkeit für diesen Geschäftsbereich zu gewährleisten.

1.6 Facility Management

In diesem Geschäftsbereich betreuen wir seit dem Jahr 2014 alle 70 Schulliegenschaften im Stadtgebiet Mannheim. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Die erfolgreiche Umsetzung der Bewirtschaftung der Schulliegenschaften bestätigt unser Geschäftskonzept, auch für die Zukunft. Nach dem Abschluss der Vertragsverhandlungen im Jahr 2018 ist eine Vereinheitlichung aller Verträge hinsichtlich der Laufzeiten, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2038, erfolgt.

1.7 Konversionstätigkeit

Auf dem Gelände der ehemaligen Turley Barracks soll in naher Zukunft die Übergabe der letzten Grundstücksteile erfolgen und das Projekt abgeschlossen werden. Auf den ehemaligen Taylor Barracks sollen ebenfalls zeitnah die letzten Eigentumsübergänge abgewickelt und hiernach das Projekt abgeschlossen werden. Bei unserem größten Konversionsprojekt, der Benjamin Franklin Village mit den angrenzenden Sullivan und Funari Barracks, wurde nach Zahlung der 3. Kaufpreisrate Ende 2018 eine weitere Teilfläche, das sogenannte Columbus Quartier, bis auf eine letzte kleine Teilfläche übernommen; dies soll im Jahr 2021 erfolgen. Für das Jahr 2019 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 T€ 45.371 geplant. Des Weiteren ist im Geschäftsjahr 2019 der Ankauf eines weiteren Konversionsgeländes, den Spinelli Barracks, geplant.

2. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2019 Umsatzerlöse in Höhe von 237 Mio. € geplant, wobei ein Jahresüberschuss von 7,8 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 2,0 Mio. € auf insgesamt 125,5 Mio. €, bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von selbsterstellten Immobilien und Grundstücken auf den Konversionsflächen erwarten wir einen Rückgang von 23,6 Mio. € auf 81,1 Mio. €.

In 2019 sind Instandhaltungskosten für unseren Wohnungsbestand mit einem Volumen von etwa 25.000 T€ vorgesehen.

Das Jahresergebnis verbleibt auf etwa gleichem Niveau; insbesondere soll der Verkauf von Konversionsflächen einen deutlichen Ergebnisbeitrag leisten.

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
- Ergebnis- und Finanzplanung sowie deren quartalsweise Überarbeitung
- Ist-Kosten- und Terminkontrolle
- Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs
- Portfolio-Management (GBG)
- ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits (GBG)
- 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 Baumaßnahmen. 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 Bauprojekten werden regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise, Soll-Ist-Analysen durch die Controlling-Abteilungen im Rechnungswesen und Baumanagement vorgenommen und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen. Wir stufen die Risiken aufgrund der durchgeführten Maßnahmen als gering ein.

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

Um Entwicklungen bei unseren Tochtergesellschaften zu erkennen, die unseren Fortbestand gefährden könnten, setzen wir bei diesen auch die wesentlichen Instrumente unseres internen Überwachungssystems ein. Die möglichen Risiken, dass unsere Tochtergesellschaften nicht die prognostizierten Jahresergebnisse erreichen könnten, bestehen in möglichen Kostensteigerungen bei Instandhaltungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie Schwierigkeiten bei der Vermarktung von Grundstücken.

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 punktuellen Verbesserungsmaßnahmen im Vermietungsprozess sowie der nun aktuelle Mietspiegel 2018 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. Hierzu haben wir das Aufgabengebiet unserer Tochtergesellschaft MWSP im März 2012 erweitert; diese hat seit dem Jahr 2013 drei Liegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben, entwickelt diese gemeinsam mit den Vertretern der Stadt Mannheim und führt die Erschließung und Vermarktung durch. Die GBG wird sich dabei weiterhin auch als aktiver Investor auf FRANKLIN einbringen und für das eigene Portfolio Ergänzungen schaffen. Dabei sind sowohl der Ankauf von Bestandsgebäuden und deren Modernisierung als auch der Neubau auf freien Grundstücken Varianten unseres Engagements in den Marktsegmenten vom einfachen bis hin zu gehobenem Wohnraum.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2019 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.

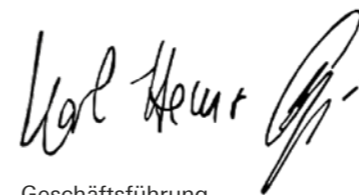
Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren haben wir als Unternehmen im Konzern Stadt Mannheim gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 29. März 2019 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2018 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 10. Mai 2019



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (01.01.18)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (31.12.18)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.562.495,60	603.887,18	94.183,23	0,00	7.072.199,55
	6.562.495,60	603.887,18	94.183,23	0,00	7.072.199,55
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	984.488.432,84	31.506.011,94	563.266,74	7.296.233,23	1.022.727.411,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.127.912,82	-43.943,22	0,00	0,00	68.083.969,60
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.289.057,61	0,00	0,00	-4.815.930,00	1.473.127,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	0,00	0,00	636.803,61
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.348.914,09	0,00	0,00	0,00	1.348.914,09
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.234.027,82	1.166.051,32	697.436,30	0,00	8.702.642,84
7. Anlagen im Bau	14.278.224,80	58.326.963,42	0,00	6.770.209,58	79.375.397,80
8. Bauvorbereitungskosten	7.432.740,53	1.509.576,76	356,00	-6.539.047,29	2.402.914,00
9. Geleistete Anzahlungen	30.949,89	1.409.210,00	0,00	-1.231.296,98	208.862,91
	1.090.867.064,01	93.873.870,22	1.261.059,04	1.480.168,54	1.184.960.043,73
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	4.700,00	0,00	0,00	0,00	4.700,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	950,00	0,00	0,00	950,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	1.686.106,54	0,00	0,00	1.686.106,54
4. Sonstige Ausleihungen	129.071,53	37.500,00	44.917,03	0,00	121.654,50
5. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	134.471,53	1.724.556,54	44.917,03	0,00	1.814.111,04
Anlagevermögen insgesamt	1.097.564.031,14	96.202.313,94	1.400.159,30	1.480.168,54*	1.193.846.354,32

* Umbuchungen von/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)	2018 in €
Anleihen	85.929.960,47 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	425.943.266,08 (454.115.534,22)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	170.180,90 (234.059,95)
Erhaltene Anzahlungen	72.698.100,14 (65.891.911,70)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.117.761,94 (2.182.896,22)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	70.881,99 (71.505,97)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.358.825,87 (19.363.879,63)
Sonstige Verbindlichkeiten	991.029,83 (483.475,58)
Verbindlichkeiten insgesamt	605.280.007,22 (542.343.263,27)

Abschreibungen in € (kumulierte 01.01.18)	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) in €	Abschreibungen in € (kumulierte 31.12.18)	Buchwert (31.12.2018) in €	Buchwert (31.12.2017) in €
6.011.496,23	426.303,48	92.890,23	0,00	6.344.909,48	727.290,07	550.999,37
6.011.496,23	426.303,48	92.890,23	0,00	6.344.909,48	727.290,07	550.999,37
452.010.496,02	19.471.835,18	101.377,68	0,00	471.380.953,52	551.346.457,75	532.477.936,82
11.278.998,68	2.707.862,03	0,00	0,00	13.986.860,71	54.097.108,89	56.848.914,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.473.127,61	6.289.057,61
494.716,42	25.834,03	0,00	0,00	520.550,45	116.253,16	142.087,19
538.289,83	65.388,04	0,00	0,00	603.677,87	745.236,22	810.624,26
4.116.234,54	1.228.716,10	660.043,75	0,00	4.684.906,89	4.017.735,95	4.117.793,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.375.397,80	14.278.224,80
356,00	0,00	356,00	0,00	0,00	2.402.914,00	7.432.384,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208.862,91	30.949,89
468.439.091,49	23.499.635,38	761.777,43	0,00	491.176.949,44	693.783.094,29	622.427.972,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.700,00	4.700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.686.106,54	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.654,50	129.071,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.814.111,04	134.471,53
474.450.587,72	23.925.938,86	854.667,66	0,00	497.521.858,92	696.324.495,40	623.113.443,42

Bericht des Aufsichtsrates

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

Im Berichtszeitraum fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellungen des Jahresabschlusses 2017, die Vorlage des Wirtschaftsplanes 2019, des Compliance-Berichts 2017, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben.

In besonderer Ausführlichkeit hat sich der Aufsichtsrat mit Themen befasst, die durch ihre stadtgestaltenden Funktionen und sozialen Dimensionen von großer Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Mannheim sind. Neben der Bereitstellung von Wohnraum zu fairen Preisen ging es dabei um Projekte der sozialen Infrastruktur, nachhaltige Bauvorhaben und um Maßnahmen von prägender Bedeutung für die Quartiersentwicklung.

Das GBG Wohnungsneubauprogramm, innerhalb dessen sowohl öffentlich geförderter Wohnraum als auch freifinanzierter Wohnraum in größerer Stückzahl entstehen wird, war im Geschäftsjahr 2018 immer wieder Thema im Aufsichtsrat und wurde über einzelne Projekte fortgeschrieben. Beispielsweise wurde dem Neubau und der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers am Freien Weg in Mannheim-Waldhof zugestimmt sowie dem Neubau des Objekts Hafestraße 66 in Mannheim-Jungbusch. An beiden Orten wird sozialer Wohnraum mit Modellcharakter unterschiedlicher Prägung entstehen.

In Mannheim-Schönau wird das Quartier Schönau-Nordwest gefördert durch das Programm Soziale Stadt durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneuert und bezahlbarer Wohnraum gesichert.

Mit der Maßnahmengenehmigung für das Forschungsprojekt SQUARE (Smart Quarter and Urban Area Reducing Emissions) wurde ein Vorhaben auf den Weg gebracht, das von überregionaler Bedeutung ist. Das mit EFRE Fördermitteln mitfinanzierte Projekt auf der Konversionsfläche FRANKLIN wird nach Baufertigstellung wichtige Hinweise darauf liefern, wie durch unterschiedliche Baustandards die CO2 Emission reduziert wird. Außerdem entsteht hier ein Beispielprojekt für die nachhaltige Sektorenkopplung zwischen Wärme und Verkehr.

Auch der Neubau des Neuen Technischen Rathauses wurde nach intensiven Beratungen durch das Aufsichtsratsgremium beschlossen. Hierdurch konnte der Weg geebnet werden, dass über 700 städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter voraussichtlich zum Jahreswechsel 2020/21 Einzug in ihre neuen Büros in Mannheim-Lindenhof halten können. Das Neue Technische Rathaus (NTR) wirkt darüber hinaus in seiner städtebaulichen Funktion für das Glückstein-Quartier als sichtbares architektonisches Zeichen. Dies gilt auch für die vier Hochpunkte auf FRANKLIN. Die Planungen für das von Albert Speer und Partner geplante Hochhaus in der Ausprägung eines ‚E‘ in FRANKLIN-Mitte wurden ebenfalls durch Beschlüsse des Aufsichtsrats vorangetrieben.

Daneben erschloss die GBG mit dem Schuldschein-Darlehen im Geschäftsjahr 2018 ein neues Finanzierungsinstrument für sich. Der Herausgabe des ersten Schuldscheins der GBG wurde nach eingehender Diskussion im Aufsichtsrat zugestimmt.

Der Immobilien-Ankauf der GBG als strategisches Wachstums- und Steuerungsinstrument für Quartiere wurde neu aufgestellt und der Geschäftsführung durch den Aufsichtsrat mehr Handlungsspielraum eingeräumt.

Die Wirtschaftsprüfer des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart haben in der



Zeit vom 1. April bis 10. Mai 2019 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 geprüft. Das Ergebnis ist in einem Prüfungsbericht niedergelegt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. Juli 2019 über den Bericht des vbw Verband baden-württembergischer Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, beraten und das Prüfungsergebnis für den Jahresabschluss 2018, den Anhang 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 2018 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.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung vom 29. März 2019 die Entsprechungserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2018 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

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

Mannheim, im Juli 2019
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Jahresabschluss GBG Mannheim

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	234.116,67	308.362,70
	234.116,67	308.362,70
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	551.346.457,75	532.477.936,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.699.471,46	50.086.628,62
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.473.127,61	6.289.057,61
4. Bauten auf fremden Grundstücken	116.253,16	142.087,19
5. Technische Anlagen und Maschinen	745.236,22	810.624,26
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.082.422,59	3.329.204,89
7. Anlagen im Bau	86.053.922,55	13.750.726,17
8. Bauvorbereitungskosten	2.340.153,40	7.432.384,53
9. Geleistete Anzahlungen	2.108.962,91	3.150.249,89
	695.966.007,65	617.468.899,98
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	13.442.000,00
3. Beteiligungen	4.700,00	4.700,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	800,00	0,00
5. Ausleihungen an Gesellschafter	1.686.106,54	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	121.654,50	129.071,53
7. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	3.909.320,58	15.671.831,07
	700.109.444,90	633.449.093,75
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.971.089,19	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	2.180.620,79	136.400,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	20.865.866,56	20.000.315,63
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	45.917,27	45.917,27
5. Unfertige Leistungen	34.613.500,00	35.063.121,40
6. Geleistete Anzahlungen	1.965.622,11	2.904.370,87
	61.642.615,92	58.150.125,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	984.804,61	1.173.225,47
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.694,50	536.415,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	801.845,58	813.628,36
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.343,24	31.311,51
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.646.347,80	6.937.851,89
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.250.272,20	2.847.444,77
	8.744.307,93	12.339.877,00
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.749.225,04	10.452.062,01
2. Bausparguthaben	1.384.953,45	2.877.191,03
	11.134.178,49	13.329.253,04
	81.521.102,34	83.819.255,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	182.065,55	206.514,01
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	452.487,56	480.168,07
	634.553,11	686.682,08
Bilanzsumme	782.265.100,35	717.955.031,04

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Nennbetrag Eigene Anteile	-350.300,00	-350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Kapitalrücklage	5.586.600,00	0,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	19.719.370,93	18.988.315,80
2. Bauerneuerungsrücklage	19.138.469,28	19.058.973,09
3. Andere Gewinnrücklagen	41.692.906,47	41.692.906,47
	80.550.746,68	79.740.195,36
III. Bilanzgewinn	6.500.000,00	6.500.000,00
	176.698.446,68	170.301.295,36
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	27.613.678,00	27.215.610,00
2. Sonstige Rückstellungen	9.899.566,27	10.400.899,66
	37.513.244,27	37.616.509,66
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	85.929.960,47	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	424.418.922,89	452.492.867,35
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	170.180,90	234.059,95
4. Erhaltene Anzahlungen	40.619.578,43	39.256.684,35
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.015.761,94	2.080.896,22
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	70.881,99	71.505,97
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.349.155,26	13.910.979,61
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	41.513,61	67.611,34
9. Sonstige Verbindlichkeiten	839.851,08	336.663,81
(davon aus Steuern)	(263.065,55)	(229.252,37)
	566.455.806,57	508.451.268,60
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.597.602,83	1.585.957,42
Bilanzsumme	782.265.100,35	717.955.031,04

Jahresabschluss GBG Mannheim

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	120.615.992,57	119.356.483,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.772.434,00	16.483.675,48
c) aus Betreuungstätigkeit	1.465.364,99	323.683,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.534.756,50	2.573.504,35
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(2.239.906,13)	(1.792.490,51)
	132.388.548,06	138.737.346,61
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.911.408,05	2.593.624,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.048.600,00	5.619.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.388.446,52	2.893.392,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	64.959.218,82	70.471.203,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.939.401,25	13.600.484,75
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.438.130,71	119.669,74
	77.336.750,78	84.191.358,48
6. Rohergebnis	68.400.251,85	65.652.504,78
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	16.108.470,80	14.635.429,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.705.828,86	5.565.590,81
(davon für Altersversorgung)	(2.752.216,04)	(2.883.667,54)
	21.814.299,66	20.201.020,07
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.051.341,51	20.145.115,58
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.249.226,05	11.083.550,70
10. Ertrag aus Gewinnabführung	2.360.219,45	5.737.403,83
11. Erträge aus Beteiligungen	28,00	28,00
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	99.011,84	446.749,66
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(98.122,69)	(445.193,00)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.337,23	25.468,44
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	250.354,21	174.127,93
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.158.540,80	9.631.739,52
16. Ergebnis nach Steuern	7.342.086,14	10.626.600,91
17. Sonstige Steuern	31.534,82	76.247,00
18. Jahresüberschuss	7.310.551,32	10.550.353,91
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	731.055,13	1.055.035,39
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	79.496,19	2.995.318,52
c) Einstellung in die freie Rücklage	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn/-verlust	6.500.000,00	6.500.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

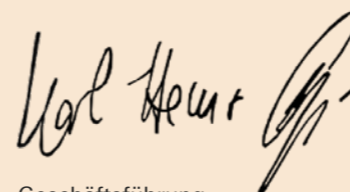
GESCHÄFTSFÜHRER:

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

AUFSICHTSRAT:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafikdesigner
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungsassistent
Stadtrat	Eberhard Will	Rentner
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplom-Handelslehrerin

Mannheim, den 10. Mai 2019



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

Jahresabschluss BBS Bau- und Betriebsservice GmbH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	320.792,70	195.671,45
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.303,79	496.209,88
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150,00	0,00
	756.246,49	691.881,33
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	11.212.581,26	10.762.888,85
	11.212.581,26	10.762.888,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Betreuungstätigkeit	3.855.239,06	244.441,78
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	616.803,55	2.556.026,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	203.668,09	265.889,52
	4.675.710,70	3.066.358,15
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.778.151,50	7.931.573,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	7.421,78	126,57
Bilanzsumme	24.430.111,73	22.452.828,24

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.080.313,33	2.715.067,55
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14.727.268,33	13.533.264,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.150.600,86	2.709.607,47
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	1.599.355,45	706.001,97
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	88.978,91 (47.222,71)	79.045,54 (40.439,39)
	19.566.203,55	17.027.919,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	2.733.594,85	2.659.841,56
Bilanzsumme	24.430.111,73	22.452.828,24

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Gebäudebewirtschaftung	25.417.356,32	25.246.322,52
b) aus der Betreuungstätigkeit	3.671.135,50	761.473,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	169.510,59	10.264.419,10
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	449.692,41	-8.308.658,11
3. Sonstige betriebliche Erträge	632.423,13	566.985,85
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24.379.857,52	23.575.241,11
5. Rohergebnis	5.960.260,43	4.955.301,82
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.825.899,23	2.481.646,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	537.744,41 (19.136,02)	491.759,50 (43.705,68)
	3.363.643,64	2.973.406,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	313.323,04	205.309,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.533.528,93	1.952.612,58
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	964,60 (1.312,50)	2.895,27 (3.875,00)
10. Ergebnis nach Steuern	-249.270,58	-173.131,45
11. Sonstige Steuern	1.083,63	996,48
12. Erträge aus der Verlustübernahme	250.354,21	174.127,93
13. Aufwendungen aus der Gewinnabführung	0,00	0,00
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRER:

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

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadträtin	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat	Dirk Grunert	Dipl.-Kaufmann, Lehrer
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Wolfgang Taubert	Geschäftsführer

Jahresabschluss ServiceHaus Service GmbH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	115.366,00	7.374,00
1. Konzessionen gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte wie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	115.366,00	7.374,00
II. Sachanlagen	43.873,00	39.931,00
1. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	43.873,00	39.931,00
III. Finanzanlagen	16.700,00	16.700,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.700,00	16.700,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	142,49	95,92
1. fertige Erzeugnisse und Waren	71,94	95,92
2. geleistete Anzahlungen	70,55	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	981.669,47	631.107,58
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	139.118,39	64.021,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	842.551,08	567.085,62
davon aus Lieferungen und Leistungen	(810.868,63)	(526.332,06)
davon gegen Gesellschafter	(746.678,22)	(475.827,08)
3. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.087.855,80	1.305.192,48
Bilanzsumme	2.245.606,76	2.000.400,98

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 Rücklagen	44.283,02	44.283,02
III. Jahresüberschuss	0,00	0,00
	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	103.312,00	126.222,00
C. Verbindlichkeiten		
1.573.011,74	1.573.011,74	1.304.895,96
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	686,63	706,84
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.205,77	84.645,79
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.319.550,32	1.213.768,94
davon aus Lieferungen und Leistungen	(211.192,08)	(16.433,72)
davon gegen Gesellschafter	(1.286.920,08)	(1.197.335,22)
4. sonstige Verbindlichkeiten	15.569,02	5.774,39
davon aus Steuern	(6.075,52)	(5.774,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten	(493,50)	(0,00)
Bilanzsumme	2.245.606,76	2.000.400,98

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	6.103.642,42	5.857.586,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	42.341,63	7.851,78
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und für bezogene Waren	59.997,96	22.775,03
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.415.589,21	3.233.973,57
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	717.067,57	638.962,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	109.938,98	104.010,18
davon für Altersversorgung	(613,55)	(613,55)
6. Abschreibungen:		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	48.174,01	26.897,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	741.944,12	679.504,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.312,85	2588,95
davon aus verbundenen Unternehmen	(366,00)	(255,21)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	558,68	828,68
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	1.055.026,37	1.161.074,39
11. sonstige Steuern	577,00	942,00
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	1.054.449,37	1.160.132,39
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTERIN:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Robin Schwarz	(BA) Immobilien- und Facility Management
Herbert Mrosk	Dipl.-Soziologe

Jahresabschluss MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	28.101,70	3.862,22
	28.101,70	3.862,22
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.397.637,43	8.762.285,52
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	354.134,57	166.439,51
3. Anlagen im Bau	766.038,25	527.498,63
4. Bauvorbereitungskosten	62.760,60	0,00
	8.580.570,85	9.456.223,66
Summe Anlagevermögen	8.608.672,55	9.460.085,88
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	355.633,07	354.923,07
2. Bauvorbereitungskosten	181.379,66	109.419,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	46.332.941,74	57.455.291,14
4. Unfertige Leistungen	364.400,98	364.775,64
	47.234.355,45	58.284.409,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	16.441,27	14.846,22
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.425,94	69.790,94
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.501.899,02	25.031,90
	2.599.766,23	109.669,06
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.985.321,18	16.612.132,47
Summe Umlaufvermögen	78.819.442,86	75.006.211,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	7.929,98
Bilanzsumme	87.428.115,41	84.474.226,90

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	0,00
Summe Eigenkapital	2.303.352,68	2.303.352,68
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	59.274.014,34	41.821.037,59
	59.274.014,34	41.821.037,59
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.523.656,56	1.621.960,03
2. Erhaltene Anzahlungen	17.162.417,25	12.930.266,78
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.000,00	102.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.600,30	2.651.351,32
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.406.850,49	23.004.853,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.654,56	37.171,13
(davon aus Steuern)	(14.415,21)	(13.398,15)
Summe Verbindlichkeiten	25.814.179,16	40.347.602,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten	36.569,23	2.234,23
Bilanzsumme	87.428.115,41	84.474.226,90

Jahresabschluss MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	714.201,09	667.287,49
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	50.370.975,50	65.770.199,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.181,75	350.352,22
	51.164.358,34	66.787.839,50
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-9.756.207,31	-19.923.928,02
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.255.640,09	394.341,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	435.962,42	497.126,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	35.277.410,06	37.344.752,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	98.782,81	218.458,23
	35.812.155,29	38.060.337,65
5. Rohergebnis	7.851.635,83	9.197.914,94
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	885.979,18	744.481,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	177.380,33 (6.000,00)	147.370,67 (6.000,00)
	1.063.359,51	891.851,99
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.477.395,07	1.444.901,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.295.907,30	1.228.660,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	406.313,33	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	115.215,20 (98.122,69)	463.345,71 (445.193,00)
11. Ergebnis nach Steuern	1.306.072,08	5.169.154,89
12. Sonstige Steuern	302,00	541,00
13. Aufwendungen aus Gewinnabführung	1.305.770,08	4.577.271,44
14. Jahresüberschuss	0,00	591.342,45
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	-591.342,45
16. Bilanzgewinn/-verlust	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSFÜHRER:

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
	Achim Judt	Architekt

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertr. Vorsitzender	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadträtin	Prof. Dr. Heidrun Kämper	Dozentin
Stadtrat	Reinhold Götz	Rentner
Stadtrat	Raymond Fojkar	Facharzt
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter

Impressum

Herausgeber

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

Gestaltungskonzept | Layout

Alexandra König-Maus
Mannheim
www.alexandra-maus.de

Text

GBG
Ellen Fermer
Daniel Grieshaber
Cathrin Sieger

Druck

ColorDruck Solutions GmbH
Leimen

Illustrationen

Carolin Wanitzek

Fotografie

Marc Lang (S. 18)
Marchivum (S. 37)
Thommy Mardo (S. 19)
Gero Ulmrich (S. 35)
Timo Volz (S. 3–5, 10–12, 18–23, 26–29, 32–33, 38–39)
Carolin Wanitzek (S. 35)

GBG MANNHEIM

Leoniweg 2
68167 Mannheim

Tel.: 0621 3096 0
Mail: info@gbg-mannheim.de
www.gbg-mannheim.de

BBS MANNHEIM

Leoniweg 2
68167 Mannheim

Tel.: 0621 3096 0
Mail: info@bbs-mannheim.de
www.bbs-mannheim.de

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

D2, 5-8
68167 Mannheim

Tel.: 0621 15034 0
Mail: mail@service-haus.de
www.service-haus.de

MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

Leoniweg 2
68167 Mannheim

Tel.: 0621 3096 0
mail: info@mwsp-mannheim.de
www.mwsp-mannheim.de

