

NEUE WEGE



GBGMANNHEIM²

DER GBG KONZERN IN ZAHLEN

	2015
Bilanzsumme	672,6 Mio. €
Anlagevermögen	557,1 Mio. €
Umlaufvermögen	114,8 Mio. €
Umsatzerlöse	161,8 Mio. €
Cashflow (Ifd. Tätigkeit)	39,3 Mio. €
Eigenkapital	153,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	22,8 %
Mitarbeiter	392
Eigener Wohnungsbestand	19.168 WE
Davon preisgebundener Bestand	3.356 WE
Davon preisfreier Bestand	15.812 WE
Gewerbebeeinheiten	100 GE



DIE GBG UND IHRE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

GBG – MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Gründungsjahr	1926
Bilanzsumme	630,4 Mio. €
Anlagevermögen	580,6 Mio. €
Umlaufvermögen	49,2 Mio. €
gez. Kapital	84,1 Mio. €
Mitarbeiter	280



BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

Gründungsjahr	2005
Bilanzsumme	23,05 Mio. €
Anlagevermögen	0,29 Mio. €
Umlaufvermögen	22,76 Mio. €
gez. Kapital	0,05 Mio. €
Mitarbeiter	28



SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

Gründungsjahr	1998
Bilanzsumme	2,10 Mio. €
Anlagevermögen	0,07 Mio. €
Umlaufvermögen	2,03 Mio. €
gez. Kapital	0,53 Mio. €
Mitarbeiter	13



MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Gründungsjahr	1982
Bilanzsumme	46,9 Mio. €
Anlagevermögen	4,4 Mio. €
Umlaufvermögen	42,5 Mio. €
gez. Kapital	2,3 Mio. €
Mitarbeiter	13



NEUE WEGE ...

... haben wir als GBG mit den Tochtergesellschaften im vergangenen Jahr in vielerlei Hinsicht beschritten. Unsere Aktivitäten im Bereich Stadtentwicklung – baulich wie kulturell – waren in 2015 von großer Dynamik geprägt und haben uns immer wieder vor neue Entscheidungen gestellt. Aber auch Weiterentwicklungen im Qualitätsmanagement, in der Kundenorientierung oder in der Ausbildung unseres Nachwuchses lassen den Kurs erkennen: Wir wollen neue Wege gehen!

Dass wir dies auch bei der Neugestaltung unseres Geschäftsberichtes fortsetzen, erschien uns nur konsequent. Wir wünschen viel Vergnügen bei der Lektüre und freuen uns auf Fragen, Anmerkungen, Lob oder Kritik.

Ihre GBG

VORWORT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unser Konzern blickt auf ein ereignisreiches positives Geschäftsjahr 2015 zurück. Wir konnten Meilensteine für die GBG und unsere Unternehmenstöchter erreichen und neue Meilensteine setzen. Ein Jahresergebnis von 8,1 Mio. Euro verdeutlicht dies. Dabei sind wir vielfach nicht allen alten Pfaden gefolgt, sondern neue Wege gegangen. Wir sind der Meinung, dass wir nur so den spannenden Herausforderungen der Zukunft gerecht werden und uns für die kommenden Aufgaben bereit machen.

Mit dem Kultur-Projekt Stadt.Wand.Kunst haben wir es im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeinsam mit öffentlichen und privaten Mitinitiatoren geschafft, nicht nur in Fachmedien, sondern auch bei politischen Entscheidungsträgern auf Landesebene Beachtung zu finden. Durch die Förderung über den Innovationsfonds Baden-Württemberg erhalten wir für das Thema über zwei Jahre Landesmittel, die uns helfen, die Vision eines frei zugänglichen Museums im öffentlichen Raum in die Tat umzusetzen. Eine Besonderheit aus Sicht der Stadtentwicklung war im Jahr 2015 der Ankauf des Benjamin FRANKLIN Village durch unsere Tochtergesellschaft MWSP. Hierdurch

erhalten wir die Möglichkeit, etwas Neues für Mannheim zu schaffen: die Entwicklung eines bunten Quartiers FRANKLIN mit verschiedenen Nutzungsformen, Bewegungsräumen, nachhaltigen Gebäudekonzepten und einer Architektursprache, die bundesweit einmalig sein wird. In zentraler Lage wird auch die GBG Neubauten errichten und so den Weg der Bestandsverjüngung weiter fortführen. Ein Pfad, der nach Jahren der ausschließlichen Investition in den Bestandserhalt – auch 2015 haben wir hier wieder über 50 Millionen Euro investiert – wieder neu beschritten wird.

Dabei blickt die GBG auf viel Erfahrung im Bereich des Neubaus von Wohn- und Sonderimmobilien zurück. So haben wir über das Geschäftsjahr hinaus in verschiedenen Stadtteilen Wohnungen und Häuser für breite Bevölkerungsschichten errichtet, um die Eigentumsquote in Mannheim zu stärken. Beispielhaft sei hier das Centro Verde erwähnt, dessen Entwicklung als erste innerstädtische militärische Konversionsfläche in wenigen Jahren seinen Abschluss findet und dessen städtebauliches Erscheinungsbild durch das neue GBG-Verwaltungsgebäude abgerundet wird. Aber nicht nur Wohnungsbau

zählt zu unseren Kernkompetenzen. Wir betreiben im Auftrag unserer Gesellschafterin mit unserer Tochtergesellschaft BBS auch Neubau, Sanierung und Bewirtschaftung aller städtischen Schulen. Ein Mannheimer Modell, das in dieser Form in anderen Kommunen mittlerweile aufgegriffen wird, die zu Zeiten der Gründung der BBS vor 10 Jahren als Public Private Partnership jedoch ein neuer Weg war. Die BBS bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich alle städtischen Mannheimer Schulliegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 500.000 m² – ein Aufgabenfeld, das anspruchsvoll und zugleich motivierend ist.

Somit arbeiten wir dafür, dass auch die Zukunft unserer Stadt, die mehr als 38.000 städtischen Schülerinnen und Schüler, ein adäquates Lernumfeld haben.

Apropos zukünftige Gesellschaft Mannheims: Auch um die jüngsten Bürgerinnen und Bürger Mannheims durften wir uns kümmern. So entstand im Zuge des Krippenausbauprogramms das mittlerweile achte Kinderhaus unter der Regie der GBG. Dabei setzt das Kinderhaus am Park einen weiteren Meilenstein, wenn es um die kindgerechte



KARL-HEINZ FRINGS

Gestaltung eines nicht nur hocheffizienten, sondern auch architektonisch ansprechenden Gebäudekörpers geht. Diese herausragende Qualität war nur möglich, weil das Team von Baufachleuten und pädagogischem Personal eng zusammenwuchs und sich als echte Mitgestalter begriff.

Mitgestalter von morgen sind auch die Auszubildenden im Konzern der GBG, seien es die Malergesellen, IT-Fachleute oder Immobilienkaufleute. Sie alle werden bei uns gefördert und gefördert. Sie lernen bei uns, auch über den Tellerrand zu schauen und von anderen zu lernen. Schließlich wollen wir nicht nur neue Wege vorgeben, sondern sie auch gemeinsam gehen (lernen).

Mannheim 2016
Die Geschäftsführung

Karl-Heinz Frings



10

Stadt.Wand.Kunst: Mannheim wird zu einem offenen und für alle frei zugänglichen Museum. In 2015 haben drei weitere Streetart-Projekte dazu beigetragen, dass das ambitionierte Projekt Stadt.Wand.Kunst dynamisch weiter wächst. Damit setzt Mannheim einen Meilenstein in der kulturellen Stadtentwicklung.



42

ISO-Zertifizierung: Wie Qualitätsmanagement dafür sorgt, dass die Wohnungsvergabe nachvollziehbarer wird, und frei werdende Wohnungen schneller wieder bezogen werden können. Außerdem: Eine neue Software im Beschwerdemanagement sorgt für Effizienzgewinne zu Gunsten unserer Kunden.

36

Ausbildung bei der GBG: Neue Wege können auch nach Schweden führen: Eine Auszubildende der GBG hat dort eine Woche lang bei einer Wohnungsbau-Gesellschaft mitgearbeitet und jetzt viel zu erzählen.



16

Neubau: Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Generationen schaffen, nachhaltige Bauweisen einbeziehen und mit individueller Architektur das Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit vermitteln – was sich liest wie eine kühne Vision für zukünftige Städteplaner, ist bereits tägliche Herausforderung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBG.



20

Kinderhaus am Park: Für die GBG ist es das achte Kinderhausprojekt, das erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Im „Kinderhaus am Park“ finden 101 Kinder eine moderne Entwicklungsumgebung, die einem offenen pädagogischen Konzept gerecht wird. Glen Gehrls, Leiter des Kinderhauses, spricht über die Zusammenarbeit und die positiven Veränderungen seit dem Einzug.



46

10 Jahre BBS: Verantwortung übernehmen für Mannheims Schülerinnen und Schüler! Das ist die Devise der BBS, die im Auftrag der Stadt Mannheim mittlerweile alle über 70 Schulliegenschaften bewirtschaftet und instand hält sowie bei Bedarf generalsaniert oder komplett neu baut. Alles im Sinne des großen Ziels, optimale Lernbedingungen für kommende Generationen Mannheims zu schaffen.



26

FRANKLIN: Für eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Mannheims konnten im Jahr 2015 wichtige Entscheidungen getroffen werden. Große Herausforderungen wurden bewältigt und damit der Weg geebnet, eine Fläche dieser Größenordnung in die Zukunft führen zu können. Der Grundstein für einen bunten, sozialen, nachhaltigen und inspirierenden Stadtteil ist gelegt.

04	VORWORT	20	VERANTWORTUNG	42	KUNDENSERVICE
08	CSR	26	KONVERSION	46	BILDUNGSBAU
10	KULTURELLES ENGAGEMENT	32	MODERNISIERUNG	52	JAHRESABSCHLUSS 2015
16	STADTENTWICKLUNG	36	AUSBILDUNG	96	IMPRESSUM

UNTERNEHMERISCHE GESELLSCHAFTSVERANTWORTUNG ALS ZENTRALE AUFGABE

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

Welch hohen Stellenwert CSR bei der GBG einnimmt, zeigt sich neben vielen Aktivitäten auch deutlich in deren Engagement bei European Housing Network (kurz: Eurhonet). Dies ist ein Netzwerk kommunaler Wohnungsbaugesellschaften aus Schweden, Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Italien, deren rund 35 Mitgliedsunternehmen sich regelmäßig austauschen. Im Dialog entstehen Lösungen und Ideen zu fünf festgelegten CSR-Themen: Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit, Umweltschutz, Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit, verantwortungsvolle Unternehmensführung und verantwortungsbewusste Personalführung.

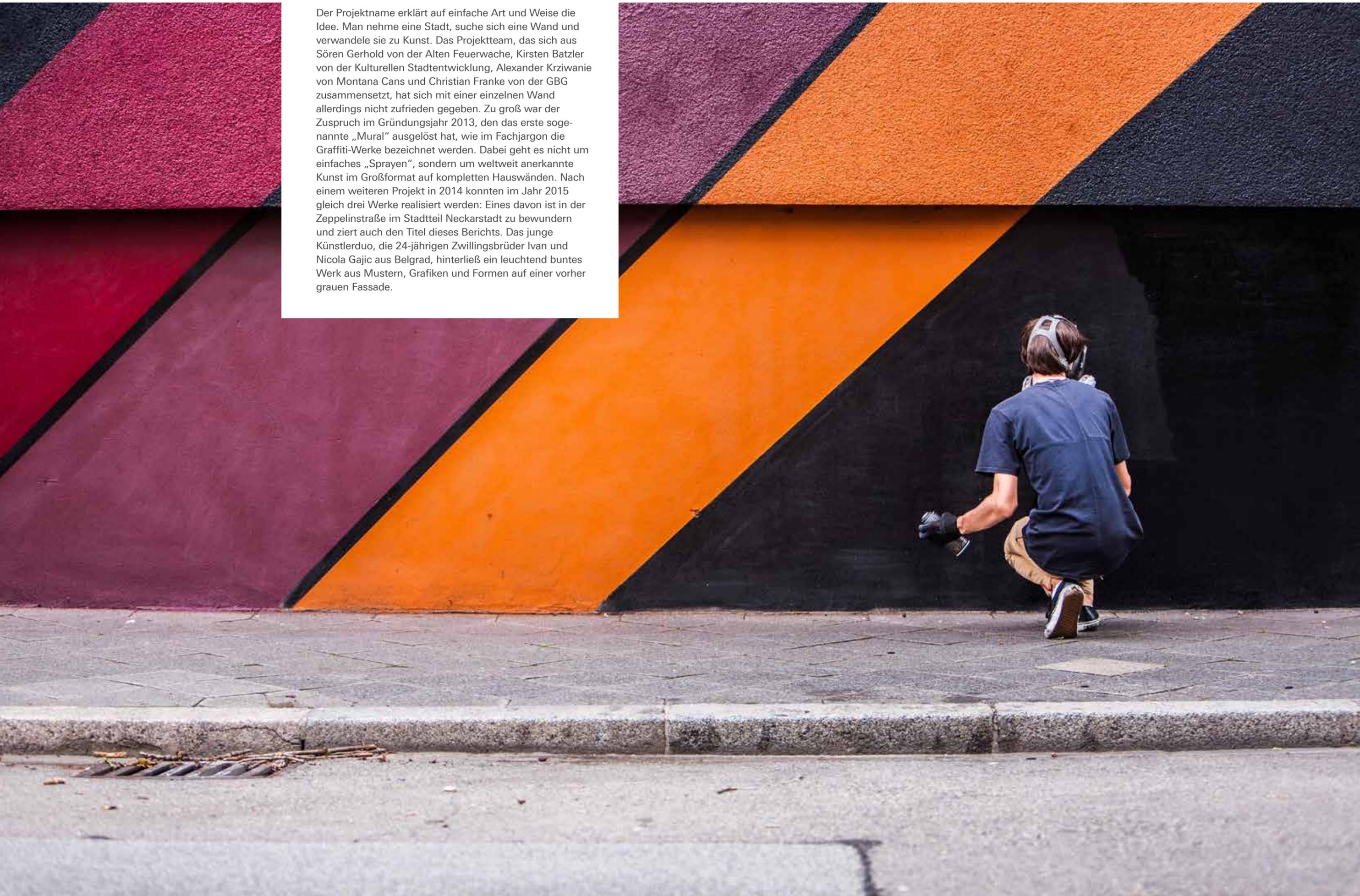
In den folgenden acht Beiträgen werden Projekte beschrieben, bei denen begreifbar wird, wie und in welcher Form die unternehmerische Gesellschaftsverantwortung bei der GBG gelebt wird. Der Hinweis am Ende jedes Artikels macht deutlich, welche der fünf CSR-Säulen besonders zum Tragen kam.

DAS OFFENE MUSEUM WÄCHST

Sie verschönern große Hausflächen und machen grauen Beton zu einzigartigen Kunstwerken: die Streetart-Werke, die Mannheim zunehmend zu einer frei begehbaren Ausstellung machen. Stadt.Wand.Kunst entwickelt sich.



Der Projektname erklärt auf einfache Art und Weise die Idee. Man nehme eine Stadt, suche sich eine Wand und verwandele sie zu Kunst. Das Projektteam, das sich aus Sören Gerhold von der Alten Feuerwache, Kirsten Batzler von der Kulturellen Stadtentwicklung, Alexander Krziwani von Montana Cans und Christian Franke von der GBG zusammensetzt, hat sich mit einer einzelnen Wand allerdings nicht zufrieden gegeben. Zu groß war der Zuspruch im Gründungsjahr 2013, den das erste sogenannte „Mural“ ausgelöst hat, wie im Fachjargon die Graffiti-Werke bezeichnet werden. Dabei geht es nicht um einfaches „Sprayen“, sondern um weltweit anerkannte Kunst im Großformat auf kompletten Hauswänden. Nach einem weiteren Projekt in 2014 konnten im Jahr 2015 gleich drei Werke realisiert werden: Eines davon ist in der Zeppelinstraße im Stadtteil Neckarstadt zu bewundern und ziert auch den Titel dieses Berichts. Das junge Künstlerduo, die 24-jährigen Zwillingbrüder Ivan und Nicola Gajic aus Belgrad, hinterließ ein leuchtend buntes Werk aus Mustern, Grafiken und Formen auf einer vorher grauen Fassade.





Anders ging der Berliner Künstler Christoph Häßler alias „Stohead“ an seine Hauswand in S 5 gegenüber dem Institut für deutsche Sprache. Er entwarf ein kalligraphisches Bild aus dem sich vielfach wiederholenden Wort „rhythm“ – als Replik auf Mannheims Ernennung zur Unesco City of Music. Auf der Fassade der Kleestraße 6 – 8 gelingt dem Münchner Künstler Rafael Gerlach, der als SatOne bekannt ist, die Gratwanderung zwischen Klarheit und Futurismus. Parallel dazu wurden auf der ehemaligen US-Militärfläche FRANKLIN jungen Nachwuchskünstlern aus der Region drei Abrisshäuser zur Verfügung gestellt. Diese durften sich an der Großfläche, die wie die innerstädtischen bis zu stolze 100 qm umfassen können, ausprobieren und sich an die Herausforderung „Riesenleinwand“ herantasten – mit beeindruckenden Ergebnissen.

Alle Werke bilden einen Bezug oder aber auch bewussten Kontrapunkt zur Umgebung. So unterschiedlich die Ausdrucksformen der Künstler auch sind, eines haben sie gemeinsam: die große Bedeutung, die das Sichtbarmachen von kultureller Arbeit für eine breite Zielgruppe hat. Für Christian Franke aus der GBG-Unternehmenskommunikation ist das ein wichtiger Aspekt: „Wir erhielten viel

positive Resonanz von unseren Mietern und aus der Stadtgesellschaft“, erklärt er sein Engagement. Schließlich führt der Stolz auf die eigene Wohnumgebung gleich zu einer höheren Identifikation mit dem Lebensumfeld. „Dieses Projekt hat eine Vielzahl positiver Begleiterscheinungen“, ergänzt er.

KUNST FREI ERLEBEN

Der dynamische Prozess im vergangenen Jahr lag sicherlich am großen Einsatz, den die Macher von „Stadt. Wand.Kunst“ zeigten. Beschleunigt wurde er aber noch durch die Würdigung und finanzielle Unterstützung des Innovationsfonds Baden-Württemberg, eine Förderung des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst. Damit konnte ein großer Schritt in Richtung kultureller Stadtentwicklung gegangen werden. Und mehr noch: Mannheim baut seinen Vorsprung, als erste süddeutsche Stadt Häuser zu Leinwänden zu machen, weiter aus. Kunst frei erleben dürfen, sie in seinem Alltag und vielleicht sogar in seiner Nachbarschaft genießen können, darin sieht die GBG einen großen Mehrwert für die Mannheimer Bewohner – ein wichtiger Beitrag zur gelebten sozialen Verantwortung.

CSR | SOZIALE AUSGEWOGENHEIT



DIE NEUE DIMENSION DES BAUENS

Schon lange geht es bei dem Bau von Häusern und Wohnungen nicht mehr um die reine Errichtung von Wohn- oder Arbeitsraum. Es geht um weit mehr: „Wohnen plus x“ nennt das Frau Eberhard, Leiterin der Abteilung Bauplanung. Was genau sich dahinter verbirgt und wie auch die eigenen Mitarbeiter von dieser Entwicklung profitieren, erfahren Sie hier.



AUF CENTRO VERDE FINDET MAN WOHN- UND LEBENSRAUM MIT GANZ BESONDEREM CHARAKTER.



Nach mehrjähriger Entwicklung wurden 2015 die letzten Weichen gestellt: Centro Verde, das erste Projekt der innerstädtischen militärischen Konversion, steht vor der Vollendung. Wo bis in die 90er Jahre Soldaten stationiert waren, zeigt sich heute die GBG-Philosophie in all ihren Facetten.

So wurde bereits bei der Planung für die Doppelhaushälften am Helene-Hecht-Ring großer Wert auf nachhaltiges Bauen und Umweltschutz gelegt: „Mit KfW 55 gehen wir deutlich über den Standard“, sagt Kersten Eberhard, Leiterin der GBG-Planungsabteilung. Zwar sei es eine große bauliche Herausforderung, aber „damit wollen wir ein Zeichen setzen, wie ernst wir unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft nehmen“. Auch die wohnlichen Belange der zukünftigen Käufer kommen nicht

zu kurz. Erstmals können zukünftige Bewohner von Anfang an Einfluss auf den Grundriss und die Ausstattung der Immobilie nehmen. Ob als familienfreundlicher Wohnraum mit mehreren Zimmern oder als offene Architektur mit weitläufiger Zimmeraufteilung – hier steht der individuelle Zuschnitt auf die Lebenssituation des Einzelnen im Mittelpunkt.

Komplettiert wird das Centro Verde Ensemble durch den Neubau des GBG-Verwaltungsgebäudes: ein moderner Büro-Komplex, der mit seiner außergewöhnlichen Z-Form als Schallschutzmauer für die angrenzenden Wohngebäude fungiert. Besonderes Augenmerk galt in der Planung den Kunden und Mitarbeitern der GBG. Kersten Eberhard ist überzeugt: „Wir werden mit dem neuen Bau eine Umgebung schaffen, die effizientes Arbeiten fördert

und die Kommunikation zwischen Kollegen und Besuchern vereinfacht.“ Das Konzept dahinter: moderne Kundenbereiche und Büroflächen für in der Regel zwei Personen mit angrenzenden Fluren und großzügigen Gesprächsinseln. Das führt zu einer konzentrierten Arbeitsatmosphäre mit kurzen Wegen zwischen den Abteilungen sowie flexiblen Besprechungsmöglichkeiten.

Aber nicht nur die Zeit im Büro wurde intensiv durchdacht, sondern auch die Fahrt zum Arbeitsplatz. Richtungsweisend sind hier die Solar Pedelec Stations. Das sind Ladestationen für E-Bikes, an denen GBG-Mitarbeiter die Möglichkeit haben, ihre stromunterstützten Fahrräder kostenlos aufladen zu lassen. Betrieben selbstverständlich mit ökologischem Solarstrom.

Eine weitere Besonderheit, die übrigens allen Gebäuden von Centro Verde zugutekommt, ist die unverbaubare Lage am Grünzug von Centro Verde. Sie sorgt zusätzlich für eine angenehme und befreiende Atmosphäre. Außerhalb der Wohnungen und der Büros.



DIE GBG SETZT ZEICHEN IN MANNHEIMS STADTENTWICKLUNG.



ÜBERZEUGENDE LAGE: VIEL RUHE TROTZ STADTNÄHE

GANZ MANNHEIM IM BLICK

Wer aber glaubt, dass sich die GBG mit ihren Neubauprojekten ausschließlich auf einen Stadtteil beschränkt, irrt. Neben weiteren Projekten in der Innenstadt ist neuer Wohnraum in Mannheim-Schönau, der Neckarstadt-Ost, Feudenheim und auf FRANKLIN geplant oder bereits errichtet. Mit dem bereits zweiten Bauabschnitt am Bischweilerring entsteht zudem ein Meilenstein in der Weiterentwicklung Friedrichsfelds als familienfreundlicher Stadtteil. Moderne Einfamilienhäuser in naturnaher Umgebung sind gefragt, und so verwundert es kaum, dass es bereits Wartelisten auch für die nächsten zehn Doppelhaushälften und zwei Mehrfamilienhäuser gibt.

CSR | UMWELTSCHUTZ,
VERANTWORTUNGSBEWUSSTE PERSONALFÜHRUNG,
VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG



GROSSES PROJEKT FÜR DIE KLEINSTEN

Mit dem Neubau in der August-Kuhn-Straße errichtete die GBG das „Kinderhaus am Park“ und machte es für die jüngsten Stadtbewohner zu einem modernen Tagesdomizil: zu einer zeitgemäßen Entwicklungsumgebung ihrer ersten Jahre.

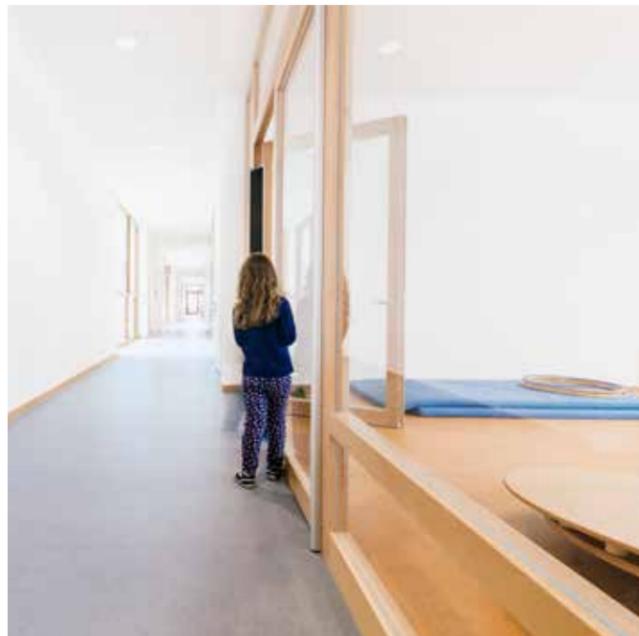
Für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ist es nicht selbstverständlich, neben Wohnraum auch Kinderhäuser zu bauen. Die GBG geht hier ihre eigenen Wege und konnte in 2015 das achte Kinderhausprojekt seit 2012 erfolgreich abschließen. Nach gerade nur 15 Monaten Bauphase war es geschafft: 101 Kinder sind von der Eichendorffstraße in die August-Kuhn-Straße umgezogen und haben dort ihr helles, freundliches Tagesdomizil in Beschlag genommen. 61 Kinder fanden ihren Platz im Kindergarten, 40 in der Krippe.

JEDE MENGE GESTALTUNGSSPIELRAUM

Durch den Wandel im pädagogischen Konzept über die letzten Jahre musste die Planung der bisherigen Räumlichkeiten neu durchdacht werden. Der auslaufende Mietvertrag brachte Geschwindigkeit in die Entscheidung, die dann letztendlich zu einem Neubau in nächster Nachbarschaft führte. Ausreichend Freifläche war optimale Grundvoraussetzung für diese Maßnahme. Insgesamt 990 qm Nutzfläche nebst doppelt so großem Außenbereich sind entstanden und bieten seit September 2015 jede Menge Gestaltungsspielraum. Nach 20 Jahren in der Eichendorffstraße ist das „Kinderhaus am Park“ ein Tagesdomizil, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.



INNEN WIE AUSSEN:
MIT VIELEN KINDGERECHTEN DETAILS
WERDEN BUNTE SPIELWIESEN ZUM
PÄDAGOGISCH ZEITGEMÄSSEN TAGESDOMIZIL.



Ein modernes Objekt ist entstanden, mit adäquaten Platzverhältnissen und nachhaltiger Umsetzung im technischen Bereich. Es wurde klassisch „Stein auf Stein“ gebaut mit Ziegelmauerwerk von über 40 cm Stärke und nicht wie heute üblich mit Kalksandstein. Das hat den Vorteil, dass zum einen die Wärmedämmung schon durch das Material geregelt wird. Zum anderen lässt es sich, wenn in ferner Zukunft die Zeit gekommen ist, umweltgerecht recyceln. Darüber hinaus wurde eine geregelte Luftzufuhr eingebaut. Denn wenn die „Hülle“, sprich die Dämmung, immer dichter wird, müssen neue Wege in der kontrollierten Lüftung gegangen werden.

DIE INTEGRATION DES TEAMS IN
DIE GESTALTUNG
FÜHRTE ZU SCHNELLER IDENTIFIKATION
MIT DER NEUEN UMGEBUNG.



VOM MITGESTALTER ZUM HAUSHERRN

Das ganze Projekt wurde zeitlich und baulich wie geplant abgeschlossen und bietet heute jüngsten Mannheimer Bewohnern ein modernes, pädagogisch zeitgemäßes Tagesdomizil. Gert Gehrls, Leiter des Kinderhauses, berichtet über die Zeit der Planung und was sich seit dem Einzug im Jahr 2015 entwickelt hat:

Herr Gehrls, Sie leiteten das Kinderhaus in der Eichendorffstraße, das im Jahr 2015 vollständig in den Neubau in der August-Kuhn-Straße umgezogen ist. Was waren die Gründe für diese Maßnahme?

Zum einen ist der Mietvertrag ausgelaufen. Zum anderen waren die Räume in der Eichendorffstraße, in denen das Kinderhaus 20 Jahre untergebracht war, nicht mehr zeitgemäß. Die Pädagogik hat sich in den letzten Jahren ungemein verändert. Früher wurde gruppenbezogen gearbeitet, heute arbeiten wir stark nach Themen. Das bedeutet, wir brauchen Funktionsräume, die einem offenen Konzept gerecht werden. In der Praxis heißt das, wir brauchen Platz für Spiele, für künstlerische Aktivitäten wie Bauen, räumliches Gestalten und Malen, für Ruhe und Bewegung. Früher waren das kleine Ecken, das entspricht nicht mehr dem Standard. Heute können sich die Kinder in allen Räumen frei bewegen, die Spielgruppen sind altersübergreifend durchmischt und finden sich immer wieder neu zusammen.

Wie waren die Abstimmungen mit dem Baukonzept? Konnten Sie hier als Leiter des Kinderhauses Einfluss nehmen?

Das Baukonzept unterliegt natürlich den Vorgaben der Stadt Mannheim. Diese Rahmenkonzeption gibt die grundlegenden Bedingungen vor, wie die Offenheit der Räume

sowie das Einbeziehen der Kinder in den Tagesablauf. Wir waren aber bei der konzeptionellen Gestaltung in einem intensiven Austausch und immer integriert, und das betrifft nicht nur mich, sondern das ganze Team von 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dies spiegelt sich gerade in der Farbgebung wider, in der schnörkellosen Architektur, in der Auswahl der Möbel. Damit war das Haus bei Einzug für uns nicht neu, sondern schon sehr vertraut. Die Mitgestaltung hat dazu geführt, dass wir uns schnell mit der neuen Umgebung identifizieren konnten. Die gute, enge Zusammenarbeit mit der GBG hat dabei sehr geholfen.

Was gab es neben den baulichen und räumlichen Vorteilen an weiteren positiven Effekten?

Da gab es in der Tat einiges. Denn schließlich haben wir hier nicht nur einen zehnmal größeren Außenbereich, der für die Kinder ungemein wichtig ist, oder eine helle und einladende Umgebung. Wir konnten vor allem auch eine Reihe an „Altlasten“ in der Eichendorffstraße lassen. Durch die veränderten räumlichen Rahmenbedingungen wurden eine Reihe von alten routinierten Strukturen und Abläufen neu durchdacht. Das hat gut getan. Denn mit dem Einzug in das neue Haus konnten auch wir uns neuen Wegen widmen. Das hat Einfluss auf alle: die Kinder, die Eltern, das Team. Diese Grundzufriedenheit, die positive Arbeitsenergie setzt viel Neues frei. Ganz unabhängig davon, dass uns allen die Arbeit Spaß macht – für uns steht die Förderung und Entwicklung der Kinder im Vordergrund. Dafür wünschen wir uns die bestmöglichen Voraussetzungen. Die haben wir in der August-Kuhn-Straße gefunden.

CSR | SOZIALE AUSGEWOGENHEIT, UMWELTSCHUTZ

LANGER ATEM FÜR EIN GROSSES ZIEL

2015 war für FRANKLIN ein wichtiges und gutes Jahr. Aber auch eines, das größte Herausforderungen stellte – an alle, die an der Entwicklung der größten US-deutschen Wohnsiedlung beteiligt sind.





FRANKLIN ERINNERT NOCH TEILWEISE
AN EINE GEISTERSTADT UND IST DENNOCH ZENTRUM
DER BÜRGERBETEILIGUNG.



Im Grunde war alles geklärt. Zwei harte Verhandlungsjahre lagen hinter der MWS Projektentwicklungsgesellschaft, eine der GBG-Tochtergesellschaften, um das Gebiet FRANKLIN vom Bund zurückkaufen zu können. Dazu muss man wissen, dass es sich hierbei um eine Fläche von 144 Hektar handelt, und die damit so groß ist wie die Mannheimer Innenstadt. Aber nicht nur das imposante Areal ist eine echte Herausforderung für ganz Mannheim. Es gilt wegweisende Entscheidungen zu treffen, die die Zukunft der Stadt auf mehrere Jahrzehnte prägen und die sozial, kulturell wie auch unternehmerisch neue Richtungen einschlagen werden.

Das bis 2012 durch US-Militär genutzte Gebiet stellte die ganze Stadt vor viele Planungen und Gespräche, an denen

vom ersten Moment an die Mannheimer Bürgerinnen und Bürger beteiligt waren. In 2015 gab es eine Fülle von Veranstaltungen, die den aktuellen Stand der Entwicklungen dokumentierten: Die Reihe FRANKLIN Factory konnte mit wachsender Teilnehmerzahl erfolgreich fortgesetzt werden, ein großes internationales Frühstück wurde zum Publikums-Magnet, aber auch bei OPEN FRANKLIN und den FRANKLIN Tagen richtete sich der Fokus auf eine breite Bürgerinformation.

GEMEINSAMES ARBEITEN FÜR EIN GROSSES ZIEL

Parallel dazu wurden die einzelnen Investoren in einen aktiven und konstruktiven Austausch gebracht. Elf sind es an der Zahl, die sich – ganz unterschiedlich, aber alle gemeinsam – um die Entwicklung von FRANKLIN-Mitte

kümmern. Hier hat sich jeder Einzelne dazu verpflichtet, zu den festgelegten Themen Energie und Mobilität, Architektur und Städtebau, Inklusion, Wohnraum-Durchmischung sowie Freiraum und Urbanität beizutragen. Dies ist festgeschrieben im FRANKLIN-Zertifikat, das wiederum Bestandteil der Verhandlungen zwischen Investor und der MWSP ist.

Damit wird bereits vor den ersten Bauvorhaben das gelebt, das FRANKLIN in Zukunft ausmachen soll: ein buntes Miteinander, eine große Akzeptanz für sein Gegenüber oder seinen Nachbarn. Das heißt im Detail, sich zu einigen, das Andere zuzulassen und gemeinsam für ein großes Ziel zu arbeiten: erst am runden Tisch, bald schon in der Realisierung. Die GBG selbst ist einer dieser

Investoren und hat sich unter anderem dem bezahlbaren Wohnraum in FRANKLIN verschrieben. Dies gelingt ihr durch Instandsetzung vorhandener Gebäude, aber auch durch Abriss und Neubau.

Alle Maßnahmen, sei es die Bürgerbeteiligung, Stadtplanung, ÖPNV-Planung oder Investorensuche, bilden ein komplexes Gesamtkonzept, das zu einem Kaufvertrag dieser Größenordnung führen konnte. Der Tag kam, an dem es „nur noch“ um den Notartermin gehen sollte. Und dann kamen die Menschen, die aus ihrer Heimat geflohen sind, die Schutz, Hilfe und eine Unterkunft benötigten. Diese Unterstützung wollte und konnte geleistet werden: FRANKLIN stand als Winterquartier für den großen Strom an Flüchtlingen zur Verfügung.

ZIEL ERREICHT: KAUFVERTRAG UNTERZEICHNET

Neben der eigentlichen Arbeit der MWSP, die Entwicklung der Konversionsflächen voranzutreiben, begann nun auch die Aufgabe, die übergangsweise Nutzbarmachung der Konversionsflächen zu gewährleisten. Eine Doppelfunktion, die für die MWSP das Jahr 2015 zu einem ebenso anstrengenden wie besonderen Jahr gemacht hat. Letztendlich konnte der Kaufvertrag unter den neuen Voraussetzungen weiter verhandelt und abschließend unterzeichnet werden. Parallel dazu wurde versucht, die bestmöglichen Grundvoraussetzungen für die weiter ankommenden Flüchtlinge zu schaffen.

Schon von Anfang an war klar, dass auf FRANKLIN neue Wege gegangen werden müssen. Zu wichtig ist der Auftrag an Mannheims Stadtentwicklung, zu groß ist die Chance, nachhaltig Zeichen zu setzen. Dies schließt innovative energetische Konzepte mit ein, die unter dem Thema „blue_village_mannheim“ zusammengefasst und auf den Gebieten Verkehr, Energieeffizienz und Umweltbewusstsein Vorreiterrollen einnehmen werden.

Das Jahr 2015 war für die Entwicklung von FRANKLIN eine Herausforderung. Eine Gratwanderung zwischen Hilfe und Selbsthilfe. Aber auch elementarer Grundstein für das, was kommen wird: ein bunter, sozialer, nachhaltiger, inspirierender Stadtteil, der Mannheim in die Zukunft führt.
CSR | SOZIALE AUSGEWOGENHEIT



ÜBER VIELE JAHRE WAR FRANKLIN
FÜR MANNHEIMER
BÜRGERINNEN UND BÜRGER GESPERRTES
GEBIET – DAS IST HEUTE ANDERS.



„URBAN, BUNT, ECHT. FRANKLIN GIBT DER STADT EIN NEUES PROFIL.“

DR. KONRAD HUMMEL
GESCHÄFTSFÜHRER
MWS PROJEKTENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT

11

ELF INVESTOREN SIND ES AN DER ZAHL, DIE SICH UM DIE ENTWICKLUNG VON FRANKLIN-MITTE KÜMMERN. HIER HAT SICH JEDER EINZELNE DAZU VERPFLICHTET, ZU DEN IM FRANKLIN-ZERTIFIKAT FESTGELEGTE THEMEN BEIZUTRAGEN.

2015

DAS JAHR 2015 WAR FÜR DIE MWSP EIN BESONDERES JAHR: EINERSEITS DIE ENTWICKLUNG DER KONVERSIONSFLÄCHEN VORANTREIBEN, ANDERERSEITS DIE QUARTIERSTELLUNG FÜR FLÜCHTLINGE GEWÄHRLEISTEN. DER KAUFVERTRAG KONNTE DENNOCH UNTERZEICHNET WERDEN.

144

MIT 144 HEKTAR IST FRANKLIN DIE GRÖSSTE ALLER EHEMALIGEN US-LIEGENSCHAFTEN DEUTSCHLANDS. EINE FLÄCHE, DIE GRÖßER IST ALS 200 FUSSBALLFELDER, STELLT HÖCHSTE ANSPRÜCHE AN DIE STADTENTWICKLUNG. SIE IST ABER AUCH GROSSE CHANCE FÜR MANNHEIMS ZUKUNFT.



NOCH EINGERÜSTET:
2016 WIRD AUCH DIE SANIERUNG
DES LETZTEN DER DREI HOCHHÄUSER
ABGESCHLOSSEN SEIN.

NEUE WEGE MITGEHEN

Es ist eines der größten Sanierungsprojekte in der Geschichte der GBG: Zum ersten Mal wurde eine Vollmodernisierung in dieser Größenordnung durchgeführt.

Aber die Aufwendungen sind auch gerechtfertigt. Denn in den drei 1964 fertig gestellten baugleichen Hochhäusern mit jeweils 14 Stockwerken und 97 Wohnungen in der Hessischen Straße im Stadtteil Waldhof-Ost wurden in der Vergangenheit – abgesehen von einem Fassadenanstrich in den 70er Jahren – nur Einzelmaßnahmen zum Beispiel bei Wohnungswechseln durchgeführt.

Nach der Sanierung des ersten Gebäudes im Jahr 2014 und bevor 2016 das dritte und letzte Gebäude saniert wird, war 2015 das zweite an der Reihe. Dabei beeinflussten die Erfahrungen aus dem Vorjahr die Planungen. Wichtigste Änderung: War das erste Gebäude während der Sanierung noch teilbewohnt, so entschied man sich ab dem zweiten Gebäude, den Bewohnern diese Belastung zu ersparen und das Haus komplett zu räumen.



ENERGIEEFFIZIENT UND BARRIEREARM

Denn die Arbeiten waren wirklich umfangreich: Das komplette Haus erhielt eine Vorhangfassade aus Aluminium, neue Fensterelemente und eine neue wärmedämmende Dachabdeckung. So wird jetzt der KfW-Effizienzhaus-Standard 100 erreicht, ein Wert, der für Häuser unter diesen Voraussetzungen außergewöhnlich ist. Daneben tauchen in der langen Liste der Maßnahmen unter anderem die Kompletterneuerung der Heizungsanlage, die Umstellung des Warmwassers von Elektro auf Fernwärme und die Renovierung aller Treppen und Flure auf. Sämtliche Bodenbeläge wurden

geschliffen und frisch versiegelt. Und auch die Stockwerke oberhalb des Erdgeschosses sind jetzt mit Rollläden nachgerüstet. Besonders wichtig: Alle Bäder erhielten einen Duschbereich, die Türbreiten wurden angepasst und beide Aufzugsanlagen wurden komplett erneuert. Eine Aufzugsanlage hat nun nicht mehr in jedem zweiten, sondern in jedem Stockwerk eine Haltestelle. So erfüllen nun alle Wohnungen die Vorgaben für die Einordnung „barrierearm“.

DER MENSCHLICHE FAKTOR

Nicht weniger wichtig als die gelungene Sanierung ist für die GBG der Umgang mit den Bewohnern, die in diesem Fall für fast ein Jahr ihre Wohnung verlassen mussten. Vor Beginn der Maßnahme wurden nicht nur Mieterversammlungen durchgeführt. Man nahm sich zudem die Zeit, mit jedem Mieter individuelle Gespräche zu führen, und zwar in der gewohnten Umgebung seiner eigenen Wohnung. Dabei ging es darum, die individuellen Wohnbedürfnisse zu erfragen, um eine möglichst passende Übergangswohnung zu finden, aber beispielsweise auch um die Frage, ob der Mieter auf medizinische Hilfe

angewiesen ist und wie man seinen Umzug am besten organisiert. Meist wurden die Gespräche von den Personen geführt, die den Bewohnern bereits als Betreuende aus dem Kundenservice bekannt sind. Das Ziel dabei: Die Mieter sollen ihren Ansprechpartnern bei der GBG vertrauen und den vorgezeichneten Weg mitgehen. Und das hat funktioniert. Nach anfänglicher Skepsis konnte bei einem großen Teil der Mieter gar ein Vertrauensvorschuss beobachtet werden. Bewohner, die zuerst unsicher waren, haben sich vor und nach der Maßnahme gut aufgehoben gefühlt.

CSR | SOZIALE AUSGEWOGENHEIT, UMWELTSCHUTZ

GÅ NYA VÄGAR

[SCHWEDISCH: NEUE WEGE GEHEN]

EURHONET macht es möglich: Dank des GBG-Engagements in einem internationalen Netzwerk der Wohnungswirtschaft konnte 2015 zum ersten Mal eine angehende Immobilienkauffrau im Rahmen ihrer Ausbildung ein schwedisches Partner-Unternehmen besuchen – und Besonderheiten beim Wohnungsbau in Skandinavien kennen lernen.



NACH SCHWEDEN-AUFENTHALT WIEDER ZURÜCK
IN MANNHEIM: DIE ANGENEHDE IMMOBILIENKAUFFRAU
NATASCHA FISCHER.

Aufgeregt war Natascha Fischer dann schon, als es am Beginn ihres zweiten Lehrjahres für eine Woche ganz allein nach Schweden ging. Und das, obwohl sie als Austauschschülerin in insgesamt drei Ländern eigentlich bereits jede Menge Auslandserfahrung gesammelt hatte. Schnell stellte sich dann aber heraus, dass für die Aufregung kein Grund bestand: Bereits am ersten Tag wurde sie vom Marketingleiter von Hyresbostäder in ihrem Hotel abgeholt und zu ihrem temporären Arbeitsplatz gebracht. Hyresbostäder, das ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft von Norrköping, einem Städtchen mit knapp 90.000 Einwohnern, 90 Minuten von Stockholm entfernt. Und

auch die Kommunikation mit den schwedischen Kollegen war einfach: Alle sprechen englisch, einige sogar ein paar Brocken Deutsch.

SAUNA IN JEDEM HAUS

Dadurch lernte die Auszubildende aus Mannheim dann schnell die Besonderheiten vor Ort kennen: Zum Beispiel die, dass Hyresbostäder alle Wohnungen komplett möbliert verkauft und vermietet. Dafür gibt es sogar ein eigenes Studio, in dem die Kunden Tapeten, Teppiche und Möbel auswählen können. „Nur das eigene Bett nimmt man dort in die neue Wohnung mit“, berichtet Natascha

Fischer. Das ist allerdings eine Besonderheit bei Hyresbostäder, eine andere Besonderheit gilt für das ganze Land: „Jedes Haus hat eine Sauna, sogar jedes Mietshaus verfügt über eine Gemeinschaftssauna im Keller.“

Und was waren ihre Eindrücke von Schweden außerhalb der Wohnungswirtschaft? „Der Umgang am Arbeitsplatz ist viel familiärer, als man es bei uns kennt. Und alles, insbesondere Straßen und Plätze, ist sehr aufgeräumt und gepflegt. Aber auch teuer: 25 Euro für einen Salat schlagen schon auf den Geldbeutel.“ Bei so vielen Eindrücken verwundert es nicht, dass das Fazit positiv ausfällt:

Natascha Fischer hat Selbstvertrauen und Selbstständigkeit getankt, was ihr auch nach ihrer Rückkehr aus Norrköping zugutekommt. Und damit war der Aufenthalt im Sinne der GBG, die ihre Auszubildenden weiterentwickeln möchte und sie nicht als günstige Arbeitskräfte sieht. Oberstes Ziel ist schließlich, dass möglichst viele nach der Ausbildung im Unternehmen bleiben und sich dort behaupten. Und da ist es nur folgerichtig, dass sich im Frühjahr 2016 schon der nächste Auszubildende aufgeregt auf den Weg gemacht hat, um andernorts wertvolle Erfahrungen zu sammeln – in diesem Fall bei einer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin.



CHANCE GIBT CHANCE

Eigentlich ist die gemeinnützige CHANCE Bürgerservice Mannheim ein Beschäftigungsförderbetrieb für ältere Arbeitnehmer. Aber warum nicht an anderer Stelle auch helfen, wenn es angebracht ist? Und so werden bei dem Unternehmen, an dem die GBG über die ServiceHaus Service-GmbH maßgeblich beteiligt ist, inzwischen auch Maler und Lackierer ausgebildet. Aber natürlich geht es nicht um beliebige Auszubildende, sondern um solche, die auf dem regulären Arbeitsmarkt nur geringste Chancen auf einen Ausbildungsplatz hätten.

DIE BILANZ STIMMT

Vier davon waren es im ersten Jahrgang, und das Engagement hat sich ausgezahlt: Alle haben ihre Prüfung auf Anhieb bestanden. Während sich einer für einen anderen Berufsweg entschied, konnten zwei in Beschäftigungsverhältnisse außerhalb der CHANCE vermittelt werden. Die vierte Person wurde erst einmal für ein Jahr übernommen. Dabei handelt es sich um einen

alleinerziehenden Vater, der aufgrund der Kindergarten-Öffnungszeiten seines Kindes keinen regulären Arbeitsplatz bekommen hat. Ihn unterstützt die CHANCE bei der Suche nach einem Kindergarten mit flexibleren Öffnungszeiten und ist überzeugt, dass der Mitarbeiter dann aufgrund seiner fachlichen Qualitäten schnell eine Anstellung auf dem freien Arbeitsmarkt findet.

Diese ganzheitliche Betreuung war im übrigen schon während der gesamten Ausbildungszeit Programm. Vor allem die CHANCE-Mitgesellschafterin BIOTOPIA hat sich engagiert, von der Nachhilfe bis zur Unterstützung beim Behördengang. Und das geschieht auch weiterhin, denn der Weg wird fortgesetzt: Fünf Auszubildende gibt es aktuell bei der CHANCE, im Herbst 2016 werden wieder neue kommen.

CSR | VERANTWORTUNGSBEWUSSTE PERSONALFÜHRUNG

„WIR KÜMMERN UNS! DAS SPIEGELT SICH IN ALLEM WIDER, WAS WIR TUN!“

HERBERT MROSK,
GESCHÄFTSFÜHRER SERVICEHAUS
UND CHANCE BÜRGERSERVICE

19.200

INSGESAMT 19.200 HAUSHALTE NUTZEN DAS BREITBAND-KABELNETZ, DAS DIE SERVICEHAUS SEIT VIELEN JAHREN BETREIBT. DAMIT GENIEßEN SIE VIELE VORTEILE, HÖREN RADIO UND SEHEN FERN ZU ATTRAKTIVEN KONDITIONEN.

12

DAS 12-KÖPFIGE TEAM SORGT MIT VIEL HERZBLUT DAFÜR, DASS DAS BREITE DIENSTLEISTUNGSANGEBOT AUF DIE KUNDEN OPTIMAL ZUGESCHNITTEN IST. SEI ES IM BEREICH MULTIMEDIA, BEI DEN WOHNBEGLEITENDEN MASSNAHMEN ODER DEN ABRECHNUNGS-SERVICES FÜR ANDERE VERMIETER .

17.500

DIESE IMPOSANTE ZAHL BESCHREIBT DIE MENGE DER HEIZKOSTENABRECHNUNGEN, DIE JEDES JAHR MIT GROSSER SORGFALT VON DER SERVICEHAUS ERSTELLT UND TERMINGERECHT DEN MIETERINNEN UND MIETERN ZUGESTELLT WIRD.

QUALITÄT IST MESSBAR

Zwei Gründe waren ausschlaggebend für die ISO-Zertifizierung der kaufmännischen Hausverwaltung bei der GBG: Zum einen sollte von einer neutralen Stelle bestätigt werden, dass Entscheidungen nach einem „gerechten“ Schema erfolgen, zum anderen sollten alle Prozesse durch eine konsequente Dokumentation nach einheitlichen Vorgaben durchgeführt und somit noch transparenter werden.

Was bedeutet das nun ganz konkret? Ein schönes Beispiel für die „gerechte“ Entscheidung ist die Vergabe der grundsätzlich knappen Wohnungen. Kam vor dem ISO-Projekt ein Interessent zur GBG, so wurde in der Regel sofort geschaut, ob es gerade eine passende Wohnung für ihn gibt. Da konnte eventuell derjenige schneller zum Ziel kommen, der zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort war. Heute ist es nun so, dass man zu jedem Interessenten ein Anforderungsprofil ausfüllt, beispielsweise welche Wohnungsgrößen und welche Stadtteile für ihn in Betracht kommen.

Sobald eine Wohnung frei wird, erstellt das System eine Liste aller Interessenten, deren Anforderungsprofil mit der Wohnung übereinstimmt. Und derjenige mit der längsten Wartezeit erhält die Wohnung. Damit ist nicht nur dokumentiert, dass das Vergabesystem gerecht ist, sondern es ist auch ein Stück weit gerechter geworden.

LEERSTÄNDE WERDEN VERRINGERT

Und was kann man sich unter der eingangs erwähnten „Transparenz“ vorstellen? Aktuell wird daran gearbeitet, wie man frei werdende Wohnungen schneller neu vermieten kann. Und da sind die im Rahmen der ISO-Zertifizierung erstellten Dokumentationen mehr als hilfreich. Ein ganz banales Beispiel: Früher wurde häufig gewartet, bis der alte Mieter ausgezogen war. Dann wurde die Wohnung besichtigt und die Planung verschiedener Handwerkerleistungen begann.



FREUT SICH ÜBER VERBESSERUNGEN
IM KUNDENSERVICE: BERTOLD MERTENS,
QUALITÄTSMANAGER GBG MANNHEIM

Jetzt erfolgen in einem Pilotprojekt die Besichtigungen bereits zeitnah nach der Kündigung. Und durch die frühzeitige Planung der Handwerkertermine können diese im Idealfall bereits unmittelbar nach dem Auszug tätig werden. Für Bertold Mertens, als Qualitätsmanager der GBG maßgeblich an der ISO-Zertifizierung beteiligt, steht fest: „Aufgrund des ISO-Projektes erkennen wir immer mehr Verbesserungspotenziale, die am Ende den Kunden zugutekommen!“ Etwa auch bei der Erreichbarkeit der Ansprechpartner zum Thema Vermietung: „Da haben wir eine enorme messbare Verbesserung erreicht.“

„ES LOHNT SICH!“

Noch einmal Bertold Mertens: „Viele Kollegen, die erst skeptisch waren, sehen inzwischen die Vorteile. Es ist natürlich mit Mehraufwand verbunden, aber der lohnt sich.“ Mehraufwand entsteht insbesondere dadurch, dass die ISO-Norm fordert, die zertifizierten Prozesse systematisch weiter zu verbessern und dass die Zufriedenheit der Kunden jederzeit belegbar ist. So werden inzwischen nach einer Handwerkerleistung versorgte Mieter befragt, und nicht nur diejenigen, die sich von sich aus melden. Das steigert nicht nur die Kundenzufriedenheit, sondern liefert darüber hinaus wertvolle Informationen zur Beurteilung der Handwerkerleistung.

Nachdem die Vorteile der ISO-Zertifizierung so deutlich zu Tage traten, ist es nur folgerichtig, das Thema voranzutreiben. Waren es bisher etwas über zwanzig Prozesse aus dem Bereich „kaufmännische Hausverwaltung“, die nach der DIN-Norm ISO 9001 zertifiziert wurden, so wurde 2015 beschlossen, künftig weitere Unternehmensbereiche einzubeziehen.

CSR | VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG



KONTINUIERLICHE VERBESSERUNG IM BESCHWERDEMANAGEMENT

Etwa 850 Beschwerden gehen pro Jahr bei der GBG ein. Das ist weniger als ein Vorfall pro zwanzig Wohnungen. Dennoch arbeitet das Beschwerdemanagement der GBG kontinuierlich daran, die Bearbeitung im Sinne der Kundenzufriedenheit zu optimieren. So werden seit Mitte 2015 die Gründe für eine Beschwerde wesentlich detaillierter erfasst, um schneller und zielgerichteter Hilfe anbieten zu können. Ein Beispiel: Wies die Statistik früher nur aus, dass es sich bei etwa 75 Prozent der Beschwerden um Klagen von Mietern über andere Mieter handelte, so kann man jetzt ersehen, dass es dabei überwiegend um Lärmbelästigungen geht. Außerdem gibt es nun zu allen Vorgängen digitale Beschwerdeakten. Der Vorteil für die Mieter: Die Sachbearbeiter und auch das Soziale Management – das bei schwierigeren Fällen einbezogen wird und beispielsweise Streitschlichtungen zwischen den Mietern anbietet – können sich in kurzer Zeit einen Überblick verschaffen und konkrete Hilfe anbieten.

„KUNDEN- ZUFRIEDENHEIT STEHT BEI ISO 9001 ÜBER ALLEM.“

BERTOLD MERTENS
QUALITÄTSMANAGER
GBG MANNHEIM

1.500

ETWA 1.500 FREIE WOHNUNGEN
VERGIBT DIE GBG PRO JAHR.
DIE ZAHL DER INTERESSENTEN
IST FAST DOPPELT SO HOCH.
DESHALB IST ES WICHTIG, DASS
DIE VERGABE NACH EINEM
GERECHTEN SCHEMA ERFOLGT.

20

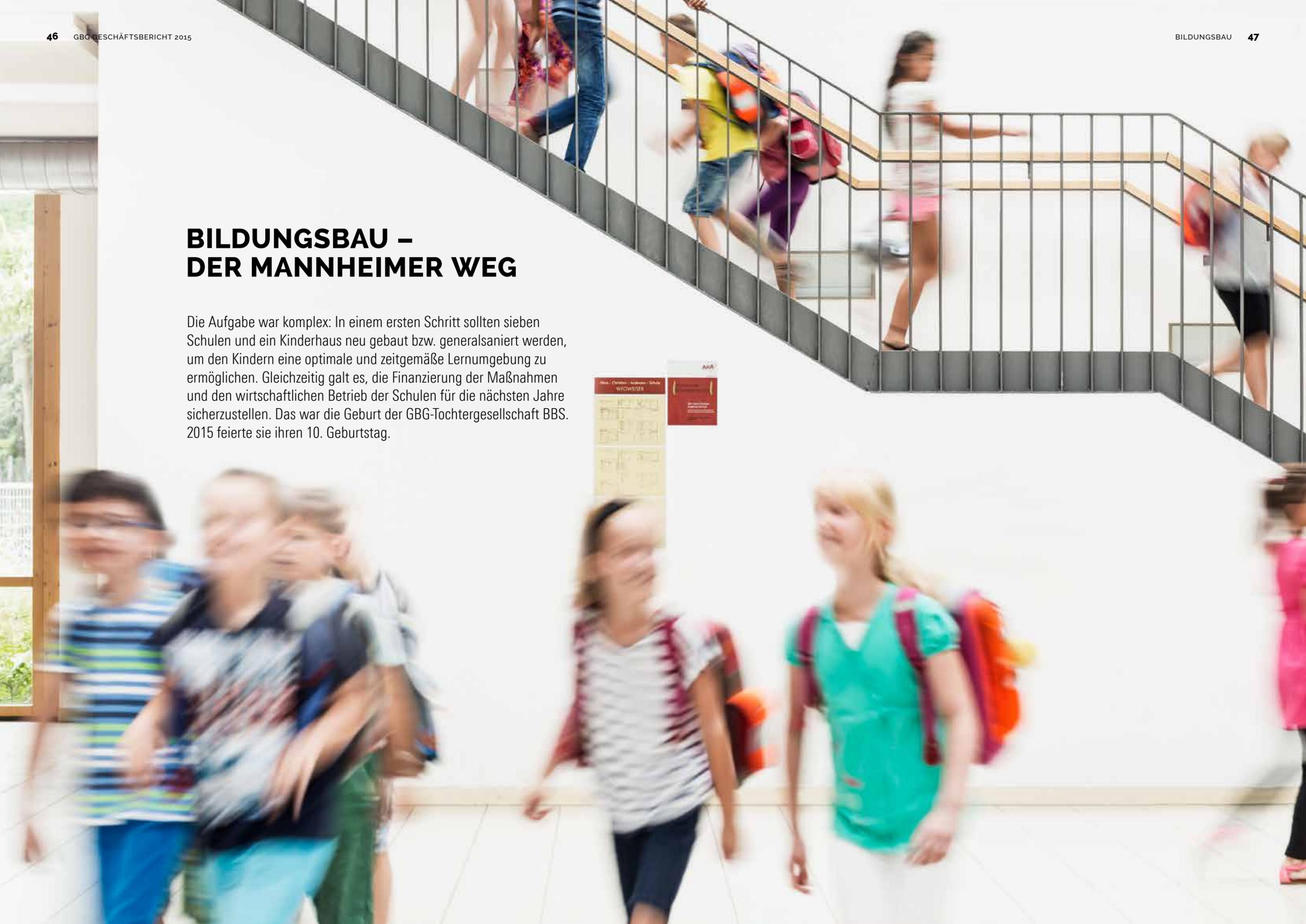
ÜBER 20 PROZESSE AUS DEM BEREICH
„KAUFMÄNNISCHE HAUSVERWALTUNG“
WURDEN BEREITS NACH DER DIN-
NORM ISO 9001 ZERTIFIZIERT. DIESE
NORM LEGT DIE MINDESTANFORDE-
RUNGEN AN EIN QUALITÄTSMANAGE-
MENTSYSYSTEM FEST.

2016

DIE GBG ARBEITET STETIG
AM QUALITÄTSMANAGEMENT.
AUFGRUND DER POSITIVEN
ERFAHRUNGEN WERDEN
2016 DIE GRUNDLAGEN ERARBEITET,
UM WEITERE PROZESSE IN DIE
ZERTIFIZIERUNG EINZUBEZIEHEN.

BILDUNGSBAU – DER MANNHEIMER WEG

Die Aufgabe war komplex: In einem ersten Schritt sollten sieben Schulen und ein Kinderhaus neu gebaut bzw. generalsaniert werden, um den Kindern eine optimale und zeitgemäße Lernumgebung zu ermöglichen. Gleichzeitig galt es, die Finanzierung der Maßnahmen und den wirtschaftlichen Betrieb der Schulen für die nächsten Jahre sicherzustellen. Das war die Geburt der GBG-Tochtergesellschaft BBS. 2015 feierte sie ihren 10. Geburtstag.





Als am 01.01.2006 die ersten Schulen von der BBS offiziell übernommen wurden, war das ein Meilenstein in der Bildungspolitik Mannheims. Komplizierte Entscheidungswege und schwierige Finanzierungsfragen führten in der Vergangenheit häufig dazu, dass einige erforderliche Sanierungen von Schulen nicht im erforderlichen Umfang oder der zeitlichen Dringlichkeit durchgeführt werden konnten, wie es eigentlich notwendig war.

Die Lösung hierfür sollte eine Public Private Partnership sein, also eine Partnerschaft zwischen der Stadt und einem Privatunternehmen, die neben dem Bau bzw. der Sanierung der Gebäude auch den wirtschaftlichen Betrieb für viele Jahre sicherstellen sollte. Aus anderen Städten hatte man allerdings abschreckende Beispiele vor Augen, wie die öffentliche Hand in Abhängigkeit von Unter-

nehmen kam und dadurch große Nachteile bei Nachverhandlungen in Kauf nehmen musste.

So wurde in Mannheim ein neuer Ansatz entwickelt: Mit der GBG wurde eine städtische Tochter als Partner gewählt und gemeinsam die BBS, die Bau- und Betriebsservice GmbH, gegründet. Peter Pfanz-Sponagel, kaufmännischer Assistent der GBG, fasst die Vorteile zusammen: „Wir bringen alle Voraussetzungen mit, um die Aufgaben professionell und effizient umzusetzen. Aber nicht nur das fachliche und technische Qualitätsniveau ist uns als Tochter der Stadt Mannheim wichtig – auch der faire und partnerschaftliche Umgang mit allen Beteiligten. Schließlich geht es hier um zukunftsweisende Projekte, um die Bildungsumgebung für Mannheimer Kinder und Jugendliche.“



Mit einer festen Grundvergütung, die die Stadt über 20 Jahre an die BBS leistet, ist es möglich, innerhalb einer strategischen und finanziell sicheren Planung Aufgabe für Facility Managements dem notwendigen Instandhaltungsbedarf zuverlässig Rechnung getragen werden. Nicht verbrauchte Mittel fließen in eine „Rücklage“ und stehen für zukünftig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung.

SCHRITT FÜR SCHRITT MODERNISIERT

Weitere positive Effekte wurden erzielt: Während früher mehrere Einrichtungen und städtische Abteilungen bei allen Entscheidungen involviert waren, laufen bei der BBS alle Fäden gebündelt zusammen. Somit gibt es für die Schulen mit der BBS nur noch einen Ansprechpartner. Durch kurze und schnelle Entscheidungswege können Prozesse dieser Größenordnung besser und fristgerecht in Gang gehalten und Reibungsverluste vermieden werden

– die grundlegende Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nachdem im ersten Schritt erfolgreich sieben Schulen und ein Kinderhaus neu gebaut bzw. kernsaniert und für 20 Jahre zum Betrieb übertragen wurden, konnten im zweiten Schritt sukzessive alle weiteren Schulliegenschaften an die BBS übergeben werden: Insgesamt wird nun eine Fläche von rund 500.000 m² verteilt auf 70 Schulliegenschaften bewirtschaftet, erhalten, renoviert und in Teilen sogar neu gebaut. In den letzten zehn Jahren wurde eine Menge erreicht: Bereits zwei Drittel der Schulen sind in einem guten Zustand, der Voraussetzung für eine optimale und bildungsgerechte Lernumgebung ist. Alle weiteren werden folgen – der Mannheimer Weg im Bildungsbaue wird konsequent weitergegangen.

CSR | SOZIALE AUSGEWOGENHEIT, UMWELTSCHUTZ

„UNSER ZIEL: ALLE MANNHEIMER SCHULEN AUF DER HÖHE DER ZEIT.“

PETER PFANZ-SPONAGEL
KAUFMÄNNISCHER ASSISTENT
GBG MANNHEIM



70

INSGESAMT BEWIRTSCHAFTET DIE BBS 70 SCHULLIEGENSCHAFTEN IN MANNHEIM. DURCH KONSEQUENTE MASSNAHMEN DER INSTANDHALTUNG, SANIERUNG UND DES NEUBAUS TRÄGT SIE MASSGEBLICH ZU EINEM MODERNEN LERNUMFELD FÜR DIE MANNHEIMER SCHÜLERINNEN UND SCHÜLER BEI.

500.000

DIE GESAMTFLÄCHE ALLER BETREUTEN SCHULEN BETRÄGT RUND 500.000 QUADRATMETER INKL. 63 SPORT- BZW. TURNHALLEN, 2 SCHWIMMHALLEN, 16 MENSEN UND 35 HAUSMEISTERWOHNUNGEN. DAMIT IST SIE ACHTEINHALB MAL SO GROSS WIE DAS MANNHEIMER SCHLOSS UND BILDUNGSTERRAIN FÜR ÜBER 38.000 SCHÜLERINNEN UND SCHÜLER.

129

DEN 29 BBS-MITARBEITERINNEN UND -MITARBEITERN SOWIE DEN 100 HAUSMEISTERN GEHT ES IN IHRER TÄGLICHEN ARBEIT VORNEHMLICH UM EINES: EINE EBENSO FUNKTIONALE WIE ATTRAKTIVE UND MODERNE ENTWICKLUNGSUMGEBUNG FÜR MANNHEIMER KINDER UND JUGENDLICHE ZU SCHAFFEN UND ZU ERHALTEN.

JAHRESABSCHLUSS 2015

54 JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

56 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

57 ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES

66 BESTÄTIGUNGSVERMERK

67 KONZERNLAGEBERICHT 2015

82 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

84 JAHRESABSCHLUSS GBG –
MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

88 JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

90 JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

92 JAHRESABSCHLUSS MWS
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	529.018,30	328.302,26
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	498.982.924,07	493.044.417,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.372.164,10	14.941.455,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.937.104,78	6.634.205,08
4. Bauten auf fremden Grundstücken	194.500,17	221.687,38
5. Technische Anlagen und Maschinen	768.127,06	825.455,88
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.184.257,30	1.311.511,97
7. Anlagen im Bau	35.276.752,35	18.765.982,87
8. Bauvorbereitungskosten	690.244,26	1.206.976,18
	<u>556.406.074,09</u>	<u>536.951.691,68</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	188.164,38	227.812,05
3. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	<u>191.114,38</u>	<u>230.762,05</u>
	<u>557.126.206,77</u>	<u>537.510.755,99</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	16.392.004,28	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	4.664.865,59	1.583.975,25
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	14.647.630,70	20.595.755,26
4. Unfertige Leistungen	47.503.884,28	39.969.184,68
5. Andere Vorräte	7.164,08	7.573,01
6. Geleistete Anzahlungen	1.293.572,90	703.048,57
	<u>84.509.121,83</u>	<u>62.859.536,77</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.139.995,45	1.098.848,03
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	150.572,50	264.484,56
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	210.041,31	232.674,98
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	529.534,95	611.972,85
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.426.656,16	1.216.328,74
	<u>3.456.800,37</u>	<u>3.424.309,16</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.797.555,18	18.806.122,19
Bausparguthaben	2.050.003,69	1.638.699,16
	<u>26.847.558,87</u>	<u>20.444.821,35</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	233.365,86	265.153,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	396.687,69	402.546,93
	<u>630.053,55</u>	<u>667.700,07</u>
Bilanzsumme	672.569.741,39	624.907.123,34

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	16.980.699,87	16.170.453,27
2. Bauerneuerungsrücklage	11.165.791,33	8.169.105,56
3. Andere Gewinnrücklagen	39.517.544,88	36.722.011,35
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	<u>67.391.312,24</u>	<u>60.788.846,34</u>
III. Konzernbilanzergebnis	908.657,54	908.657,55
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.228.586,92	1.203.610,22
	<u>153.589.656,70</u>	<u>146.962.214,11</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	28.407.781,00	25.027.674,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	20.756.093,89	10.138.936,51
	<u>49.163.874,89</u>	<u>35.166.610,51</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	393.255.916,812	381.332.582,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336.608,15	389.592,40
3. Erhaltene Anzahlungen	57.729.266,35	45.844.024,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.516.228,96	3.495.876,26
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	72.935,40	111.994,90
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.356.007,53	10.906.435,03
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.533.344,84	676.873,38
(davon aus Steuern)	(1.370.523,81)	(461.820,39)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
	<u>469.800.308,04</u>	<u>442.757.378,50</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	15.901,76	20.920,22
Bilanzsumme	672.569.741,39	624.907.123,34

JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	138.387.360,69	131.069.961,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	18.252.968,00	12.535.413,5
c) aus Betreuungstätigkeit	2.089.628,98	611.732,97
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.093.492,75	3.333.946,27
	161.823.450,42	147.551.054,69
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	20.295.587,34	-730.768,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.083.232,48	5.381.788,38
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.787.942,13	7.980.805,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	77.493.248,08	71.454.379,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.852.386,77	9.747.784,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.878.397,75	4.364.798,42
	117.224.032,60	85.566.963,13
6. Rohergebnis	76.766.179,77	74.615.916,88
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	17.629.780,57	17.028.629,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	7.459.110,85 (4.379.043,25)	7.056.863,55 (3.954.710,74)
	25.088.891,42	24.085.493,52
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.503.920,35	20.466.145,09
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.212.613,56	8.707.384,72
10. Erträge aus Beteiligungen	42,00	42,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	2.778,46	69.111,80
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.952,00	38.280,78
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.602.244,58	11.343.273,77
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.377.282,32	10.121.054,36
15. Außerordentliche Erträge / Aufwendungen	0,00	-1.080.236,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
17. Sonstige Steuern	3.249.839,72	3.096.138,57
18. Ausgleichsposten für nicht dem Konzern zustehendes Jahresergebnis	24.976,70	-14.081,60
19. Konzernjahresüberschuss	8.102.465,90	5.958.761,39
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-591.342,45	-591.342,45
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-810.246,60	-595.876,14
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-5.792.219,30	-3.862.885,25
c) Einstellung in andere Gewinnrücklagen aus passivem Unterschiedsbetrag	0,00	0,00
22. Konzernbilanzergebnis	908.657,55	908.657,55

ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES

ALLGEMEINE ANGABEN

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 einen Konzernabschluss. Der Konzernjahresabschluss der GBG wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 für große Kapitalgesellschaften 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. Positionen der Einzelabschlüsse sind auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH hält 52,2 % der Anteile an der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim. Die ServiceHaus Service GmbH hält 66,8 % der Anteile an der CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2015 aufgestellt.

VOLLKONSOLIDIERUNG

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

Die Erstkonsolidierung der BBS erfolgte zum 01.01.2007, der SHS zum 31.12.2008, der CHANCE zum 01.01.2010 und der MWSP zum 01.01.2007 als den Zeitpunkten, zu denen die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der MWSP i.H.v. 3 T€ wird, nach Saldierung mit dem aktivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der SHS i.H.v. T€ 276 gem. § 301 Abs. 3 Satz 3 HGB, dem Eigenkapitalcharakter der Beträge entsprechend, den Konzernrücklagen zugewiesen. Die passiven Unterschiedsbeträge sind auf Gewinnthesaurierungen zwischen Anteilserwerb und Erstkonsolidierung zurückzuführen. Der aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von 273 T€ wurde mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen sind gemäß § 303 HGB bzw. § 305 HGB vollständig eliminiert. Nach § 304 HGB zu eliminierende Zwischenergebnisse haben sich nicht ergeben.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN DER IN DEN KONZERNABSCHLUSS EINBEZOGENEN UNTERNEHMEN

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

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Empfangene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

Im Jahr 2015 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 1.292 T€ vorgenommen.

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

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und in geringem Umfang Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Ansatz der **Forderungen** erfolgte zum Nennbetrag; zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wurde eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

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

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nominalwert angesetzt.

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005G nach versicherungsmathematischen Berechnungsmethoden, nach der PUC-Methode, auf Grundlage des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ermittelt. Der angenommene Rechnungszinssatz beträgt 3,89 % und die erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung 2,5 %. Des Weiteren wurde für den BBG-Trend 1,75 % p.a. sowie ein Fluktuationstrend in Höhe von 0 % zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten auf Grundlage des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) mit einem Rechnungszinssatz von 4,07 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % errechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ermittelt. Der Rechnungszinssatz beträgt 2,21 % und die angenommene Lohn- und Gehaltssteigerung 2,5 %.

Die aktiven **Steuerlatenzen** überwiegen die passiven Steuerlatenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. 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.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist aus dem beigefügten Anlagegitter zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 31.500 T€ ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nur in der Position „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ mit 109 T€ (Vorjahr 100 T€) enthalten.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich im Berichtsjahr nicht geändert: Es wurde von der

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

gehalten.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
für noch anfallende Baukosten	13.616	5.600
für noch ausstehende Rechnungen	2.151	1.484
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.400	600
für noch ausst. Rechnungen der Hausbewirtschaftung	997	180
für Jubiläumsumzuwendung	935	980
für noch anfallende Kosten Centro Verde	585	147
für Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben	575	640
für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	156	178
	20.415	9.539

Die Bildung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** resultieren vollständig aus Inlandsumsätzen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** bestehen überwiegend aus Erträgen aus Anlageverkäufen mit 3.422 T€ (Vorjahr 4.928 T€) und erhaltenen Zuschüssen mit 1.089 T€ (Vorjahr 648 T€). Aperiodische Erträge sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 4.846 T€ (Vorjahr 6.530 T€) enthalten; diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Erträgen aus Anlageverkäufen mit 3.422 T€ (Vorjahr 4.928 T€), Erträgen aus früheren Jahren mit 561 T€ (Vorjahr 302 T€), Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen mit 163 T€ (Vorjahr 123 T€) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen 700 T€ (Vorjahr 1.177 T€).

In den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau mit 1.292 T€ enthalten. Bei den abgeschriebenen Kosten handelt es sich um Planungs- und Architektenleistungen, die für die weiteren Bauausführungen keinerlei Verwendung mehr finden.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 902 T€ (Vorjahr 1.030 T€) und 893 T€ (Vorjahr 621 T€) aperiodische Aufwendungen enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 2.358 T€ (Vorjahr 818 T€) Zinsaufwendungen auf Grund von Zuführungen zur Pensions-, Altersteilzeit- und Jubiläumsrückstellungen enthalten; die Erhöhung erklärt sich durch die Zinssatzdifferenz im Geschäftsjahr 2015.

Im Berichtsjahr sind keine **Außerordentlichen Aufwendungen und Erträge** entstanden.

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	2.773

Die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen erkennbaren Anhaltspunkte und der Erfahrungswerte 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	69.770
aus Leasing- und Mietverträgen	342

Aufgrund des Kaufvertrages für das Gelände Centro Verde in Mannheim wurde mit der Stadt Mannheim ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Demnach ist ein eventuell entstehender Planungs- und Sanierungsgewinn nach Abschluss der Maßnahme an die Stadt Mannheim abzuführen. Dies ist aus aktueller Sicht nicht zu erwarten.

Gemäß dem genehmigten Wirtschaftsplan 2016 des Mutterunternehmens ist im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für den Zeitraum 2016–2020, vorbehaltlich der Genehmigung des Aufsichtsrats, ein Volumen von 396.932 T€ vorgesehen.

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.

Wegen der bestehenden Finanzierungsregelungen erreicht das auf die GBG entfallende Deckungskapital nicht die bestehenden anteiligen Verpflichtungen. Der derzeitige Umlagensatz beträgt 5,5 %. Davon entfallen 5,35 % auf den Arbeitgeber und 0,15 % 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 1.152 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr)	127 (126)	53 (56)
Technische Mitarbeiter (Vorjahr)	90 (77)	9 (9)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	90 (102)	5 (7)
	307 (305)	67 (72)

Außerdem wurden durchschnittlich 18 (Vorjahr 19) 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	215
Aufsichtsrat	7
Frühere Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans der GBG und ihrer Hinterbliebenen	278

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans des Mutterunternehmens und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 1.441 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.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€ (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	104.987,06 (147.977,51)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	0,00 (3.547,87)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	35.000,00 (25.215,50)	Forderungen aus Sonstigen Vermögensgegenständen
Verbindlichkeiten von	1.732.532,52 (1.733.208,22)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.703,20 (88.000,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	44.272,37 (81.169,96)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die vom Abschlussprüfer des Mutterunternehmens berechneten Gesamthonorare für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen für das Jahr 2015 betragen 57 T€.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

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

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Arbeitnehmersvertreter	Andreas Berger	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (bis 22.09.2015)
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar
Stadtrat	Reinhold Götz	Gewerkschaftssekretär
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Nikolas Löbel	Business Development Manager
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH) (ab 22.09.2015)
Stadträtin	Dr. Birgit Reinemund	Unternehmerin
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungsanwärter
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin

Mannheim, den 31. März 2016



Die Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in €	Zugänge in €	Abgänge in €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.433.417,87	435.971,59	0,00
	<u>5.433.417,87</u>	<u>435.971,59</u>	<u>0,00</u>
Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	895.861.122,20	20.473.402,63	7.311.858,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.588.793,51	5.366,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.634.205,08	0,00	40.287,32
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.187.729,64	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.893.067,63	348.285,50	243.643,51
7. Anlagen im Bau	18.765.982,87	24.115.449,10	374.285,99
8. Bauvorbereitungskosten	1.206.976,18	545.245,77	952.070,89
	<u>958.774.680,72</u>	<u>45.487.749,00</u>	<u>8.922.146,34</u>
Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.250,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	919.115,60	32.500,00	763.451,22
3. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00
	<u>922.065,60</u>	<u>32.500,00</u>	<u>763.451,22</u>
Anlagevermögen insgesamt	965.130.164,19	45.956.220,59	9.685.597,56

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)

	2015 in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	393.255.916,81 (381.332.582,47)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336.608,15 (389.592,40)
Erhaltene Anzahlungen	57.729.266,35 (45.844.024,06)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.516.228,96 (3.495.876,26)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	72.935,40 (111.994,90)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.356.007,53 (10.906.435,03)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.533.344,84 (676.873,38)
Verbindlichkeiten insgesamt	469.800.308,04 (442.757.378,50)

Umbuchungen (+ / -) in €	Abschreibungen (kumulierte) in €	Buchwert 31.12.2015 in €	Buchwert Vorjahr 31.12.2014 in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €
0,00	5.340.371,16	529.018,30	328.302,26	235.255,55
0,00	5.340.371,16	529.018,30	328.302,26	235.255,55
8.997.113,41	419.036.855,54	498.982.924,07	493.044.417,16	16.936.531,00
0,00	15.221.995,41	14.372.164,10	14.941.455,16	574.657,06
-1.656.812,98	0,00	4.937.104,78	6.634.205,08	0,00
0,00	442.303,44	194.500,17	221.687,38	27.187,21
0,00	419.602,58	768.127,06	825.455,88	57.328,82
0,00	3.813.452,32	1.184.257,3	1.311.511,97	430.303,79
-7.230.393,63	0,00	35.276.752,35	18.765.982,87	290.586,03
-109.906,80	0,00	690.244,26	1.206.976,18	952.070,89
0,00	438.934.209,29	556.406.074,09	536.951.691,68	19.268.664,80
0,00	0,00	2.250,00	2.250,00	0,00
0,00	0,00	188.164,38	227.812,05	0,00
0,00	0,00	700,00	700,00	0,00
0,00	0,00	191.114,38	230.762,05	0,00
0,00	444.274.580,45	557.126.206,77	537.510.755,99	19.503.920,35

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
17.673.516,95 (21.582.914,08)	89.240.853,44 (72.938.443,87)	286.341.546,42 (286.811.224,52)	141.793.739,82 (145.661.362,45)	Grundpfandrecht
51.261,55 (52.984,25)	150.999,02 (196.914,16)	134.347,58 (139.693,99)	324.040,97 (377.025,22)	Grundpfandrecht
49.169.636,79 (40.366.406,06)	8.559.629,56 (5.477.618,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4.428.228,96 (3.407.876,26)	88.000,00 (88.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
72.935,40 (111.994,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
12.290.695,15 (10.840.846,53)	63.300,56 (65.588,50)	2.011,82 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.533.344,84 (676.873,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
85.219.619,64 (77.039.895,46)	98.102.782,58 (78.766.564,53)	286.477.905,82 (286.950.918,51)	142.117.780,79 (146.038.387,67)	

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 04. Mai 2016

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

gez.	gez.
Beck	Vogel
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

KONZERNLAGEBERICHT 2015

I. RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in Deutschland auch im Jahr 2015 stetig weiter verbessert; die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer konjunkturell stabilen Situation. Davon profitiert auch Mannheim als ein attraktiver deutscher Wirtschaftsstandort. Berücksichtigt man die Daten der Arbeitslosenquote, so ist festzustellen, dass sich die Quoten sowohl in Deutschland als auch in Baden-Württemberg weiterhin auf niedrigem Niveau halten. Die hiesige Arbeitslosenquote hat sich entgegen dem Bundestrend im Vergleich zu den Vorjahren mit 6,2 % leicht erhöht. Mannheim befindet sich damit knapp unter dem Niveau von Deutschland (6,8 %), aber noch deutlich entfernt vom Landesdurchschnitt mit 4,1 %, so dass die Bürger Mannheims im Vergleich zu anderen Regionen eine wenig verbesserte Beschäftigungssituation haben.

Dennoch haben sich die Nettokaltmieten auf Basis des Mietspiegels aus 2014 deutlich erhöht (7,2 %); dies bei einem ansonsten nur leicht erhöhten allgemeinen Preisanstieg. Die durchschnittliche Miete je qm Wohnfläche beträgt in Mannheim laut dem Mietspiegel 2014 € 6,71, während wir unsere Wohnungen zu durchschnittlich € 6,04 je qm Wohnfläche vermieten. Dies zeigt, dass die GBG Wohnraum zu sozial angemessenen Preisen (ca. 10 % unter dem durchschnittlichen Marktpreis) anbietet.

Weiterhin ergeben sich neue Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der demographischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels, wodurch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Formulierung lokaler Strategien noch wichtiger werden. Die demographische Entwicklung – im Wesentlichen geprägt durch eine zurückgehende bis konstante Bevölkerungszahl, Änderungen in der Altersstruktur und gesellschaftliche 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.

Unabhängig davon sind im Stadtgebiet Mannheims für ca. 510 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen wichtige Entscheidungen hinsichtlich der Stadtentwicklung und der damit verbundenen Aufwertung oder in Einzelfällen auch Abwertung einzelner Quartiere seitens der Politik zu treffen. Dieses Flächenpotential berücksichtigen wir seit geraumer Zeit bereits in unseren Entwicklungsplanungen und engagieren uns aktiv mit der Tochtergesellschaft MWSP GmbH auch an der Gestaltung dieser Konversionsflächen. In 2013 hat die MWSP GmbH bereits ca. 58 Hektar dieser Flächen erworben und entwickelt diese Flächen auf den Arealen der ehemaligen Turley- und Taylor Barracks unter Beteiligung von Investoren sowohl im Bereich Wohnbebauung als auch Gewerbe. Im Oktober 2015 hat die MWSP GmbH einen weiteren Vertrag mit dem Bund über den Ankauf der Benjamin FRANKLIN Village und den angrenzenden Funari und Sullivan Barracks für eine Fläche von mehr als 144 Hektar abgeschlossen, der mittlerweile ratifiziert ist. So werden nun die bereits laufenden Entwicklungsplanungen wie auch die Erschließungs- und Vertriebsmaßnahmen fort- und umgesetzt. Wir engagieren uns hierbei selbst mit dem Ankauf von Teilflächen mit nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen an Bestandgebäuden wie auch Neubaumaßnahmen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Das konsequente Hauptengagement in den Bereichen der Bestandserhaltung und Modernisierung hat sich weiterhin als richtig erwiesen, insbesondere setzten wir auch in diesem Geschäftsjahr einen Schwerpunkt auf die erfolgreiche Revitalisierung von Einzelwohnungen in unserem Bestand.

Der klare Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz hat dazu beigetragen, die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung vom bereits niedrigen Vorjahresniveau weiter zu reduzieren (1,6 % zu 2,3 % in 2014). Wir sehen dies als wesentlichen Erfolg der erwähnten und durchgeführten Wohnwertverbesserungen, die wir seit dem Jahr 2011 durchführen. Die Fluktuationsrate ist mit 8,0 % im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim entwickelte sich auch in 2015 weiterhin langsam weg vom Mietermarkt zu einem ausgeglichenen Markt, der es uns ermöglicht, Wohnungen in zeitgemäßem Zustand zeitnah am Markt zu vermieten, während weiterhin Wohnungen in unterdurchschnittlicher Ausstattung oder in schwierigen Lagen Vermarktungsschwierigkeiten zeigen.

Unabhängig davon erwartet unsere Gesellschafterin – die Stadt Mannheim – seit dem Geschäftsjahr 2009 neben den wohnungswirtschaftlichen Zielen eine Gewinnausschüttung.

Das Facility Management, das im Jahr 2006 mit der Bewirtschaftung von 8 Objekten begonnen wurde, hat sich inzwischen auf alle 70 städtischen Schulliegenschaften erweitert. Die Ertragslage wird dabei durch die wirtschaftlich erfolgreiche Abwicklung von Baubetreuungen weiter verbessert; zunehmend ist dabei das Volumen an Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen, die separat beauftragt werden, und im Anschluss häufig Grundlage für einen Auftrag zur Baubetreuung sind.

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir mit dem Bau der Eduard-Spranger-Schule begonnen, die eine der beiden zurückgestellten Stocké-Schulen aus der ursprünglichen Vertragslage Bau und Sanierung ist und befinden uns im geplanten Baufortschritt dieses Projektes.

Die Betriebsleistung wird dabei analog der Tätigkeitsbereiche Facility Management, Baubetreuung und Bau und Sanierung unterschiedlich starken Einfluss auf künftige Ergebnisse haben. Während die Projekte in der Baubetreuung und beim Bau und der Sanierung nach einer mehrjährigen Bauphase und den dadurch generierten Erträgen stark schwankenden Einfluss haben, ist das Facility Management mit einer mindestens 20-jährigen Bewirtschaftung bereits heute durch die vertraglichen Konstrukte langfristig und mit hoher Konstanz angelegt. Dabei sind die Risiken im Facility Management durch Wertsicherungsklauseln abgesichert.

Das Projektentwicklungsgeschäft im Zusammenhang mit der Konversion von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften wird sehr zyklischen Einfluss auf die gesamte Ergebnisentwicklung nehmen, da den Jahren des Ankaufs und der Erschließung die umsatzstarken Jahre des Verkaufs an Investoren folgen werden und uns mittel- bis langfristig auch in die Lage versetzt, neuen Wohnungsbestand einzugliedern bzw. entstehen zu lassen.

Ergänzend zu dem wohnungswirtschaftlichen Hauptgeschäft konnten im Servicebereich die Umsätze ebenfalls gesteigert werden. Vor allem im Bereich „Wohnbegleitende Dienstleistungen“ entwickelte sich das Auftragsvolumen positiv, während die Umsätze im Bereich der Multimediadienstleistungen (Fremdsprachenpakete im Bereich TV-Produkte; Internet und Telefonie) im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben sind. Neu hinzugekommen ist das Leistungspaket rund um die Dienstleistung Rauchwarnmelder mit deren erstmaligem Einbau in 2014 und nachfolgender regelmäßiger Wartung sowie Umsatzausbau in 2015 in diesem Teilgeschäft.

1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr haben wir 2 Projekte, eines davon in Schönau Nord (Wohnpark im Sonnenhof) mit 8 Doppelhaushälften und das andere in Feudenheim mit 30 Wohnungen im Geschossbau, fertig gestellt.

Des Weiteren befinden sich derzeit 4 weitere Projekte in der Umsetzung, da der aktuelle Markt diese Bebauungsqualitäten weiterhin gut aufnimmt. Die aktuellen Projekte konzentrieren sich auf das Gelände Centro Verde und den Stadtteil Friedrichsfeld. Dabei werden aktuell 34 Geschosswohnungen in 2 Punkthäusern und einem Langhaus sowie 24 Doppelhaushälften auf dem Gelände Centro Verde und zusätzlich 6 Doppelhaushälften und 1 Einfamilienhaus im Stadtteil Friedrichsfeld erstellt. Diese Objekte sind vorrangig zur Vermietung, bei Bedarf auch zum Verkauf vorgesehen. Die verbleibende Entwicklung des Centro Verde in weiteren Bauabschnitten wird analog der Nachfrage vorgenommen, so dass wir die Neubauten in angemessener Zeit auch platzieren können.

Unabhängig davon errichten wir ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Gelände Centro Verde für unsere Konzerngesellschaften GBG, BBS, ServiceHaus und Chance, damit neben einem zeitgemäßen Arbeitsumfeld für unsere Mitarbeiter weitere Synergien im Konzernverbund genutzt werden können.

2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 60er und 70er 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 2015 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2015 bedeutete dies 30.103 T€ (25,13 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 26.460 T€ (22,09 €/m² Wohnfläche) für Instandhaltungsmaßnahmen; darunter fallen auch in erheblichem Umfang notwendige Reparaturen.

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

Folgende wesentliche Maßnahmen werden wir auch über das Geschäftsjahr 2015 hinaus fortführen oder in 2016 neu beginnen:

INSTANDHALTUNG:

- Revitalisierung von leerstehenden Einzelwohnungen
- Erneuerung von Bädern inkl. Versorgungsleitungen
- Gebiet Schönau Nord-West (Kategorie 1 Instandhaltung)

VOLLMODERNISIERUNG:

Sanierung von Versorgungsschächten in 17 Hochhäusern; in 2016 beginnen wir mit 5 Hochhäusern im Herzogenried (Am Schulgarten / Am Weingarten / Am Sonnengarten)

- **KSC 1:** SSP Schönau Mitte
Schönau Nord-West (Kategorie 2 Modernisierung)
- **KSC 2:** SSP Hochstätt
Stengelhofstraße 6–8
Hockenheimer Str. 3 / Karlsruher Str. 43 / Plankstadter Straße
Frobeniusstraße 4–6
Bischweilerring 6–8 / Kolmarer Straße 17–21
Wilhelm-Peters-Straße 62–72
- **KSC 3:** Aubuckelsiedlung
Alsenweg 30–64 / Sylterweg 9–11
Hessische Straße 83, 87
FRANKLIN-Mitte Baufeld 1 (3 Gebäude)
FRANKLIN-Mitte Baufeld 3 (SQUARE)
- **KSC 4:** Möhlblock
Untermühlastraße 70–174
Alphornstraße 6
Beilstraße 19
- **KSC 5:** An den Kasernen / Grenadier- / Hochuferstraße
Mainstraße 6–16 / Kinzigstraße 6–8
Eisenlohrplatz 1–4 / Eisenlohrstraße 14

3. TECHNISCHE UND VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNGEN

Für die Stadt Mannheim verwalten wir noch 61 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten; für private Eigentümer oder andere Gesellschaften zusätzlich 24 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 810 Wohneinheiten, 817 Garagen und 15 gewerbliche Einheiten in der Verwaltung.

4. EIGENTUMSMASSNAHMEN

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen im Zuge der Finanzkrise nehmen wir seit 2013 eine konstante Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser wahr. Seitdem veräußern wir einige Einheiten aus dem eigenen Neubau unmittelbar nach Fertigstellung an Kaufinteressenten. Dennoch werden wir auch weiterhin nicht im Bauträgergeschäft im engeren Sinne aktiv werden, sondern nur bei besonderer Nachfrage aus dem jüngeren und älteren Bestand veräußern.

5. 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.

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31.12.2015

	19.168	Wohnungen, mit 1.197.854 m ² Wohnfläche
davon	3.120	öffentlich gefördert
und	16.048	frei finanziert
	100	Gewerbeinheiten, mit 33.381 m ² Nutzfläche

Unsere Vermietung haben wir zentral im Ulmenweg aufgestellt, so dass der Kunde Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet erhalten kann. Die Verwaltung ist vor Ort beim Kunden in 5 Servicecentern präsent. Darüber hinaus haben wir an 5 verschiedenen Standorten Concierge-Büros mit großem Erfolg in Betrieb.

Weitere Angebote zur Verbesserung unseres Services und unserer Präsenz in der Öffentlichkeit sind beispielsweise:

- Angebots- und Unternehmenspräsentation auf dem Mannheimer Maimarkt und anderen Messen in der Region (Immotage Mannheim, Immotage Ludwigshafen)
- Präsenz auf der überregionalen Messe Expo Real in München auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rhein-Neckar
- Darstellung von Wohnraum und direkter Ansprechpartner (Vermietung) im Internet mittels Unternehmenshomepage
- Präsentation von Wohnungsangeboten auf der Homepage und anderen Wohnungsbörsen (immoscout, immonet u.a.)
- Multimediale Darstellung unserer Verkaufsobjekte (Werbespot im Regional TV, eigene Websites der verschiedenen Verkaufsprojekte)
- Multimediale Darstellung unserer Tochtergesellschaften (Imagevideo Konzern, BBS)
- Bildungsbau Kampagne der BBS
- Organisation von Pressekonferenzen, -gesprächen für den GBG-Konzern
- Veranstaltung von Mieterfesten
- Dienstleistungsangebote des Sozialen Managements und im Rahmen der Wohnbetreuung vom Einkaufsservice über die mobile Wohnbegleithilfe bis hin zur Mediation
- Schuldnerberatung
- dezentrale Mieterbetreuung in unseren Kunden-Service-Centern
- Sponsoring von Vereinen und Institutionen aus Kultur, Sport etc.
- Unterstützung sozialer Projekte mit dem Schwerpunkt Jugendarbeit z.B. Sponsoring der Aktion Ferienpate des Stadtjugendrings etc.
- Sponsoring von Großveranstaltungen wie Lange Nacht der Museen, MLP – Marathon Rhein Neckar, Seebühnenzauber, Schillertage des NTM
- Unterstützung der Stadtteile und des Quartiermanagements
- Herausgabe des Mietermagazins (4 mal pro Jahr) an alle Kunden sowie andere Multiplikatoren
- Auslobung des GBG-Förderpreises kulturelle Bildung gemeinsam mit Partnern aus dem Handwerk
- Darstellung der GBG als Ausbildungsunternehmen auf der Jobs for Future und der Vocatium Rhein-Neckar
- Angebotspalette der ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, der CHANCE Bürgerservice
- Teilnahme an lokalen, überregionalen und internationalen Netzwerken

6. BAU UND SANIERUNG

Die bestehenden Verträge mit der Stadt Mannheim sehen den Bau und die Sanierung von 7 Schulen und einem Kinderhaus vor, wobei im Sommer 2010 der Gemeinderat beschlossen hat, die Maßnahme Theodor-Heuss-Schule grundsätzlich aufzugeben. Damit stehen nach aktueller Vertragslage noch 2 Baumaßnahmen – die Alfred-Delp-Schule und die Eduard-Spranger-Schule – für den Bereich Bau und Sanierung aus. Letztgenannte Maßnahme haben wir im Jahr 2014 begonnen umzusetzen und gehen von einem Projektende zum Jahreswechsel 2016/2017 aus.

7. FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management, das in 2006 mit der Bewirtschaftung von 8 Objekten begonnen wurde, hat sich inzwischen auf alle 70 städtischen Schulliegenschaften ausgeweitet.

In 2015 gelang uns wiederholt dieses Geschäft erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen.

Hierbei haben wir das Konzept weiter verfolgt, uns mit zusätzlichen Fachkräften zu ergänzen und uns organisatorisch sowohl weiter zu differenzieren als auch gleichzeitig zu spezialisieren. Ebenso haben wir mittlerweile eine mehrjährige Instandhaltungsplanung ausgearbeitet, die es uns ermöglicht, systematisch abarbeiten zu können und auch für quantitative Erweiterungen bereits heute Vorsorge geleistet zu haben.

III. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Die wesentlichen Bestandteile des Ergebnisses stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Betriebsleistung	189.144	100,0	154.384	100,0	34.760
Betriebsaufwendung	-173.387	-91,7	-142.031	-92,0	-31.356
Betriebsergebnis	15.757	8,3	12.353	8,0	3.404
Zins- und Beteiligungsergebnis	-11.608	-6,1	-11.223	-7,3	-385
periodenfremdes und neutrales Ergebnis	3.953	2,1	5.909	3,8	-1.956
Außerordentliches Ergebnis	0	0,0	-1.080	-0,7	1.080
Jahresüberschuss	8.102	4,3	5.959	3,9	2.143

Die Betriebsleistung besteht aus Umsatzerlösen in Höhe von 161.823 T€, Bestandserhöhungen im Volumen von 20.296 T€, aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 5.083 T€ und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 6.788 T€, vermindert um periodenfremde Erträge in Höhe von 4.846 T€. Die Betriebsleistung erhöhte sich damit deutlich um 34.760 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Die enorme Ausweitung der Betriebsleistung erklärt sich im Wesentlichen durch Bestandserhöhungen (21.026 T€) von unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit Konversionsflächen und unfertigen Leistungen im Schulbau sowie Umsatzzuwachs im Bereich der Hausbewirtschaftung / Facility Management (7.317 T€) und aus dem Verkauf von Konversionsflächen (5.718 T€). Die weiteren Veränderungen (699 T€) entfallen auf diverse Positionen und sind damit von geringerer Bedeutung.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung setzen sich aus dem Materialaufwand (117.224 T€), dem Personalaufwand (25.089 T€), den Abschreibungen (19.504 T€), den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (9.213 T€), vermindert um die periodenfremden Aufwendungen (893 T€) und den gewinnunabhängigen Steuern (3.250 T€) zusammen.

Der deutliche Anstieg bei den Betriebsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Materialaufwand (31.657 T€); insbesondere bei den Verkaufsgrundstücken (21.105 T€) sowie zusätzlich erhöhte Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (6.039 T€) und für andere Lieferungen und Leistungen (4.513 T€). Des Weiteren haben wir Erhöhungen beim Personalaufwand (1.003 T€) sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (234 T€) und den Aufwendungen für die gewinnunabhängigen Steuern (154 T€) zu zeigen. Bei den Abschreibungen (962 T€) und bei den Bestandsminderungen (731 T€) haben wir geringfügige Verminderungen.

Damit hat sich das Betriebsergebnis per Saldo um 2.143 T€ gegenüber 2014 erhöht.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis, das sich um 385 T€ negativ verändert hat, verminderte sich der Ausgleichsposten für nicht dem Konzern zustehenden Jahresüberschuss bzw. -verlust um 104 T€. Gleichzeitig konnten die Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus trotz gesteigerter Volumina annähernd auf Vorjahresniveau gehalten werden (281 T€ Mehraufwand).

Das periodenfremde Ergebnis hat sich um 1.956 T€ verschlechtert und besteht aus Erträgen in Höhe von 4.846 T€ und Aufwendungen in Höhe von 893 T€.

Das außerordentliche Ergebnis hat sich um 1.080 T€ verbessert und resultiert vollständig aus der Tatsache, dass die Anpassung der Pensionsrückstellung nach Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bereits in 2014 vollständig umgesetzt war.

2. VERMÖGENSLAGE

Die Aktiva und Passiva setzen sich im Vergleich der Geschäftsjahre 2014 und 2015 wie folgt zusammen:

Vermögenswerte	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Anlagevermögen	557.126	82,8	537.511	86,0	19.615
Umlaufvermögen	114.814	17,1	86.728	13,9	28.086
Rechnungsabgrenzungsposten	630	0,1	668	0,1	-38
Aktiva	672.570	100,0	624.907	100,0	47.663

Schulden	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Rückstellungen	49.164	7,3	35.167	5,6	13.997
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	393.592	58,5	381.722	61,1	11.870
übrige Verbindlichkeiten	76.208	11,3	61.035	9,8	15.173
Rechnungsabgrenzungsposten	16	0,0	21	0,0	-5
Summe	518.980	77,2	477.945	76,5	41.035
Eigenkapital	153.590	22,8	146.962	23,5	6.628
Passiva	672.570	100,0	624.907	100,0	47.663

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 19,6 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung beruht in wesentlichem Maße auf der Aktivierung der fertig gestellten Vollmodernisierungsmaßnahmen bei den Wohnbauten (17,8 Mio. €) und den Herstellungskosten der Neubauten (2,5 Mio. €). Erhöhungen ergeben sich zudem durch die Aktivierung der angefallenen Planungs-, Erschließungs- und Baukosten der noch nicht fertig gestellten Wohnbauten (14,5 Mio. €) sowie Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand (9,5 Mio. €) und weiterer Aktivierungen beim sonstigen Sachanlagevermögen und den immateriellen Vermögensgegenständen (1,1 Mio. €). Minderungen ergeben sich durch Buchwertabgänge aufgrund von Abbrüchen und Verkäufen (6,7 Mio. €) sowie den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen (19,1 Mio. €).

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 28,1 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Konversionsgelände (19,5 Mio. €), durch Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit Bauprojekten (7,5 Mio. €) sowie an liquiden Mitteln (6,4 Mio. €) und einer Erhöhung bei den geleisteten Anzahlungen (0,6 Mio. €). Demgegenüber steht eine Reduzierung beim Bestand an den zum Verkauf bestimmten Grundstücken (5,9 Mio. €).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 14 Mio. € erhöht. Dabei wurde die Pensionsrückstellung um 3,4 Mio. € erhöht und die sonstigen Rückstellungen um 10,6 Mio. €. Die wesentliche Erhöhung der sonstigen Rückstellungen ergibt sich vor allem aus der Bildung von Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für verkaufte Grundstücke auf den Konversionsgeländen (8,0 Mio. €) sowie für noch ausstehende Rechnungen, insbesondere im Bereich der Hausbewirtschaftung (2,6 Mio. €).

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 12 Mio. €, die sich aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen in 2015 gegenüber den Tilgungen im gleichen Zeitraum ergibt. Dabei betragen in 2015 die Darlehensaufnahmen 28,6 Mio. €, die im Wesentlichen zur Finanzierung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (15,4 Mio. €) sowie dem Erwerb, der Entwicklung und Erschließung von Konversionsflächen (13,2 Mio. €) verwendet wurden. Daneben wurden Tilgungen in Höhe von 12,6 Mio. € geleistet sowie unsere Liquiditätsreserve um 4,0 Mio. € reduziert.

Die übrigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 15,2 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen beruht dies auf der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen (11,9 Mio. €), der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1,4 Mio. €) sowie aus Vermietung (1,0 Mio. €) und einem Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten (0,9 Mio. €).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Gezeichnetes Kapital	84.061	54,7	84.061	57,2	0
Rücklagen	67.391	43,9	60.788	41,4	6.603
Bilanzgewinn	909	0,6	909	0,6	0
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.229	0,8	1.204	0,8	25
Gesamt	153.590	100,0	146.962	100,0	6.628

Das bilanzierte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Mio. € auf 153,6 Mio. € erhöht. Erhöhend ausgewirkt hat sich der Jahresüberschuss von 8,1 Mio. €, wovon 0,8 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, 2,8 Mio. € in die anderen Gewinnrücklagen (aus dem Ergebnisabführungsvertrag der BBS Bau- und Betriebs-service GmbH) und 3,0 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 1,5 Mio. €.

3. LIQUIDITÄT

Im Geschäftsjahr 2015 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Betriebsmittelkredite wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Finanzlage	2015 in T€	2014 in T€
Periodenergebnis	8.102	5.959
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.504	20.469
aktivierte Eigenleistungen	-4.193	-4.671
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	3.380	2.897
Abschreibungen auf Forderungen	940	1.084
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	32	33
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-333	-87
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	10.617	2.823
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-3.227	-4.490
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des UV	-13.525	1.157
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-8.151	-494
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	16.983	4.106
Zahlungswirksames Zinsergebnis	9.196	10.643
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.325	39.429
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-456	-303
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.992	16.128
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-43.730	-44.852
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	10.369	1.541
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13.215	-43
Erhaltene Zinsen	317	107
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-36.723	-27.422
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	28.662	41.413
Planmäßige Tilgungen	-12.127	-11.068
Außerplanmäßige Tilgungen	-170	-706
Gezahlte Zinsen	-9.513	-10.750
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.455	1.119
Auszahlungen zum Aufbau von Bausparguthaben	-411	-410
Rückzahlung kurzfristige Darlehen	-4.007	-30.211
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.389	-12.113
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	5.991	-106
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.806	18.912
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	24.797	18.806

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Die umfassende Betreuung unserer Kunden, weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus, ist ein wichtiger Bestandteil unseres aktiven Kundenmanagements. Darunter verstehen wir neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen des sozialen Managements, wie eigene Schuldnerberatung, Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften, eine mobile Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen mehr, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen. Die Attraktivität unseres Bestandes unterstützen wir daneben durch Concierge-Einrichtungen in ausgewählten Wohnanlagen. Seit dem Jahr 2007 haben wir beginnend mit einer Kooperation gemeinsam mit dem ARGE Jobcenter ein Angebot zur intensiven Wohnbetreuung erstellt, das mittlerweile von unserer gemeinnützigen Enkelgesellschaft, der CHANCE Bürgerservice Mannheim gGmbH, mit großem Engagement und Erfolg übernommen und ausgebaut wurde.

Im Rahmen eines internationalen Gedankenaustausches 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. Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Konzerngeschäftsbericht.

Die Beschäftigten unseres Hauses sind als eindeutiger Erfolgsfaktor anzusehen und erhalten selbstverständlich neben den tariflichen Leistungen auch Unterstützung hinsichtlich ihrer Fortbildungsmöglichkeiten, die ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung darstellen. Unabhängig davon unterstützen wir unsere Beschäftigten mit gezielten Seminaren zur Stressbewältigung bis hin zur Selbsterkennung von psychosomatischen Symptomen und zur gesunden Ernährung. Dabei nutzen wir auch die Kompetenz externer Berater, um uns Schwachstellen aufzeigen zu lassen, die wir im Nachgang mit speziellen Mitarbeitertrainings beseitigen möchten.

Daneben wird auch das soziale Miteinander der Belegschaft durch gemeinsame Unternehmungen wie einem Betriebsausflug, Teilnahme an regionalen Sportveranstaltungen oder ähnliches unterstützt. Wir sehen uns auf dem richtigen Weg, den Einsatz unserer Mitarbeiter fair und fördernd zu gestalten und bekommen dies mittels einer geringen Mitarbeiterfluktuation von ca. 1 % seit Jahren auch bestätigt.

IV. NACHTRAGSBERICHT

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

V. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND MANAGEMENT UNSERER CHANCEN UND RISIKEN

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

- Innenrevision
- Controlling
- Kostenrechnung
- Ist-Kosten- und Terminkontrolle
- Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs
- Portfolio-Management
- ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits
- Profitcenterbetrachtung
- Einführung eines Compliance Management Systems (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.

Neben einer permanenten Weiterentwicklung unseres ERP-Systems (SAP-Software) nutzen wir die Branchenkompetenz externer Fachberater für die Prozessoptimierung in unserem Kerngeschäft oder auch Beratung für Projekte von besonderer Bedeutung.

Wesentliche Risiken, die einen besonderen Einfluss auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten und damit weitere Vorsorgemaßnahmen auslösen würden, sind aus derzeitiger Sicht nicht festzustellen.

Darüber hinaus haben wir als Unternehmen im Konzern Stadt Mannheim gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 10.03.2016 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015 verabschiedet; mit den dort erläuterten Ausnahmen wurde und wird den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes entsprochen. Dies stellt auch einen Schwerpunkt unserer jährlichen Abschlussprüfung dar.

Insbesondere sind keine wirtschaftlichen oder rechtlichen Gefahrenpotentiale vorhanden, die unseren Fortbestand gefährden.

DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN BEURTEILEN WIR WIE FOLGT:

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 – im Wettbewerb mit anderen Anbietern – erfolversprechend aufgestellt zu sein. Unter anderem haben wir ein Instandhaltungsprogramm entwickelt, das inzwischen seit 5 Jahren die Revitalisierung leerstehender, vermietbarer Wohnungen mit größerem Instandhaltungsaufwand zum Ziel hat. Dieses ausgeprägte Engagement in der Bestandserhaltung wird auch die kommenden Jahre auf hohem Niveau erfolgen. In der nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung unserer Kernprozesse sehen wir die Basis unseres weiteren Geschäftserfolges. Diese Prozesse haben wir erstmals in 2013 nach der DIN ISO 9001 zertifizieren lassen und stellen uns seit 2014 in jährlichen Kontrollintervallen dem externen Auditor zur Folgebestätigung. 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, zumal unsere Gesellschafterin regelmäßig eine Gewinnausschüttung erwartet, in deren Höhe wir Maßnahmen in unserem Bestand nicht mehr durchführen können.

2. NEUBAU

Aufgrund unserer Erfahrungen und entsprechender Analysen werden wir auch auf dem mittlerweile komplett erschlossenen Centro Verde Gelände die ursprünglich als Bauträgermaßnahme konzipierte Erstellung von attraktiven Eigentumswohnungen und Einfamilienreihenhäusern in verstärktem Umfang fortführen und die fertig gestellten Wohneinheiten unserem Bestand zur Vermietung zuführen, gegebenenfalls verkaufen. Ebenso werden wir an anderen Standorten verfahren und unsere Grundstücksreserven in den Stadtteilen Friedrichsfeld und Schönau im Sinne unserer Portfoliogestaltung einsetzen. Unabhängig davon wird im Zuge der Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 510 Hektar in erheblichem Umfang Stadtentwicklung betrieben. Wir sind hiervon in großem Umfang betroffen und beteiligen uns aktiv mit der Tochtergesellschaft MWSP GmbH an Teilen dieser Maßnahmen. Beginnend in 2013 wurden von der MWSP GmbH bereits die ersten beiden Liegenschaften – Turley- und Taylor-Kaserne – von der BlmA erworben und derzeit vermarktet. Im Jahr 2015 haben wir eine weitere Geländeakquisition der MWSP vorgenommen und dabei Kaufverträge über das Gelände der ehemaligen Benjamin-Franklin-Village und deren angrenzenden Areale Sullivan und Funari Barracks betreffend mit der BlmA geschlossen. Auf dieser Liegenschaft – als FRANKLIN in der Vermarktung beschrieben – wird die GBG neben anderen Investoren in der sogenannten inneren Mitte im eigenen Bestand aktiv werden. Neben Modernisierungen sind auch Abriss und Neubau Themen, die im Gesamtkonzept dieser Flächen in Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Mannheim und den Vorstellungen der MWSP sowie anderen Investoren in diesem Bereich entschlossen vorangetrieben werden. Des Weiteren engagieren wir uns zunehmend im Neubau und Umbau von Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen; stellvertretend nennen wir hierfür die beiden Großprojekte Aufstockung und Umbau des Ochsenpferchbunkers zum Haus der Stadtgeschichte und Erinnerung sowie der Neubau des neuen Technischen Rathauses in Mannheim.

3. VERKAUFSSMASSNAHMEN

Wir veräußern in Abhängigkeit der aktuellen Nachfrage auch unbebaute Grundstücke, die wir als Bebauungs- oder Veräußerungsreserven im Bestand halten. Unabhängig davon veräußern wir in geringem Umfang auch aus unserem Bestand; vorrangig an unsere Mieter dieser Wohnungen oder deren Angehörige. Gelegentlich erfolgen diese Verkäufe auch an andere weitere Interessenten, allerdings stets unter dem Gebot des Mieterschutzes. Die Erträge aus dem Bestandsverkauf werden wir auch weiterhin zur Ausweitung der Volumina im Bereich Instandhaltung und Modernisierung einsetzen.

Im Bereich der Konversion veräußern wir derzeit auf 3 Geländen (ehemalige Turley- und Taylor Barracks sowie das Projekt FRANKLIN, das neben der Benjamin-Franklin-Village auch die angrenzenden Kasernen Sullivan und Funari beinhaltet) auch weiterhin erschlossene und entwickelte Flächen für die Bereiche Wohnungs-, aber auch Gewerbebau an Investoren bzw. direkt an Unternehmen, die gerne in Mannheim expandieren möchten. Mit dem Ankauf und der Entwicklung des Geländes, das auf der ehemaligen Benjamin-Franklin-Village und deren umgebenden Kasernengelände (Sullivan und Funari) zur Verfügung steht, werden wir künftig auch eigene Projekte für unseren Bestand entwickeln und unter Berücksichtigung unseres Immobilienportfolios in der Bestandsvermietung anbieten oder teilweise im Verkauf platzieren.

4. BETREUUNG

In dieser Sparte werden die Verwaltungsmaßnahmen für Dritte und die wirtschaftlichen sowie bautechnischen Betreuungen zusammengefasst.

In der Verwaltung betreuen wir diverse Eigentümergemeinschaften und städtische Wohnungen; letztere wurden bis auf 61 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten veräußert.

Seit dem ersten Baubetreuungsprojekt in Mannheims Stadtteil Schönau (Rochade Schönau), die den Umbau von mehreren Schulen betraf, haben sich die Aufträge in der Sparte Baubetreuung deutlich erweitert. Wir sehen unser positives und engagiertes Auftreten als Auslöser dafür, dass uns weitere Aufgaben vertrauensvoll übertragen wurden. Seitdem haben wir mehrere Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturprogramms II, die bereits 2011 abgeschlossen wurden, sowie weitere Maßnahmen des Teilfinanzhaushaltes (ehemals Vermögenshaushalts) erfolgreich beendet. Das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte liegt bei 105,4 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreichen 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, so dass wir davon ausgehen, auch mittelfristig diverse Baubetreuungen umsetzen zu können.

5. BAU UND SANIERUNG

Die Projektbeziehung zwischen der Stadt Mannheim und der BBS in unserem PPP-Modell ist langfristig angelegt. Mit dem Architektenwettbewerb für die Käthe-Kollwitz-Schule und das Kinderhaus Herzogenried ist der Startschuss für die Bau- und Sanierungsprojekte bereits vor einigen Jahren gefallen. Die Resonanz der Stadt Mannheim und der Öffentlichkeit auf das Ergebnis war und ist weiterhin positiv.

Zielgerichtet werden die Projekte von beiden Partnern, entsprechend den vertraglichen Gestaltungen, weiter verfolgt, nur so können die erwarteten Effizienzpotentiale realisiert werden. Mit der erfolgreichen Umsetzung der 1. Tranche haben wir die Chance, uns auch zukünftig der Stadt Mannheim als Partner für den Bau und die Sanierung kommunaler Gebäude erfolgreich anzubieten, unseres Erachtens hervorragend genutzt.

Zum vorläufigen Abschluss wird die Sparte Bau und Sanierung mit der noch umzusetzenden Maßnahme Eduard-Spranger-Schule kommen, mit deren Umsetzung wir im Jahr 2014 begonnen haben und die zum Ende der Sommerferien 2016 in großen Teilen 2016 abgeschlossen sein wird; Projektende allerdings erst in 2017.

6. FACILITY MANAGEMENT

Nachdem uns die Stadt Mannheim zum 01.08.2014 die letzte verbleibende Tranche von städtischen Schulliegenschaften in die Bewirtschaftung übertragen hat, betreuen wir in diesem Geschäftsbereich 70 Liegenschaften im Stadtgebiet Mannheim. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass für eine effiziente Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand angeboten wird, auch für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Unsere positive Umsetzung der Bewirtschaftung der Schulliegenschaften bestätigt unser Geschäftskonzept bisher und bildet auch in der Zukunft dank unserer Kompetenzen das erfolgreiche Kerngeschäft unseres Unternehmens.

7. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2016 Umsatzerlöse in Höhe von 188 Mio. € geplant, die letztendlich zu einem Jahresüberschuss von 7 Mio. € führen sollen.

Unsere Geschäftstätigkeit erhöht sich in der Kernsparte Hausbewirtschaftung / Facility Management im Geschäftsjahr 2016 nur unwesentlich, was dazu führen wird, dass die Umsatzerlöse moderat steigen werden. Im Projektgeschäft erwarten wir einen deutlichen Umsatzanstieg bei der Vermarktung von Flächen im Bereich Konversion. Eine Ausschüttung an die Gesellschafterin ist weiterhin geplant.

In 2016 sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten mit einem Volumen von circa 73 Mio. € vorgesehen, dabei entfallen voraussichtlich 6 Mio. € auf Schulgebäude. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden auch in den Jahren nach 2016 weiterhin auf sehr hohem Niveau gehalten werden, um unseren eigenen Gebäudebestand zum Zielfortfolio hin zu entwickeln und die bewirtschafteten Schulgebäude stets auf gutem Niveau zu halten. Besondere Akzente setzen wir dabei auf die konzentrierte Abwicklung der langjährigen SSP-Maßnahmen in Schönau-Mitte und in Hochstätt sowie die Fortführung der Großmaßnahme in der Hessischen Straße. Des Weiteren werden wir weitere umfangreiche Maßnahmen in der Modernisierung im Jahr 2016 beginnen. Die Schwerpunkte setzen wir dabei in den Projekten Sanierung von Versorgungsschächten in Hochhäusern, Bischweilerring, Aubuckelsiedlung und gegebenenfalls erste Akzente auf FRANKLIN. Unabhängig davon starten wir mit einer langjährigen Großmaßnahme in Schönau Nordwest (Instandhaltung und Modernisierung).

VI. ZUSAMMENGEFASSTES ERGEBNIS

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2016 erfolgreich abzuschließen. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Mannheim, den 31. März 2016

Die Geschäftsführung



Karl-Heinz Frings

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Im Berichtszeitraum fanden 5 Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2014, die Vorlage des Wirtschaftsplanes 2016, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben. Weiter wurde die künftige Unternehmensstrategie beraten.

Die Wirtschaftsprüfer des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart, haben in der Zeit vom 4. April bis 6. Mai 2016

den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2016 über den Bericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2015, den Anhang zum Jahresabschluss sowie den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Geschäftsbericht wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

Es wurde beschlossen, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2015 zur Feststellung sowie den Lagebericht zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorzulegen.

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

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Geschäftsjahr eine personelle Veränderung.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung vom 10. März 2016 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015 verabschiedet; mit den dort erläuterten Ausnahmen wurde und wird den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes entsprochen.

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



DR. PETER KURZ

Mannheim, im Juni 2016
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	434.191,32	268.793,18
	<u>434.191,32</u>	<u>268.793,18</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	498.982.924,07	493.044.417,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.048.960,16	11.471.791,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.937.104,78	6.634.205,08
4. Bauten auf fremden Grundstücken	194.500,17	221.687,38
5. Technische Anlagen und Maschinen	768.127,06	825.455,88
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	706.177,27	874.283,99
7. Anlagen im Bau	34.414.022,61	17.984.146,78
8. Bauvorbereitungskosten	690.244,26	1.206.976,18
	<u>551.742.060,38</u>	<u>532.262.964,21</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	26.183.000,00	23.296.857,80
3. Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
4. Sonstige Ausleihungen	188.164,38	227.812,05
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	<u>28.469.473,92</u>	<u>25.622.979,39</u>
	<u>580.645.725,62</u>	<u>558.154.736,78</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	33.273.282,08	31.214.474,66
2. Geleistete Anzahlungen	1.292.825,90	703.048,57
	<u>34.566.107,98</u>	<u>31.917.523,23</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.067.520,23	1.068.204,66
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	150.572,50	264.484,56
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	156.997,30	209.928,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.103,83	17.407,57
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.254.059,82	2.571.497,97
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.136.696,86	796.582,90
	<u>3.813.950,54</u>	<u>4.928.106,12</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.798.177,12	6.106.638,57
	<u>49.178.235,64</u>	<u>42.952.267,92</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	233.365,86	265.153,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	390.794,37	387.295,89
	<u>624.160,23</u>	<u>652.449,03</u>
Bilanzsumme	630.448.121,49	601.759.453,73

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	84.411.400,00	84.411.400,00
Kapitalrückzahlung Eigene Anteile	350.300,00	350.300,00
	<u>84.061.100,00</u>	<u>84.061.100,00</u>
II. Rücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	16.980.699,87	16.170.453,27
2. Bauerneuerungsrücklage	11.165.791,33	8.169.105,56
3. Freie Rücklage	39.517.544,88	36.722.011,35
	<u>67.664.036,08</u>	<u>61.061.570,18</u>
III. Bilanzgewinn		
	1.500.000,00	1.500.000,00
	<u>153.225.136,08</u>	<u>146.622.670,18</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	28.407.781,00	25.027.674,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.849.673,98	3.118.752,95
	<u>33.257.454,98</u>	<u>28.146.426,95</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391.396.780,12	379.373.862,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336.608,15	389.592,40
3. Erhaltene Anzahlungen	37.184.304,71	34.469.399,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.428.228,96	3.404.376,26
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	72.935,40	111.994,90
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.761.632,23	8.670.028,07
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	345.148,48	25.332,42
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.439.892,38	545.770,48
(davon aus Steuern)	(1.327.527,14)	(439.307,06)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
	<u>443.965.530,43</u>	<u>426.990.356,60</u>
Bilanzsumme	630.448.121,49	601.759.453,73

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	114.845.134,76	111.494.620,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	162.948,37	196.923,74
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	838.376,01	873.622,81
	<u>115.846.459,14</u>	<u>112.565.166,68</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.058.807,42	-777.006,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.193.000,00	4.671.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.296.305,11	8.750.707,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	62.704.641,93	60.669.091,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	992.637,39	130.540,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	156.890,78	47.497,47
	<u>63.854.170,10</u>	<u>60.847.130,08</u>
6. Rohergebnis	65.540.401,57	64.362.837,52
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.668.867,25	13.546.769,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	6.908.981,56 (4.374.879,70)	6.439.395,18 (3.947.605,85)
	<u>20.577.848,81</u>	<u>19.986.164,27</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.169.248,01	20.159.715,66
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.011.236,60	7.195.096,08
10. Ertrag aus Gewinnabführung	3.900.864,88	4.362.675,67
11. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	42,00 (0,00)	42,00 (0,00)
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	293.344,57	378.133,40
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.475,76	28.114,44
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	275.639,98	456.126,15
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	11.589.984,52 (0,00)	11.290.581,31 (0,00)
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.122.170,86	10.044.119,56
17. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
18. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	1.080.236,00
19. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-1.080.236,00
20. Sonstige Steuern	3.019.704,96	3.005.122,17
21. Jahresüberschuss	8.102.465,90	5.958.761,39
22. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	810.246,60	595.876,14
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.996.685,77	391.430,47
c) Einstellung in die freie Rücklage	2.795.533,53	3.471.454,78
23. verbleibender Jahresüberschuss	1.500.000,00	1.500.000,00
24. Gewinnvortrag	0,00	0,00
25. Bilanzgewinn	1.500.000,00	1.500.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:		
	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
Aufsichtsrat:		
Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Arbeitnehmersvertreter	Andreas Berger	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (bis 22.09.2015)
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar
Stadtrat	Reinhold Götz	Gewerkschaftssekretär
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Nikolas Löbel	Business Development Manager
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH) (ab 22.09.2015)
Stadträtin	Dr. Birgit Reinemund	Unternehmerin
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin

JAHRESABSCHLUSS

BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	68.928,96	35.055,78
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.831,89	194.077,14
	289.760,85	229.132,92
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	13.951.960,44	8.614.341,73
	13.951.960,44	8.614.341,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Betreuungstätigkeit	53.044,01	22.746,52
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	324.240,28	423.098,85
3. Forderung gegen Gesellschafter	282.987,55	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	168.710,60	219.040,24
	828.982,44	664.885,61
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.982.098,27	5.361.691,28
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	0,00	15.251,04
Bilanzsumme	23.052.802,00	14.885.302,58

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	1.818.152,92	1.162.612,06
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.225.411,07	10.041.718,83
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.892.584,12	1.660.116,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	1.870.027,46
4. Sonstige Verbindlichkeiten	66.653,89	100.827,99
davon aus Steuern	[18.211,16]	[10.879,26]
	21.184.649,08	13.672.690,52
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	0,00	0,00
Bilanzsumme	23.052.802,00	14.885.302,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse aus der Gebäudebewirtschaftung	25.167.017,57	19.770.443,40
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.337.618,71	1.647.980,38
3. Sonstige betriebliche Erträge	999.316,81	462.191,25
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24.921.541,54	15.713.108,90
5. Rohergebnis	6.582.411,55	6.167.506,13
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.326.248,30	911.656,51
b) soziale Abgaben (davon für Altersversorgung)	258.458,82 (0,00)	170.831,97 (170,24)
	1.584.707,12	1.082.488,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	89.818,12	81.988,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.124.283,86	1.556.182,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	11.931,08 (10.511,87)	24.608,09 (19.755,69)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.795.533,53	3.471.454,78
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	2.795.533,53	3.471.454,78
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

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

Aufsichtsrat:

Bürgermeister	Lothar Quast	Vorsitzender
Stadtrat	Dirk Grunert	Dipl.-Kaufmann
Stadträtin	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
	Helmut Lupke	Dipl.-Verwaltungswirt
Stadträtin	Rebekka Schmitt-Illert	Dipl.-Kauffrau
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner

JAHRESABSCHLUSS

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	352,00	538,00
II. Sachanlagen	57.685,75	56.136,00
III. Finanzanlagen	16.700,00	16.700,00
	74.737,75	73.374,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	121.758,25	139.317,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	368.861,48	697.661,25
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.437,75	45.000,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	200,00
	540.057,48	882.179,10
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.489.865,08	961.939,27
Bilanzsumme	2.104.660,31	1.917.492,37
PASSIVA		
	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
Eigenkapital gesamt	569.283,02	569.283,02
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen	228.459,94	174.617,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282,46	267,16
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129.570,12	70.674,40
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.157.136,55	1.024.920,51
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.867,78	70.130,50
6. sonstige Verbindlichkeiten	8.060,44	7.599,78
davon aus Steuern	(8.060,44)	(7.599,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
	1.306.917,35	1.173.592,35
Bilanzsumme	2.104.660,31	1.917.492,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	5.754.024,23	5.943.296,53
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	34.294,26	10.143,86
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und für bezogene Waren	2.837,92	7.930,20
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.270.483,68	3.719.149,44
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	679.972,94	609.156,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	102.109,14	93.284,23
davon für Altersfürsorge	(613,55)	(613,55)
	782.082,08	702.441,07
6. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	18.495,75	18.595,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	610.533,95	616.084,80
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.620,92	3.004,68
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	558,68	631,09
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.105.947,35	891.612,89
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	616,00	392,00
14. Aufwendungen aus Gewinnabführung	1.105.331,35	891.220,89
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Gesellschafterin:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Markus Hermann Dipl.-Betriebswirt (BA)

Herbert Mrosk Dipl.-Soziologe

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.546,02	23.915,30
	<u>25.546,02</u>	<u>23.915,30</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.323.203,94	3.469.663,40
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.764,39	137.481,84
3. Anlagen im Bau	862.729,74	781.836,09
	<u>4.331.698,07</u>	<u>4.388.981,33</u>
Summe Anlagevermögen	4.357.244,09	4.412.896,63
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.392.004,28	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	4.664.865,59	1.583.975,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.647.630,70	20.595.755,26
4. Unfertige Leistungen	177.047,22	44.222,10
5. Geleistete Anzahlungen	747,00	0,00
	<u>35.882.294,79</u>	<u>22.223.952,61</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.063,69	35.150,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.412,47	15.176,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	116.243,44	194.067,23
	<u>173.719,60</u>	<u>244.394,09</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.452.637,71	7.897.960,64
Summe Umlaufvermögen	42.508.652,10	30.366.307,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.893,32	0,00
Bilanzsumme	46.871.789,51	34.779.203,97

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	2.300.000,00	2.300.000,00
	<u>2.300.000,00</u>	<u>2.300.000,00</u>
II. Rücklagen		
1. Freie Rücklage	3.352,68	3.352,68
	<u>3.352,68</u>	<u>3.352,68</u>
III. Bilanzverlust		
	-591.342,45	-591.342,45
Summe Eigenkapital	1.712.010,23	1.712.010,23
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	13.799.511,05	5.630.442,50
	<u>13.799.511,05</u>	<u>5.630.442,50</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.858.854,23	1.958.452,50
2. Erhaltene Anzahlungen	1.196.336,50	1.221.245,70
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.000,00	91.500,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.557.374,57	487.865,88
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	26.648.934,75	23.671.069,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.768,18	6.618,11
(davon aus Steuern)	(10.498,85)	(6.348,78)
Summe Verbindlichkeiten	31.360.268,23	27.436.751,24
Bilanzsumme	46.871.789,51	34.779.203,97

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	812.430,39	936.525,20
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.252.968,00	12.535.413,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.258,92	108.412,37
	<u>19.131.657,31</u>	<u>13.580.351,07</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	13.657.595,18	-1.202.263,42
3. Sonstige betriebliche Erträge	14.758,36	14.666,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	406.576,94	1.154.908,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.383.844,65	9.960.520,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.466,71	68.835,31
	<u>30.916.888,30</u>	<u>11.184.263,84</u>
5. Rohergebnis	1.887.122,55	1.208.490,25
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	527.857,03	319.100,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	84.979,84	43.988,87
	<u>612.836,87</u>	<u>363.089,73</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	210.977,51	195.151,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	798.356,94	598.015,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	222,91	2.036,31
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	312.779,36	419.771,99
(davon an verbundene Unternehmen)	(290.566,11)	(347.954,93)
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-47.605,22	-365.501,75
12. Sonstige Steuern	228.034,76	90.624,40
13. Erträge aus Verlustübernahme	275.639,98	456.126,15
14. Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
15. Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
16. verbleibender Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
17. Verlustvortrag	-591.342,45	-591.342,45
18. Bilanzverlust	-591.342,45	-591.342,45

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
	Dr. Konrad Hummel	Dipl.-Pädagoge, Sozialwissenschaftler

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertr. Vorsitzender	Carsten Südmersen	Dipl.-Kaufmann
Stadtrat	Dr. Boris Weirauch	Rechtsanwalt
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Reinhold Götz	Gewerkschaftssekretär
Stadtrat	Raymond Fojkar	Facharzt
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungsassistent

IMPRESSUM

Herausgeber

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ulmenweg 7
68167 Mannheim
Telefon: 0621 3096-0
Telefax: 0621 3096-298
www.gbg-mannheim.de

Gestaltungskonzept | Layout | Text

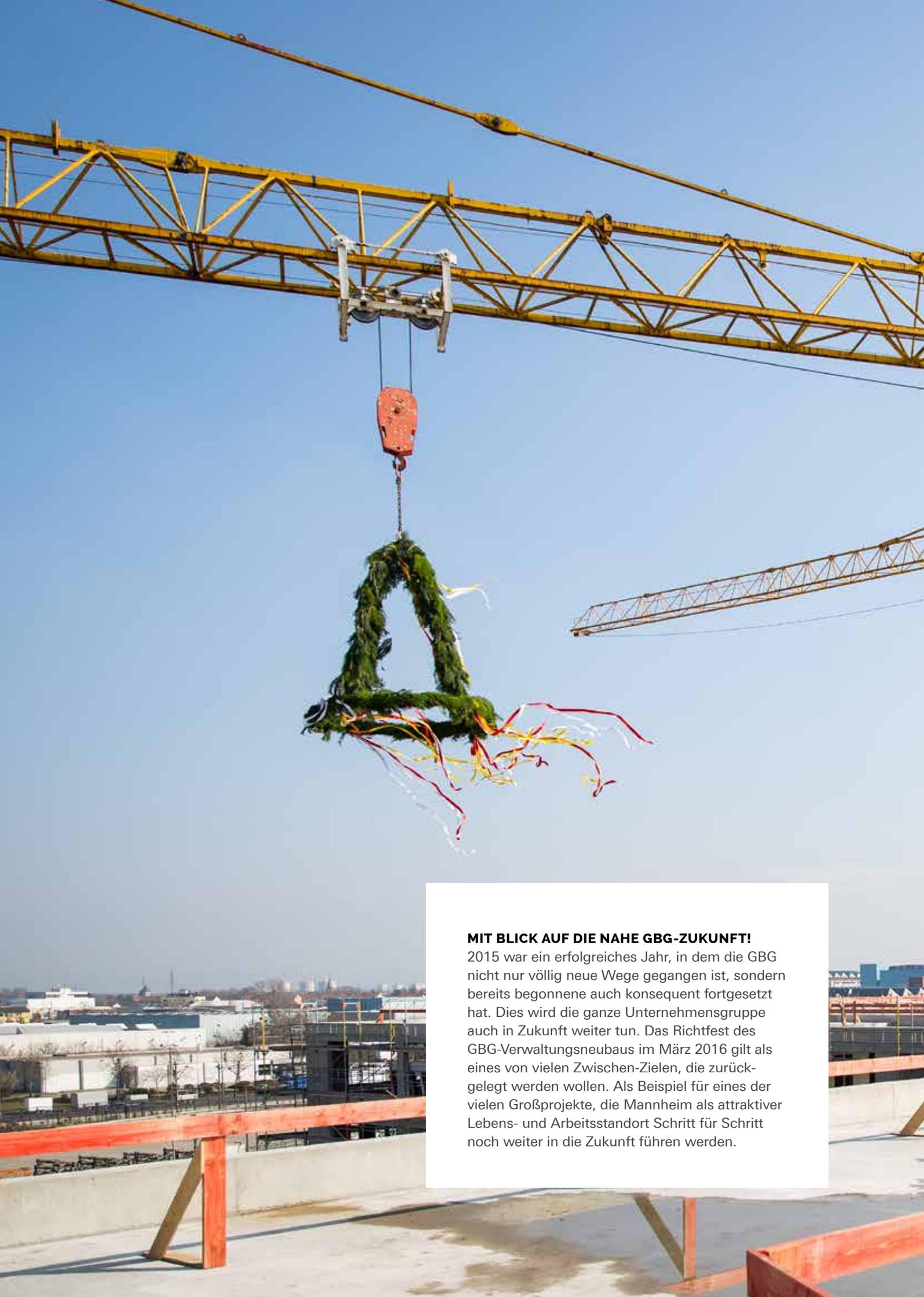
xmedias Werbeagentur
Mannheim
www.xmedias.de

Druck

ColorDruck Solutions GmbH
Leimen

Fotografie

Bernd Brockt (S. 18)
Christian Dammert (S. 5)
Andreas Henn (S. 26–30, 97)
Alexander Kriziwanie (Titel, S. 2, 10, 14)
Daniel Lukac (S. 8)
Florian Perez, xmedias (Illustration S. 34)
Shutterstock (S. 36, 38, 40)
Timo Volz (S. 16–19, 20–24, 32, 39, 42–52)
Manuel Wagner (S. 12)



MIT BLICK AUF DIE NAHE GBG-ZUKUNFT!

2015 war ein erfolgreiches Jahr, in dem die GBG nicht nur völlig neue Wege gegangen ist, sondern bereits begonnene auch konsequent fortgesetzt hat. Dies wird die ganze Unternehmensgruppe auch in Zukunft weiter tun. Das Richtfest des GBG-Verwaltungsneubaus im März 2016 gilt als eines von vielen Zwischen-Zielen, die zurückgelegt werden wollen. Als Beispiel für eines der vielen Großprojekte, die Mannheim als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort Schritt für Schritt noch weiter in die Zukunft führen werden.

GBG MANNHEIM

ULMENWEG 7
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.3096-0
TELEFAX: 0621.3096-298

E-MAIL: INFO@GBG-MANNHEIM.DE
WWW.GBG-MANNHEIM.DE

BBS MANNHEIM

ULMENWEG 7
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.3096-0
TELEFAX: 0621.3096-298

E-MAIL: INFO@BBS-MANNHEIM.DE
WWW.BBS-MANNHEIM.DE

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

D2, 5-8
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.15034-0
TELEFAX: 0621.15034-29

E-MAIL: MAIL@SERVICE-HAUS.DE
WWW.SERVICE-HAUS.DE

**MWSP PROJEKT-
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT**

ULMENWEG 7
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.2939365
TELEFAX: 0621.293-47-9365

KONVERSION@MANNHEIM.DE
WWW.KONVERSION-MANNHEIM.DE

