



BERICHT ÜBER DAS 86. GESCHÄFTSJAHR



DIE GBG

GBG – MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT mbH

Wohnqualität ist Lebensqualität

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft Baden-Württembergs. Das Portfolio umfasst Neubau, Bestands-erhaltung und Modernisierung sowie die Verwaltung und Vermietung von Zweck- und Wohnraum jeder Größe.

Gründungsjahr	1926
Gesellschafter	Stadt Mannheim
Bilanzsumme 2012	536,3 Mio. €
Anlagevermögen 2012	495,7 Mio. €
Umlaufvermögen 2012	40,03 Mio. €
Gezeichnetes Kapital 2012	84,4 Mio. €
Mitarbeiter	275

Sitz der Gesellschaft

Ulmenweg 7, 68167 Mannheim

www.gbg-mannheim.de



GBGMANNHEIM²

UND IHRE TOCHTERGESELLSCHAFTEN



BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GmbH

Die Instandhaltung des öffentlichen Lebens

Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH ist auf kommunale Bauten der Stadt Mannheim fokussiert; sie übernimmt Sanierung, Planung, Bau, Finanzierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung.

Gründungsjahr	2005
Gesellschafter	GBG Mannheim
Bilanzsumme 2012	11,51 Mio. €
Anlagevermögen 2012	0,13 Mio. €
Umlaufvermögen 2012	11,38 Mio. €
Gezeichnetes Kapital 2012	0,05 Mio. €
Mitarbeiter (inkl. Beistellung)	22
Hausmeister, Reinigungskräfte	75

Sitz der Gesellschaft

Ulmenweg 7, 68167 Mannheim
www.bbs-mannheim.de



SERVICEHAUS GmbH

Viel Engagement fürs Wohlfühlen

Die ServiceHaus GmbH für modernes Wohnen und Leben betreut Mieter in vielen Belangen des täglichen Lebens. Darüber hinaus übernimmt die GBG-Tochter Abrechnungsdienstleistungen für Eigentümer, Hausverwaltungen und Wohnungsbau-gesellschaften.

Gründungsjahr	1998
Gesellschafter	GBG Mannheim
Bilanzsumme 2012	1,39 Mio. €
Anlagevermögen 2012	0,11 Mio. €
Umlaufvermögen 2012	1,28 Mio. €
Gezeichnetes Kapital 2012	0,53 Mio. €
Mitarbeiter	11

Sitz der Gesellschaft

Ulmenweg 7, 68167 Mannheim



MWS PROJEKTENTWICKLUNGS- GESELLSCHAFT mbH

Stadtentwicklung für die Zukunft

Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH hat die Aufgabe der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der frei werdenden Konversions-flächen.

Gründungsjahr	1982
Gesellschafter	Stadt Mannheim/GBG Mannheim
Bilanzsumme 2012	5,38 Mio. €
Anlagevermögen 2012	3,82 Mio. €
Umlaufvermögen 2012	1,56 Mio. €
Gezeichnetes Kapital 2012	2,3 Mio. €
Mitarbeiter	8

Sitz der Gesellschaft

Ulmenweg 7, 68167 Mannheim





DER GBG KONZERN IN ZAHLEN

		2012
Bilanzsumme	Mio. €	549,9
Anlagevermögen	Mio. €	497,6
Umlaufvermögen	Mio. €	51,6
<hr/>		
Umsatzerlöse	Mio. €	129,7
Cashflow	Mio. €	20,8
Eigenkapital	Mio. €	136,3
Eigenkapitalquote	%	24,8
Mitarbeiter		391
<hr/>		
Eigener Wohnungsbestand	WE	19.481
Davon preisgebundener Bestand	WE	3.130
Davon preisfreier Bestand	WE	16.351



INHALT

Die GBG-Gruppe in Zahlen	Umschlag
Die GBG und ihre Tochtergesellschaften	Umschlag
Vorwort	2
Chronik, Highlights und Veranstaltungen	4
■ GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	8
Hausbewirtschaftung	12
Instandhaltung und Modernisierung	18
Neubau und Verkauf	22
Betreuungstätigkeit	25
Organisation und Personalwesen	27
Corporate Social Responsibility (CSR) Report	33
Networking auf internationaler Ebene – EURHONET	34
Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit	39
Umweltschutz	44
Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit	48
Verantwortungsvolle Unternehmensführung	52
Verantwortungsvolle Personalführung	56
■ BBS Bau- und Betriebsservice GmbH	60
■ ServiceHaus GmbH	66
■ MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH	72
■ Jahresabschluss GBG-Konzern	78
Gewinn- und Verlustrechnung	80
Anhang zum Jahresabschluss	81
Bestätigungsvermerk	90
Konzernlagebericht	91
Bericht des Aufsichtsrates	104
■ Jahresabschluss GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	106
■ Jahresabschluss BBS Bau- und Betriebsservice GmbH	110
■ Jahresabschluss ServiceHaus Service-GmbH	112
■ Jahresabschluss MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH	114



Geschäftsführer Wolfgang Bielmeier

VORWORT

Auch 2012 konnte der GBG-Konzern an die erfolgreichen Vorjahre anknüpfen. Hierfür gilt der besondere Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBG sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Tochtergesellschaften BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, der ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben sowie erstmalig der MWS-Projektentwicklungsgesellschaft mbH für ihr großes überdurchschnittliches Engagement und ihre hohe Motivation, mit der sie die Herausforderung bewältigen. Erstmalig der MWS-Projektentwicklungsgesellschaft mbH, da die MWS Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit der Eintragung ins Handelsregister zum 30. März 2012 in MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH umfirmiert wurde.

Nach den wirtschaftlich schwierigen Jahren in der Vergangenheit hat sich das wirtschaftliche Umfeld 2012 stetig weiter verbessert und die konjunkturelle Lage kann derzeit als stabil bezeichnet werden. Auch die Turbulenzen an den europäischen Finanzmärkten haben sich etwas beruhigt, ohne dass hier jedoch schon vollständige Entwarnung gegeben werden kann. Diese insgesamt positiven Rahmenbedingungen gilt es zu nutzen, um den bisherigen Erfolg der GBG auch zukünftig vor dem Hintergrund der Herausforderungen der demografischen Entwicklung, des sozialen Strukturwandels und steigender Energiepreise zu sichern.

Dieser Erfolg basiert aber auch auf der Umsetzung unserer Strategie, die wir seit Jahren konsequent umzusetzen versuchen: Konzentration auf unsere Kernkompetenzen, Wohnungsvermietung und -verwaltung, Bestandserhaltung und -modernisierung ergänzt durch ein attraktives Neubau- und Serviceangebot. Die Erhöhung und Festigung der Kundenzufriedenheit durch attraktiven und den Ansprüchen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum bleibt nach wie vor oberstes Gebot und Leitfaden unseres Handelns. Nur wenn wir es schaffen, heute und auch zukünftig unseren Kunden zeitgemäßen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, hat die GBG in Zukunft die Chance, sich in dem schwierigen und hart umkämpften Wohnungsmarkt zu behaupten und die Bedürfnisse der Kunden zu befriedigen.

Gezielte planmäßige Investitionen in die Bestandserhaltung und -modernisierung ergänzt durch attraktive Serviceleistungen sind die Basis dieser seit Jahren erfolgreichen Unternehmensstrategie. Die sich daraus ergebende klare Zielvorgabe für alle Unternehmensbereiche sichert den Erfolg des Konzerns in der Gegenwart und in der Zukunft.

Die Nachhaltigkeit der Umsetzung dieser Strategie zeigt sich in den unverändert hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Im Jahr 2012 ist es uns gelungen rd. 24,6 Mio. € in Instandhaltung und fast 23,5 Mio. € in Modernisierungen zu investieren. Damit haben wir es im abgelaufenen Geschäftsjahr geschafft, mehr als 48 Mio. € (!) in unseren Wohnungsbestand zu investieren. Schwerpunkt der Investitionen waren dabei die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes mit insgesamt 173 Wohneinheiten „An den Kasernen“ in der Neckarstadt-Ost mit einem Gesamtvolumen von rd. 11 Mio. € bis 2015 und weiteren 7,6 Mio. € in die 167 Wohneinheiten des „Möhlblocks“ in der Schwetzingenstadt ebenfalls bis 2015. Dabei ist der Aspekt der energetischen Gebäudesanierung genauso Zielvorgabe für all unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie möglichst barrierefreies bzw. barrierearmes Bauen für eine im Durchschnitt immer älter werdende Mieterschaft. Dabei stellen Photovoltaikanlagen ebenso Optionen zur Energieeinsparung dar, wie der Einbau moderner Brennheizkessel, die Umstellung auf Fernwärmeversorgung oder „nur“ der Einbau neuer Bäder einschließlich Versorgungsleitungen oder die Verbesserung der Wärmedämmung einschließlich Einbau neuer Fenster. Ziel all dieser Maßnahmen ist eine nachhaltige Energieeinsparung und damit eine nachhaltige Umweltentlastung – alles eingebettet in die umfassende Klimaschutzkonzeption unserer Gesellschafterin Stadt Mannheim.



Vor dem Hintergrund der verbesserten Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage haben sich auch die Vermietungszahlen positiv entwickelt. Die Fluktuationsrate konnte bei 8,8 % stabil gehalten werden während die Leerstandsquote sogar von 2,9 % auf 2,5 % gesenkt werden konnte. Hier zeigen sich die erhofften Erfolge unserer durchdachten Vermietungskonzeption.

Eine besondere Herausforderung für die GBG ist die Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Flächen in Mannheim. Die Umnutzung, der auf mehrere Standorte verteilten ca. 510 Hektar sogenannter „Konversionsflächen“ durch Schaffung von Wohnraum, Gewerbe oder Freizeit- und Grünflächen, wird auch die Entwicklungsstrategie der GBG in den nächsten Jahren mit beeinflussen. Insofern ist es wichtig, dass sich die GBG mit der neuen Tochtergesellschaft MWSP auch aktiv an der Gestaltung dieser Konversionsflächen selbst beteiligt.

Das „Tagesgeschäft“ wurde auch im Jahr 2012 von einigen herausragenden Ereignissen begleitet. Mit dem Beschluss des Gemeinderates am 20. März 2012 wurden formal die Voraussetzungen zur Umfirmierung der MWS Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in die MWS Projektverwaltungsgesellschaft mbH geschaffen. Die Gesellschaft soll vor allem die Vermarktung der Konversionsflächen vorantreiben. Mit der Fertigstellung der Außenanlage im Frühjahr konnte die Tochtergesellschaft BBS den Neubau der Vogelstangschule abschließen. Ende November konnte das Richtfest für den Neubau des Peter-Petersen-Gymnasiums auf der Schönau gefeiert werden. Neben zahlreichen weiteren Investitionsmaßnahmen, konnte damit unsere Tochtergesellschaft BBS einmal mehr ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen.

Der Fokus unseres Verkaufsgeschäfts lag, neben ausgewählten Verkäufen aus dem Bestand, eindeutig auf dem Neubaugebiet „Centro Verde – Ludwig Frank – Wohnen am Park“. Nachdem die Erschließungsmaßnahmen bis auf die endgültigen Fahrbahnoberflächen weitgehend noch im Jahr 2011 abgeschlossen werden konnten, ist es uns 2012 gelungen die restliche Bebauung wesentlich voran zu bringen. Daneben wurden auch die Doppelhaushälften im „Wohnpark im Sonnenhof“ auf der Schönau fertiggestellt. Auch durch die günstigen Finanzierungsbedingungen ausgelöst, ist die Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohneigentum insbesondere von jungen Familien weiter vorhanden – was uns darin bestärkt, die geplante Bebauung des Geländes baldmöglichst fertig zu stellen.

Wie jedes Jahr war die GBG natürlich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Ständen auf den regionalen Immobilienmessen, beim Neujahrsempfang der Stadt Mannheim im Rosengarten und auf dem Mannheimer Maimarkt vertreten, um nicht nur mit den Mieterinnen und Mietern, sondern mit allen Mannheimerinnen und Mannheimern und Interessenten aus dem Umland ins Gespräch zu kommen. Das jährlich stattfindende Konzert des russischen Vokalensembles Lyra für treue Mieterinnen und Mieter fand wieder vor voll besuchten Zuschauerreihen statt. Unser Engagement als Sponsor bei der Langen Nacht der Museen oder die Unterstützung des Literaturfestivals „lesen.hören“ um nur zwei Beispiele von vielen zu nennen, unterstreichen das kulturelle Engagement des Unternehmens.

Voller Stolz können wir auf ein erfolgreiches Jahr 2012 zurückblicken und daher danke ich allen, die zum Erfolg des GBG-Konzerns beigetragen haben. In erster Linie gilt der Dank nochmals allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement und ihre hohe Motivation Jahr für Jahr die Basis für diesen Erfolg darstellen. Gleichermaßen gilt es aber auch der Gesellschafterin und den Aufsichtsräten der Gesellschaften für ihre konstruktive Mitarbeit zu danken. Schließlich gilt unser herzliches Dankeschön allen Mieterinnen und Mietern sowie den Käufern der GBG, allen Auftraggebern und Kunden der Servicehaus und der MWSP, der Stadtverwaltung Mannheim sowie allen anderen Geschäftspartnern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2012.

Mannheim, den 31. März 2013

Die Geschäftsführung

Wolfgang Bielmeier

CHRONIK 2012 – DIE HÖHEPUNKTE DES JAHRES

JANUAR

Zum dritten Mal waren wir beim Neujahrsempfang des Oberbürgermeisters im Kongresszentrum Rosengarten vor Ort. Neben interessanten Gesprächen an unserem Stand, sorgte unsere Fotoausstellung im Rahmen der Sonderausstellung „Wachsende Stadt“ für Aufsehen. Hier hatten Schüler die Aufgabe, die schönsten Seiten ihrer Schule zu fotografieren.



FEBRUAR

In der Alten Feuerwache Mannheim startete mit Unterstützung der GBG das 5. Literaturfestival „lesen.hören“. Neben Literatur für die Großen, wurde auch für Schüler und Jugendliche ein interessantes Programm realisiert.



MÄRZ

Vom **01. – 03. März** nahmen wir an der Ausbildungsmesse „Jobs for future 2012“ teil. Die Resonanz war wie in jedem Jahr sehr erfreulich.





APRIL

16. April: In der Schwetzingenstadt begann die Modernisierung des Möhlblocks. Bei der Begehung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes erläuterten Bürgermeister Lothar Quast und Wolfgang Bielmeier die Wichtigkeit der Steuerung der Sozialstruktur in diesem Quartier.

17. April: Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages wurde aus der MWS Grundstücksverwaltungsgesellschaft die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaft hat zum Auftrag, sich um die Vermarktung der Konversionsflächen zu kümmern.

21. April: Bei der Langen Nacht der Museen öffneten zum ersten Mal die Turley Barracks ihre Tore für die Bürgerinnen und Bürger Mannheims. Wir waren als Hauptsponsor der Veranstaltung vor Ort.



MAI

Der Maimarktstand der GBG wurde im Jahr 2012 wieder gut von unseren Mietern, Kaufinteressenten, Mitarbeitern und ehemaligen Mitarbeitern besucht. Am zweiten Sonntag des Maimarktes war die Klimaschutzagentur Mannheim bei uns zu Gast und informierte über die Fortschritte rund um das Thema Nachhaltigkeit in Mannheim.

16. Mai: Die MWS Halle am Herzogenried wird zur GBG Halle am Herzogenried umbenannt. Damit trägt ein bedeutender Ort für Sportveranstaltungen unseren Namen.

24. Mai: Das Architekturbüro Bauermann und Dürr erhält den ersten Preis im Planungswettbewerb für den Bischweiler Ring in Mannheim Friedrichsfeld.

JUNI

Am **14./15. Juni** intensivierten wir in der Rheingoldhalle auf der Vocatium Rhein-Neckar Ausbildungsmesse unsere Bemühungen um unseren Nachwuchs.



JULI

16. Juli: Im Rahmen der Bilanzpressekonferenz legte Wolfgang Bielmeier den eingeladenen Vertretern der regionalen Medien den Jahresabschluss 2011 vor. Über 43,5 Mio. € investierte die GBG in 2011 in ihren Bestand.

29. Juli: Viele Kauf- und Mietinteressenten nutzen die Gelegenheit unsere Doppelhaushälften im Wohnpark im Sonnenhof in Mannheim Schönau zu besichtigen.

AUGUST

16. August: Der neue Messestand der GBG nimmt Formen an, unter dem Motto „Panorama“ werden erste Entwürfe des Messestandes 2012 vorgestellt.



SEPTEMBER

Mit gutem Beispiel voran: Die GBG drückt den Nachhaltigkeitsgedanken nicht nur bei der Modernisierung und dem Neubau von Immobilien aus. Mit dem GBG-Elektrofahrzeug sind wir ohne CO₂-Emission für unsere Kunden unterwegs.

25. September: Die Führungskräfte der GAG Ludwigshafen und der GBG treffen sich, um sich über die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt diesseits und jenseits des Rheins auszutauschen.



OKTOBER

Das Vokalensemble Lyra begeistert am **21. Oktober** unsere Mieterinnen und Mieter der Neckarstadt-Ost und des Herzogenrieds mit ihrem Auftritt im Gemeindesaal der St. Bonifatius Gemeinde.

Auf den Immobilitätstagen Mannheim am **27. und 28. Oktober** empfangen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Verkauf und Vermietung die Kunden am neuen Messestand, der die Verbundenheit zu unserer Stadt ausdrückt.



DEZEMBER

Am **4. Dezember** informieren wir auf der Hochstätt die regionale Presse über den Modernisierungsfortschritt in diesem Quartier. Hier wird barrierearmer Wohnraum errichtet.



NOVEMBER

30. November: Das Richtfest des Neubaus des PPG Gymnasiums wird im Beisein von Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz und Bürgermeisterin Dr. Ulrike Freundlieb gefeiert.







MEIN
NACHBAR
JACK

GBG MANNHEIM

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND DIE HERAUSFORDERUNG DER KONVERSIONSFLÄCHEN

Auch im Jahr 2012 hat sich der Wohnungsbestand der GBG per Saldo um weitere 208 Wohneinheiten verringert – zum größten Teil durch Abbruch/Rückbau oder Zusammenlegung von Wohneinheiten zur Schaffung zeitgemäßer Grundrisse im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahmen. Trotzdem bleibt die GBG mit etwa 19.500 Wohnungen weiterhin an der Spitze der größten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Baden-Württemberg. Unser Leistungsportfolio umfasst, von der traditionellen Vermietung und Verwaltung von Wohnraum über die Bestandserhaltung und Modernisierung bis hin zum Neubau, alles was eine moderne Wohnungsbaugesellschaft ihren Kundinnen und Kunden anbieten muss – und dies aus einer Hand.

Kerngeschäft ist und bleibt die Vermietung von Wohnraum für alle Interessentengruppen der Mannheimer Bevölkerung. Darüber hinaus versuchen wir uns am Markt durch ein attraktives Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen und weiteren Serviceleistungen von unseren Konkurrenten abzuheben. Gerade in der jüngsten Vergangenheit haben sich die Anforderungen des Mannheimer Wohnungsmarktes in Zusammenhang mit den wirtschaftlichen und demografischen Fakten und Trends verändert. Um den vielfältigen Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an den Wohnwert ihrer Stadt bezüglich Lage, Umfeld, Ausstattung und Preis frühzeitig Rechnung tragen zu können, ist die GBG in ständiger strategischer und organisatorischer Weiterentwicklung.

Wie im Vorjahr wird die GBG auch in diesem Jahr einen Corporate Social Responsibility Bericht (CSR-Bericht) – Bericht über die nachhaltige Entwicklung der GBG – im Rahmen des Geschäftsberichtes vorlegen. Der CSR-Bericht zeigt auch anhand von ausgewählten Kennziffern das



verantwortliche nachhaltige Handeln des Unternehmens insbesondere in den fünf Themenbereichen „Förderung der lokalen und sozialen Ausgewogenheit“, „Umweltschutz“, „Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit“, „Verantwortungsvolle Unternehmensführung“ und „Verantwortungsbewusste Personalführung“.

Die GBG mit ihrem Vermietungsteam im Hauptgebäude im Ulmenweg 7 ist für Wohnungssuchende in Mannheim immer eine der ersten Anlaufstellen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vermietungsteams in der Zentrale sind vom Erstgespräch bis zum Vertragsabschluss für Wohnungsinteressenten und künftige Kunden der GBG der richtige Ansprechpartner und Berater, um den Bedürfnissen entsprechend das bestmögliche Angebot zu unterbreiten. In den fünf dezentralen Kunden-Service-Centern, die strategisch über das Stadtgebiet verteilt sind, konzentrieren sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die Verwaltung und Betreuung der laufenden Mietverhältnisse. Diese Aufgabenteilung hat sich bestens bewährt, um die Anforderungen an Kundenservice und Kundenfreundlichkeit am besten umzusetzen.

Als größte Vermieterin in Mannheim, die insbesondere auch die Versorgung von Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum normalen Wohnungsmarkt gewährleistet, ist die GBG auch zukünftig einer der wichtigsten Akteure auf dem Wohnungsmarkt in der Region. Die GBG will sich dabei als moderner Dienstleister weiterentwickeln, um den differenzierten Anforderungen der Kunden gerecht werden zu können, damit die Stadt Mannheim auch zukünftig als attraktiver Standort zum Wohnen und Arbeiten wahrgenommen wird.

Die durch den Abzug der US-Streitkräfte bis voraussichtlich 2015 freiwerdenden Konversionsflächen in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen, insbesondere die freiwerdenden Wohngebäude auf Mannheimer Gemarkung, werden nicht nur die GBG, sondern alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt einschließlich der einzelnen privaten Vermieter, in den nächsten Jahren vor besondere Herausforderungen stellen.

Zusammen mit der Stadt Mannheim wird sich die GBG über ihre neue Tochtergesellschaft MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH aktiv an der Umnutzung der ehemaligen Militärgelände beteiligen. Mit dem Ankauf der schon länger geräumten Turley-Kaserne in der Neckarstadt-Ost durch die MWSP von der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ist die Umwandlung des ersten Geländes bereits in der Umsetzung. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft unseres Wohnungsbestandes, so dass uns das Umfeld bestens bekannt ist. Hier gilt es einen intelligenten und bedarfsgerechten Mix aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsangeboten mit der passenden Anbindung an die bestehende Infrastruktur zu realisieren. Nach längerer Vorlaufzeit ist mit dem Turley-Gelände jetzt auch konkret der Startschuss für die Konversion in Mannheim gemacht und wir sind zuversichtlich, dass wir zusammen mit unserer Gesellschafterin Stadt Mannheim langfristig auch weitere Flächen erfolgreich entwickeln werden.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG



DER WOHNUNGSBESTAND DER GBG

Nach wie vor steht die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes im Vordergrund unserer Geschäftstätigkeit. Die ständige Optimierung aller Abläufe in diesem Bereich hat einen hohen Stellenwert.

Per 31.12.2012 wurden verwaltet

19.481	Wohnungen
23	Eigentümergeinschaften WEG
216	Gewerbe- und sonstige Objekte
3	Objekte Fremdverwaltung WEG
6.628	Garagen, Ein- und Abstellplätze (inkl. 54 Boxen)

Im Berichtsjahr reduzierte sich der Bestand wegen Verkauf, Zusammenlegung oder Abriss um

210 Wohnungen

und erhöhte sich durch Neubau um

2 Wohnungen

Das ergibt per Saldo eine Reduzierung um

208 Wohnungen

VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Die Vermietung unserer gesamten Objekte findet zentral in unserer Hauptverwaltung im Ulmenweg 7 statt. Durch ein Bestandsmanagement aus einer Hand sind wir noch besser in der Lage, die Wohnungswünsche unserer Interessenten zu erfassen und ein Angebot zu unterbreiten. Wir bemühen uns aktiv, unseren Kundenservice über IT-gestützte Lösungen weiter zu verbessern.

Die statistischen Zahlen 2012 im Bereich Vermietung und Verwaltung

1.721	Mietvertragsenden (davon 494 Mietvertragsenden von Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt aufgrund Modernisierung oder Abbruch mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen = bereinigte Zahl der Mietenden somit 1.227 Mietenden)
1.809	Mietbeginne
8,8 %	Fluktuation
28,2 %	Umsetzungen innerhalb des GBG-Wohnungsbestandes
2.818	erstmalig Wohnungssuchende



MIETPREISENTWICKLUNG 2012

Insgesamt nahm die GBG im Berichtsjahr 3.603 Mietanpassungen vor, davon 897 im öffentlich geförderten Wohnraum und 2.706 im frei finanzierten Wohnraum. In 825 Fällen wurde die Nettomiete im öffentlich geförderten Wohnungsbestand gesenkt. Die Mieten für modernisierte Wohnungen wurden unter anderem durch die Umstufung der Ausstattungsklasse von „mit Bad ohne Heizung“ in „mit Bad mit Heizung“ nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erhöht.

Im Oktober 2012 ist der neue Mannheimer Mietspiegel erschienen. Jedoch hatte dieser nur geringe Auswirkungen auf den Berichtszeitraum. Bei bestehenden Mietverträgen im preisfreien Wohnraum wurden die Mieten nach § 558 BGB unter Einhaltung der Kappungsgrenze an die ortsübliche Vergleichsmiete oder an die GBG-Mietobergrenze herangeführt. Bei einem Mieterwechsel berechneten sich die Mieten nach dem geltenden Mietspiegel oder nach unserer eigenen Mietobergrenze.

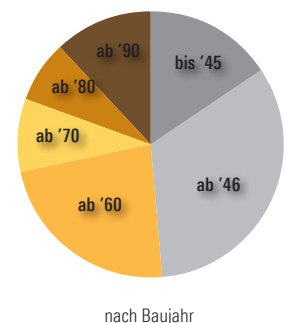
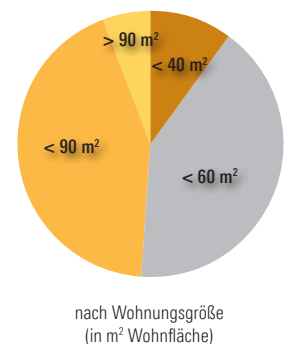
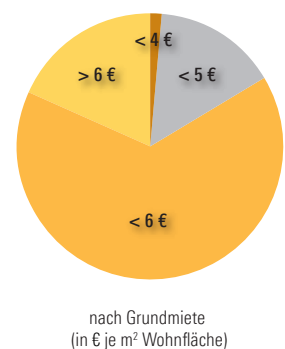
Der aktuelle Mietspiegel weist einen Durchschnittsmietpreis von 6,26 € netto pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich aus. Die Erhöhung der durchschnittlichen Nettomonatsmiete in unseren frei finanzierten Wohnungen auf 5,48 € monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche erklärt sich unter anderem durch den um durchschnittlich 4,3 % gestiegenen Mannheimer Mietspiegel 2010. Die durchschnittliche Miete ist in unseren öffentlich geförderten Wohnungen mit 5,28 EUR monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche nahezu unverändert geblieben.

Im Berichtszeitraum haben 116 (434) Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung nicht erteilt, weshalb eine entsprechende Klage auf Zustimmung notwendig war.

Nach der notwendigen Klageerhebung auf Zustimmung stimmten 45 (177) Mieter der Mieterhöhung zu – wir konnten die Klage gegen Kostenerstattung zurücknehmen. In 61 (201) Fällen erging ein Urteil auf Zustimmung zur Mieterhöhung, in 7 (39) Fällen stimmten die Mieter während des anhängigen Prozesses der Mieterhöhung noch zu, so dass eine Erledigung der Hauptsache eingetreten ist. In 1 (8) Fall erfolgte eine Klagerücknahme, bei der die Kosten von uns zu tragen waren, da sich Zustimmung und Klageeinreichung zeitlich überschneiden hatten und die Zustimmung noch vor Anhängigkeit der Klage eingegangen war. In einem gleichgelagerten Fall wurde ein Vergleich erzielt, bei dem der Mietanpassung ebenfalls zugestimmt wurde und die Parteien die Gerichtskosten jeweils zur Hälfte übernahmen. 1 (9) Verfahren ist derzeit noch rechtshängig.

Die Nettosollmiete betrug im Berichtsjahr 71.454 Tsd. €. Das entspricht einer Erhöhung von ca. 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Betriebskostenvorauszahlungen wurden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt.

Aufgliederung des eigenen Wohnungsbestandes (19.481 WE) zum 31.12.2012



1) Quelle: Stadt Mannheim, Dezernat IV, Planung, Bauen, Umweltschutz und Stadtentwicklung; Pressemitteilung vom 09.10.2012

DIE ENTWICKLUNG DER MIETNEBENKOSTEN 2012

Die Heizkosten sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Witterungsbedingungen wieder angestiegen. Erstmals werden in der Abrechnung 2012 die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene Trinkwasseruntersuchung umgelegt, was bei den betroffenen Mietern zu einer merklichen Mehrbelastung führen wird. Ungeachtet dessen versucht die GBG weitere Steigerungen der Betriebskosten möglichst zu vermeiden. Uns ist bewusst, dass die Höhe der Nebenkosten auch ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Vermietbarkeit von Wohnraum darstellt.

Aufteilung der Betriebskostenarten in 2012

	Tsd. €	%
Heizung/Gas	9.066	26,00 %
Wasser	5.952	17,07 %
Müll	5.998	17,20 %
Strom	506	1,45 %
Versicherung	2.121	6,08 %
Reinigung/Gartenpflege	2.837	8,14 %
Grundsteuer	2.993	8,58 %
Sonstiges	5.399	15,48 %
Gesamt	34.872	100,00 %

KOOPERATIONSVEREINBARUNG MIT DER STADT MANNHEIM

Die seit 2001 bestehende Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mannheim zur Optimierung der Wohnungsvergabe wurde 2010 überarbeitet. Die bisherige Quotenvorgabe wurde durch eine zielgenauere und individuellere Betreuung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt ersetzt. Ein kleinräumiges Siedlungsmonitoring und ein System von Zielvereinbarungen ersetzen dabei eine Steuerung über die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen und dienen damit auch als Grundlage für bauliche Investitionsentscheidungen in den Wohnungsbeständen.

Das Verfahren mit Wohnberechtigungsschein bleibt nur noch auf die Fälle beschränkt, in denen es rechtlich zwingend vorgegeben ist. Nach dem Angebot einer „Sozialwohnung“ erfolgt das gezielte Ausstellen eines Wohnberechtigungsscheines. Gemeinsames Ziel der Stadt Mannheim und der GBG ist die Förderung des sozialen Ausgleichs in den Wohngebieten. Die Wohnversorgung von Wohnungsnotfällen bleibt dabei weiterhin gewährleistet.

Kunsthalle Mannheim (Foto: Cem Yüçetas)





SCHULDNERBERATUNG UND WOHNRAUMSICHERUNG

Im Jahr 2012 wurden von der Schuldnerberatung 997 (911) Mieterinnen und Mieter betreut (Vorjahreszahlen in Klammern). Durch Ratenvereinbarungen und Zahlungen der ARGE Job-Center Mannheim oder des Fachbereichs Soziale Sicherung wurden insgesamt 315.828 € (373.546 €) eingenommen.

Allgemein besteht erhöhter Beratungsbedarf was den Umgang mit ARGE und Bundesagentur für Arbeit betrifft. Auch Informationen über die Durchführung einer Privatinsolvenz werden oft eingeholt. Ferner lässt sich positiv feststellen, dass unsere Mieter vermehrt Rat einholen, bevor sie in Rückstand mit ihrer Miete geraten.



Zum Handwerkszeug der Schuldnerberatung gehören:

- Erstellung von Haushaltsplänen
- Ratenvereinbarungen
- Unterstützung bei Behördenkontakten
- Verhandlungen mit Gläubigern
- Persönliche Hausbesuche

Eine erfolgreiche Arbeit wäre nicht möglich ohne eine enge Zusammenarbeit mit den Kunden-Service-Centern, der ARGE, dem Fachbereich Soziale Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren.

Wo angebracht, wurden Fälle an die ASS („Arbeitsgemeinschaft Spezialisierte Schuldnerberatung“) weitergeleitet, mit der unser Unternehmen ein Kooperationsabkommen getroffen hat. In Einzelfallkonstellationen, die über den Kompetenzbereich der Schuldnerberatung hinausreichen, stand das Soziale Management mit seinen Interventionsmöglichkeiten zur Verfügung.

KSC 1	Gesamt 3.848 WE
3.845 Eigene WE	3 Städtische WE
Blumenau · Sandhofen · Scharhof · Schönau	

 GBG Wohnungen
 Städtische Wohnungen

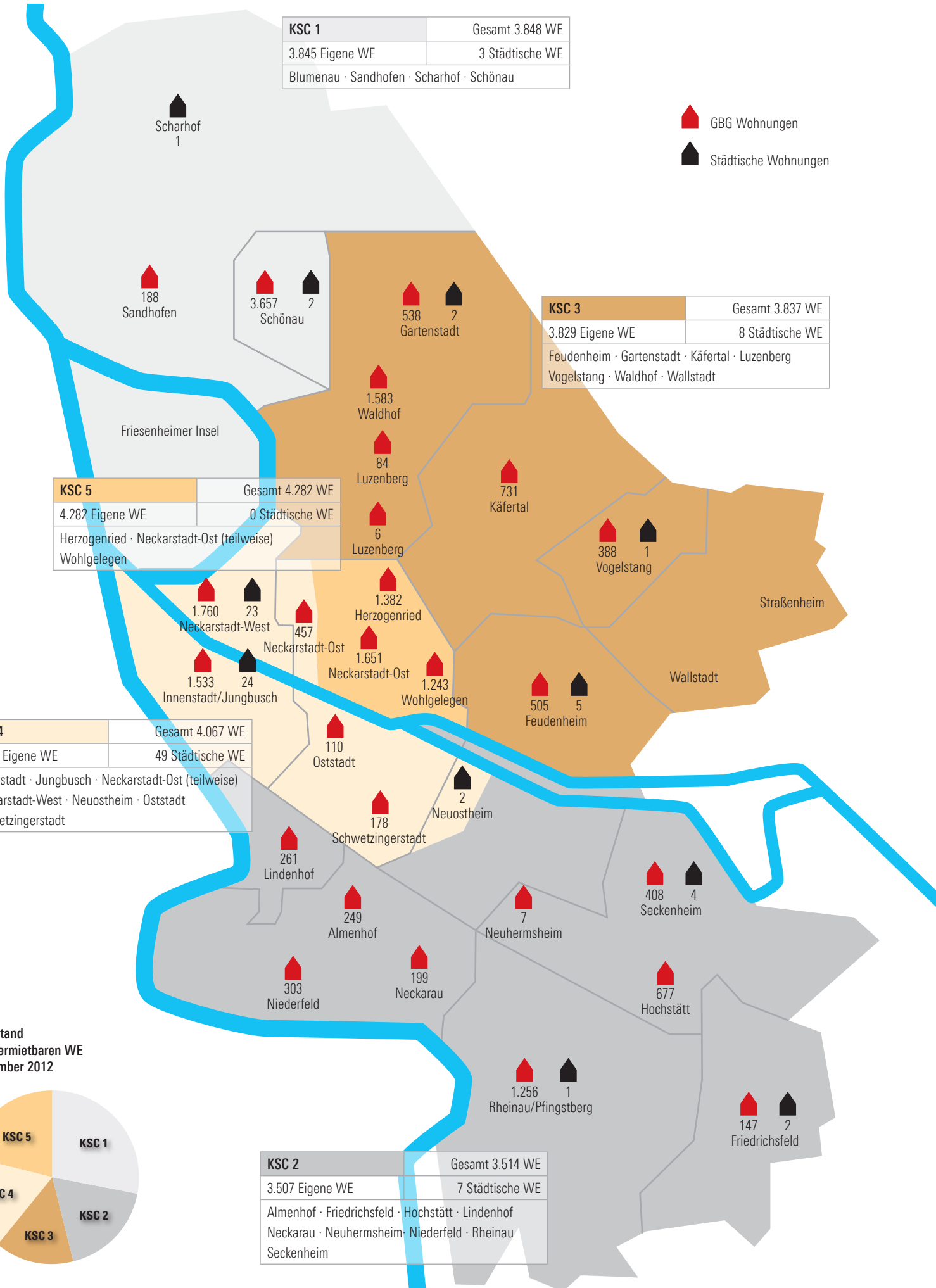
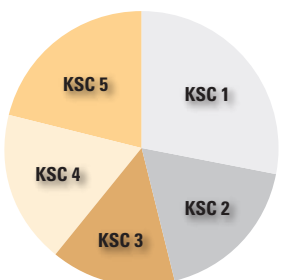
KSC 3	Gesamt 3.837 WE
3.829 Eigene WE	8 Städtische WE
Feudenheim · Gartenstadt · Käfertal · Luzenberg Vogelstang · Waldhof · Wallstadt	

KSC 5	Gesamt 4.282 WE
4.282 Eigene WE	0 Städtische WE
Herzogenried · Neckarstadt-Ost (teilweise) Wohlgelegen	

KSC 4	Gesamt 4.067 WE
4.018 Eigene WE	49 Städtische WE
Innenstadt · Jungbusch · Neckarstadt-Ost (teilweise) Neckarstadt-West · Neustheim · Oststadt Schwetzingenstadt	

KSC 2	Gesamt 3.514 WE
3.507 Eigene WE	7 Städtische WE
Almenhof · Friedrichsfeld · Hochstätt · Lindenhof Neckarau · Neuhermsheim · Niederfeld · Rheinau Seckenheim	

Leerstand
der vermietbaren WE
Dezember 2012



Scharhof
1

188
Sandhofen

3.657
Schönau

538
Gartenstadt

KSC 3	Gesamt 3.837 WE
3.829 Eigene WE	8 Städtische WE
Feudenheim · Gartenstadt · Käfertal · Luzenberg Vogelstang · Waldhof · Wallstadt	

Friesenheimer Insel

1.583
Waldhof

84
Luzenberg

731
Käfertal

KSC 5	Gesamt 4.282 WE
4.282 Eigene WE	0 Städtische WE
Herzogenried · Neckarstadt-Ost (teilweise) Wohlgelegen	

6
Luzenberg

388
Vogelstang

1.760
Neckarstadt-West

457
Neckarstadt-Ost

1.382
Herzogenried

1.651
Neckarstadt-Ost

1.243
Wohlgelegen

505
Feudenheim

Straßenheim

Wallstadt

KSC 4	Gesamt 4.067 WE
4.018 Eigene WE	49 Städtische WE
Innenstadt · Jungbusch · Neckarstadt-Ost (teilweise) Neckarstadt-West · Neustheim · Oststadt Schwetzingenstadt	

1.533
Innenstadt/Jungbusch

23
Neckarstadt-West

110
Oststadt

178
Schwetzingenstadt

2
Neustheim

261
Lindenhof

178
Schwetzingenstadt

249
Almenhof

7
Neuhermsheim

408
Seckenheim

303
Niederfeld

199
Neckarau

677
Hochstätt

1.256
Rheinau/Pfingstberg

147
Friedrichsfeld

KSC 2	Gesamt 3.514 WE
3.507 Eigene WE	7 Städtische WE
Almenhof · Friedrichsfeld · Hochstätt · Lindenhof Neckarau · Neuhermsheim · Niederfeld · Rheinau Seckenheim	



Übersicht über den GBG-Wohnungsbestand zum 31.12.2012

	31.12.2012	Abgang	Zugang	31.12.2011
Mietwohnungen gesamt	19.481	210	2	19.689
davon preisgebunden	3.130	28	–	3.158
davon preisfrei	16.351	182	2	16.531
Eigentumsobjekte gesamt	22	–	–	22
Häuser	19	–	–	19
Wohnungen	3	–	–	3
Gewerbe gesamt	96	–	–	96
Läden	62	–	–	62
Büros	18	–	–	18
Praxen	10	–	–	10
Gaststätten	6	–	–	6
Sonstige gesamt	120	–	–	120
Hallenbad	1	–	–	1
Sozialstationen	2	–	–	2
Jugendzentren	3	–	–	3
Volkshaus	1	–	–	1
Kindergärten	12	–	–	12
Tagesstätten	7	–	–	7
eigengenutzte und sonstige Räume	91	–	–	91
Verwaltungsgebäude (GBG)	1	–	–	1
Schwesterwohnheime	1	–	–	1
Rettungszentrum (THW+FFW)	1	–	–	1
Garagen gesamt	1.944	–	9	1.935
separat vermietet	1.740	–	9	1.731
mit der Wohnung vermietet	204	–	–	204
Parkhausstellplätze gesamt	1.665	–	–	1.665
separat vermietet	75	–	–	75
mit der Wohnung vermietet	1.590	–	–	1.590
Boxen gesamt	55	–	1	54
Abstellplätze gesamt	2.933	41	–	2.974
separat vermietet	1.814	16	–	1.830
mit der Wohnung vermietet	1.119	25	–	1.144
Im Bestand enthalten				
Gästewohnungen	10	–	–	10
Conciergen	5	–	–	5
Mietertreff	4	–	–	4

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG



STEIGERUNG DER WOHNQUALITÄT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 standen der Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Wohnimmobilien weiterhin im Vordergrund unserer Aktivitäten. Die Investitionen dienen dazu, die vorhandenen Zustands- und Ausstattungsdefizite unserer Bestände zu verbessern und fit für die Zukunft zu machen. Denn die Verbesserung der Wohnqualität und die zielgruppengerichteten Optimierungen ermöglichen eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

Im Jahr 2012 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung 48.065 Tsd. € investiert.

davon entfielen auf:

ungeplante und geplante Instandhaltung	24.611 Tsd. €
Modernisierungsmaßnahmen	23.454 Tsd. €

Basis unserer Entscheidungen zur Entwicklung der jeweiligen Bestände bildet unsere Portfoliostrategie. Hierbei betrachten und analysieren wir den Standort, die Entwicklungsmöglichkeit, die Zielgruppen und die Wirtschaftlichkeit der Immobilien. Im Fokus steht vor allem die Schaffung barrierearmer/-freier Wohnungen zur Erweiterung unseres Angebots.

Im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahmen verbessern wir konsequent die energetische Qualität unserer Bestände. Mit aufeinander abgestimmter Optimierung des Wärmeschutzes und der Anlagentechnik schöpfen wir vorhandene Energieeinsparpotenziale aus, verbessern den Wohnkomfort und reduzieren damit die Energieverbräuche unserer Mieter. Die bisher erreichten Senkungen der Heizwärmeverbräuche und der CO₂-Emission unserer Gebäude bestätigen den Erfolg unseres eingeschlagenen Weges.

Wir sehen jedoch die ständigen Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen zum Wärmeschutz im Hinblick auf Kosten/Nutzen und die erzielbaren Einsparpotenziale sehr kritisch. Eine hohe Modernisierungsquote in den Gebäudebeständen mit wirtschaftlich darstellbaren Wärmeschutz- und Energieoptimierungsmaßnahmen bringt uns den angestrebten Klimaschutzziele näher als eine geringe Quote mit energetischen Leuchtturmprojekten.

5 Jahres-Übersicht über Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung

	2012	2011	2010	2009	2008	Gesamt
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Instandhaltung	24.611	23.257	21.663	24.857	28.069	122.457
Modernisierung	23.454	20.221	17.311	18.899	16.843	96.728
Gesamt	48.065	43.478	38.974	43.756	44.912	219.185

Für 2013 sind Ausgaben für die Instandhaltung in Höhe von 23.103 Tsd. € und Modernisierung in Höhe von 33.606 Tsd. € – zusammen 56.709 Tsd. € – geplant.



BEISPIELHAFTHE MODERNISIERUNGSPROJEKTE 2012

An den Kasernen

Das denkmalgeschützte Wohnquartier wurde in den Jahren 1921 – 1929 erbaut. Insgesamt befinden sich in der Wohnanlage 173 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit 11.133 m² Wohn-/Gewerbefläche. Die Wohnungen/Gebäude werden im Zeitraum 2012 – 2015 modernisiert.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt in der Verbesserung der Wohnqualität und Ausstattung. Im bewohnten Zustand werden die Bäder erneuert, eine fernwärmeversorgte Zentralheizung eingebaut, teilweise Elektroinstallationen und Wohnungstüren erneuert. Die Gebäudehüllen werden unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen instand gesetzt.

Investitionsvolumen gesamt

11.025 Tsd. €

Möhlblock

Die geschlossene Blockrandbebauung mit 167 Wohnungen, einem Kindergarten und einer Gesamtwohnfläche von 10.460 m² wurde 1930 am Rande der Schwetzingenstadt erbaut.

Der Schwerpunkt der Maßnahme liegt in der Verbesserung der Wohnqualität und Ausstattung. Im bewohnten Zustand werden die Bäder erneuert, eine fernwärmeversorgte Zentralheizung eingebaut, teilweise Elektroinstallationen und Wohnungstüren erneuert. Die Gebäudehülle wird instand gesetzt. Die Durchführung der Modernisierung erfolgt im Zeitraum 2012 – 2015.

Investitionsvolumen gesamt

7.590 Tsd. €



Geschlossene Blockrandbebauung „Möhlblock“



Das Wohnquartier „An den Kasernen“



Thermische Solarstation



Zentrale Trinkwassererwärmung im Durchflusssystem

TECHNISCHE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2012

Die Fortschreibung der spezifischen Energieverbräuche war auch im Jahr 2012 eines unserer Hauptaufgabenfelder. Auf diesen Grundlagen konnten im Jahr 2012 wiederum zahlreiche Heizungsanlagen optimiert und die Nebenkosten für unsere Mieter deutlich reduziert werden. Eine zeitnahe Erkennung von Schwachstellen in den technischen Anlagen und den damit verbundenen Energiekosteneinsparungen ist ein weiterer Schwerpunkt der Energiebewirtschaftung. Über die Zusammenführung unserer 511 Wärmeversorgungszentralen sowie deren Visualisierung wurden erste Erkenntnisse gewonnen, welche einen wesentlichen Einfluss auf ein zukünftiges, übergreifendes Controllingsystem haben werden.

Zur Erreichung der hohen Ziele ist sowohl bei der Analyse von Heizsystemen als auch bei der Umsetzung durch das Montagepersonal ein hohes Maß an technischem Know-how erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde für das gesamte Montagepersonal, aufbauend auf den bereits vermittelten Schulungsinhalten, eine weiterführende Schulung durchgeführt. Dabei kam dem Schwerpunkt der Vorgehensweise zur Systemoptimierung eine besondere Bedeutung zu.

Dem Landesgesetz zur Nutzung Erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG) bei Modernisierungen als auch dem Bundesgesetz (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) beim Neubau tragen wir bei der Energieversorgung mit der effizienten und CO₂ reduzierenden Mannheimer Fernwärme Rechnung. Bei der Bewertung von Energieträgern stehen sowohl die Wirtschaftlichkeit als auch die Zuverlässigkeit im Vordergrund.

Mit der Einführung der neuen Trinkwasserverordnung (01.11.2011) ist unsere bisherige Vorgehensweise, die dezentrale Trinkwassererwärmung mit Wohnungswärmestationen zu favorisieren, auch unter trinkwasserhygienischen Gesichtspunkten vorteilhaft.

Den damit verbundenen Verpflichtungen, alle Großanlagen beim Gesundheitsamt schriftlich zu melden und alle Großanlagen nach Trinkwasserverordnung (DVGW W551) auf Legionellen zu untersuchen, konnten wir aufgrund unseres kontinuierlich aktualisierten Bestandsmanagements (IBA) schnell nachkommen.



Schachtverkleidung mit Revisionsöffnung

Maßnahmen:

	Wohn- einheiten (Anzahl)	Wohn- fläche (m ²)
Einbau einer fernwärmeversorgten Zentralheizung und dezentralen Trinkwassererwärmung mit Wohnungswärmestationen. Erneuerung der Elektroinstallationen im Gesamtgebäude. In den Stadtteilen Neckarstadt-West, Schönau, Wohngebiet Ulmenweg/Landwehrstraße, Innenstadt, Frobeniusstraße, Gartenstadt. Objekte: Karlsberger Str. 11, Memeler Str. 27-31, Tarnowitzer Weg 79, 81, Karolingerweg 6 – 8, Frobeniusstr. 14 – 16, Kirchenstr. 10, Heustr. 1 – 3, Möhlblock, Landwehrstr. 12 – 18	267	16.135
Die Integration der dezentralen Trinkwassererwärmung mit Wohnungswärmestationen in ein bestehendes Heizungsverteilsystem, mit Anpassung des Gesamtsystems an die neuen Anlagenparameter, konnte mit Hilfe unserer langjährigen Erfahrungen und Messreihen erstmals umgesetzt werden. Adolf-Damaschke-Ring 6	32	1.732
Umstellung von ehemals hochgespreizten Heizsystemen von bisher 110° C Vorlauftemperatur auf neue Systemtemperatur von 75° C. Die Umstellung der Systemtemperaturen führt zu einer deutlich besseren Aufwandszahl der Energieverteilung und einer verbesserten Behaglichkeit und Nutzenübergabe in den Wohnungen. Stadtteil Waldhof-Ost, Darmstadter Str. 14 – 18, 28 – 34	70	4.270
Umstellung der vorhandenen Trinkwassererwärmung von Gas oder Strom auf dezentrale fernwärmeversorgte Wohnungswärmestationen mit Erneuerung der Bäder und Installation eines Abluftsystems im Wohngebiet Glücksbürger Weg 65 – 71	32	3.760
Modernisierung von Aufzugsanlagen: Am Sonnengarten 11, Adolf-Damaschke-Ring 4, Murgstraße 17	32	2.760



SCHÖNE PERSPEKTIVEN: FREIRÄUME UND AUSSENANLAGEN

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch 2012 zahlreiche kleinere und größere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt.

Im Sanierungsgebiet SSP Schönau wurden im Rahmen der Modernisierung Memeler Straße 18 – 34 nicht nur die an die Gebäude angrenzende Freianlage saniert, sondern auch der Grünzug zum Karlsberger Weg hin. Teil dieses Grünzugs sind Mietergartenparzellen, die als Einzel- und Gemeinschaftsgärten bewirtschaftet werden können und je nach Bedarf erweitert werden sollen. Den Anfang hat die Caritas mit dem „Schönauer Lerngarten“ gemacht. Mit diesem Projekt sollen den Kindern Naturverständnis nähergebracht und die Freude am Gärtnern geweckt werden.

Im Adolf-Damaschke-Ring 4 konnte der barrierefreie Zugang zur Benutzung freigegeben werden: Neben dem kombinierten Rampen- und Treppenlauf wurde auch die Müllplatzanlage neu gestaltet. Die vorhandene Gefällesituation hat es ermöglicht, die Müllboxen in das Gelände zu integrieren und dennoch den Einwurf vom Rollstuhl aus zu ermöglichen. Ergänzt durch den beleuchteten Zugangsweg und die Bepflanzung ist eine ansprechende Eingangssituation entstanden.

In der Außenanlage des Kindergartens Max-Winterhalter-Ring 45 – 47 musste ein nicht mehr standsicheres Klettergerüst kurzfristig abgebaut und ersetzt werden. Wir haben dies zum Anlass genommen, auch einen Teil der Außenanlage zu überarbeiten. Entstanden sind dabei Sitzreihen aus Natursteinen und eine neue, großzügige Freifläche rund um das neue Klettergerüst.

Unseren Grünanlagenbestand haben wir an zahlreichen Stellen überarbeitet: Überalterte und nicht mehr pflgbare Gehölzflächen wurden gerodet und in Rasenflächen umgewandelt, Vorgartenzonen zum Teil mit einfachen, aber ansprechenden Staudenpflanzungen aufgewertet. Damit konzentrieren sich die fachlich anspruchsvollen Pflegeleistungen auf die Eingangsbereiche, während die übrigen Bereiche pflegeoptimiert werden.



Eingangsbereich Adolf-Damaschke-Ring 4



Außenanlage Kindergarten Max-Winterhalter-Ring 49 – 47



Grünzug Memeler Straße 18 – 34

NEUBAU UND VERKAUF



Roteichenring

VERKAUF AUS DEM BESTAND

GBG-Mieter haben dabei generell absolute Priorität: Nach einer internen GBG-Richtlinie können ihre Angehörigen oder Kapitalanleger erst dann kaufen, wenn bei den Mietern selbst kein Kaufinteresse besteht.

In unserem ehemaligen Mietkaufobjekt Josef-Rutz-Straße 2 – 12 / Max-Winterhalter-Ring 5 – 7 wurden 2012 vier weitere Wohnungen veräußert. Im Objekt Innerer Heckweg 20 – 24 wurden 2012 vier weitere Wohnungen verkauft. In Mannheim-Neckarstadt-Ost, Ulmenweg 82/ Roteichenring 111/Robiniestraße 33 konnten im Jahr 2012 drei Wohnungen verkauft werden.

Unser weiteres Verkaufsangebot aus dem Bestand umfasste zu Beginn des Jahres 45 Objekte (33 Wohnungen und 12 Mehrfamilienhäuser), von denen 2012 drei Mehrfamilienhäuser sowie drei Wohnungen verkauft werden konnten.



Centro Verde – Anna-Maria-von-Schrader-Weg

NEUBAUGEBIET „CENTRO VERDE LUDWIG FRANK – WOHNEN AM PARK“

Das Gebäude An der Radrennbahn 25 – 27 mit 12 komfortablen Eigentumswohnungen liegt in dem attraktiven Wohngebiet in Mannheim-Neckarstadt-Ost. Elf Wohnungen wurden bis heute verkauft. Derzeit ist noch eine Wohnung vermietet.

Von den acht Doppelhaushälften in der Johann-Weiß-Str. 15 – 29 wurde 2012 kein weiteres Haus verkauft. Derzeit befinden sich noch zwei Häuser in der Vermietung mit Kaufoption. Im Gebäude Johann-Weiß-Str. 9 – 13 konnte 2012 eine weitere Wohnung verkauft werden. Zum 31.12.2012 waren fünf Wohnungen verkauft, vier vermietet.



„Grüne Mitte“ Centro Verde

Dritter Bauabschnitt Centro Verde:

- 22 Eigentumswohnungen An der Radrennbahn 15 – 19, Haus „Olive“
Baubeginn August 2011; 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 80 m² bis 133 m² Wohnfläche, davon 4 Penthouse-Wohnungen. Übergabe der letzten Wohnung Ende März 2013; bis 31.12.2012 wurden alle 22 Eigentumswohnungen verkauft.
- 9 Reihenhäuser Anna-Maria-von-Schrader-Weg 2 – 18, Haus „Pinie“
Baubeginn September 2011; 8 Reihenhäuser mit 4 Zimmern und 121 m² Wohnfläche und 1 Garage auf dem Grundstück. Reihenhendhaus Anna-Maria-von-Schrader-Weg 2 mit 5 Zimmern und 140 m² Wohnfläche sowie 2 Garagen auf dem Grundstück, zweigeschossig. Übergabe des letzten Hauses Ende März 2013; bis 31.12.2012 wurden 8 Reihenhäuser verkauft, das Reihenhendhaus Anna-Maria-von-Schrader-Weg 2 wurde in die Vermietung gegeben.
- 10 Reihenhäuser Aberlering 2 – 20, Haus „Zypresse“
Baubeginn Juli 2011; 4-Zimmer-Haus mit 126 m² Wohnfläche, Dachterrasse zum Grünstreifen CentroVerde und 1 Carport auf dem Grundstück, dreigeschossig; bis 31.12.2012 wurden 6 Reihenhäuser verkauft.



Vierter und fünfter Bauabschnitt CentroVerde:

- 32 Eigentumswohnungen An der Radrennbahn 11 – 13 und 7 – 9, Haus „Oleander“
Baubeginn Anfang/Frühjahr 2013; 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 78 m² bis 110 m² Wohnfläche, davon jeweils 8 Penthouse-Wohnungen. Fertigstellung bis Herbst 2014 geplant.
- 8 Reihenhäuser Anna-Maria-von-Schrader-Weg 24 – 30 und 36 – 42, Haus „Lavendel“
Baubeginn Dezember 2012/April 2013; 8 Reihenhäuser mit 4 Zimmern und 120 m² Wohnfläche und 1 Garage auf dem Grundstück, zweigeschossig. Fertigstellung bis Herbst 2014 geplant.
- 2 Doppelhaushälften Anna-Maria-von-Schrader-Weg 20 – 22, Haus „Jasmin“
Baubeginn Dezember 2012; 2 Doppelhaushälften mit 4 Zimmern und 121 m² Wohnfläche und 1 Garage auf dem Grundstück, zweigeschossig. Haustyp analog den bereits fertig gestellten Reihenhäusern „Pinie“. Fertigstellung bis Frühjahr 2014 geplant.
- 2 Doppelhaushälften Anna-Maria-von-Schrader-Weg 32 – 34, Haus „Lilie“
Baubeginn April 2013; 2 Doppelhaushälften mit 4 Zimmern und 120 m² Wohnfläche und 1 Garage auf dem Grundstück, zweigeschossig. Fertigstellung bis Herbst 2014 geplant.
- 14 Reihenhäuser Aberlering 22 – 48, Haus „Magnolie“
Baubeginn Dezember 2012/April 2013; 4-Zimmer-Haus mit 134 m² Wohnfläche, Dachterrasse zum Grünstreifen CentroVerde und 1 Garage auf dem Grundstück, dreigeschossig. Fertigstellung bis Frühjahr bzw. Herbst 2014 geplant.



Innenansicht Musterhaus Centro Verde

NEUBAUGEBIET MANNHEIM-SCHÖNAU

- 16 Doppelhaushälften Tarnowitzer Weg 67 – 81
Baubeginn September 2011, Fertigstellung Herbst 2012; 3-geschossige Bauweise, ohne Keller, 121 m² Wohnfläche, Garage und Stellplatz auf dem Grundstück. Die Doppelhaushälften werden sowohl zum Verkauf als auch zur Vermietung angeboten. Bis 31.12.2012 wurden 2 DHH vermietet



In Vorbereitung sind Bauprojekte für den Verkauf bzw. für die Vermietung an folgenden Standorten:

Adolf Damaschke Ring 22 – 26, Feudenheim

Der von der GBG vorbereitete vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach einem intensiven Abwägungsprozess am 18.12.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan regelt das Vorhaben in außergewöhnlicher Detailtiefe, so dass die Baugenehmigung des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadtverwaltung im Kenntnisgabeverfahren im ersten Quartal 2013 erfolgen wird. Die zur Ausführung des Vorhabens erforderliche Generalübernehmerausschreibung wurde hausintern erarbeitet. Der Baubeginn ist für den Sommer 2013 geplant.

Die Lage und Ausstattungsmerkmale der geplanten Mehrfamilienhäuser erfüllen die Anforderungen an einen gehobenen Wohnwert. Die GBG strebt an, auch im Vermietungssegment gehobenen Standard anbieten zu können. Einige Kaufanfragen sind jedoch während der Vorbereitung der Maßnahme bereits bei der GBG eingegangen. Für die Wohnanlage am Adolf-Damaschke-Ring 22 – 26 wird es daher zu einer Maßnahme aus Vermietung und Verkauf kommen.

Bischweilerring, Friedrichsfeld

Eine Architekten-Planungskonkurrenz zur städtebaulichen und architektonischen Entwurfsfindung einer Neubebauung auf dem GBG-Areal hat am 23.05.2012 einen ersten Preisträger gekürt.

Die Vorstellung des Entwurfes in einer öffentlichen Bezirksbeiratssitzung am 13.07.2012 und der Abstimmungstermin mit allen technischen Fachbereichen (Skopingtermin) zur Aufstellung eines Bebauungsplans am 14.08.2012, machten jedoch deutlich, dass die prämierte Planung aus den verschiedensten Gründen erheblich verändert werden muss.

Derzeit wird gemeinsam mit den Architekten des Siegerentwurfs nach einer baulichen Lösung gesucht, die möglichst vielen unterschiedlichen, sich zum Teil auch widersprechenden Belangen Rechnung trägt.

Frau Dr. Martina Kubanek (Leiterin des Mannheimer Baukompetenzzentrums) und Wolfgang Bielmeier erklären den jüngsten Zuhörern einen der Wettbewerbsentwürfe





BETREUUNGSTÄTIGKEIT

BAUBETREUUNG

Ehemalige US-Kaserne Friedrichsfeld – Gebäudeabbruch und Geländefreiräumung

Nachdem im Jahr 2011 die Hauptarbeiten der im Auftrag der Stadt Mannheim durchgeführten Leistungen bereits erledigt waren, konnte Anfang 2012 der vollständige Vollzug gemeldet werden.

Der Auftrag wurde mit rd. 2.240.000 € abgerechnet. Auf die Fläche von ca. 150.000 m² bezogen, ergibt dies einen Aufwand von etwas weniger als 15 €/m² für Abbruch und Aufarbeitung des Geländes. Dieser Betrag kann bei der Bewertung weiterer Flächenräumungen im Zuge der Konversion als Orientierung herangezogen werden.

Krippenausbau – Neubau von 5 Kinderhäusern in Mannheim

Im Auftrag der Stadt Mannheim erstellen wir derzeit 5 Kinderhäuser. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 12 Mio. €. Die Rohbauarbeiten für alle Projekte haben im Sommer 2012 nach 9 Monaten Vorlauf für die Planungs- und Genehmigungsphase begonnen. Bis zum Jahreswechsel 2012/2013 konnten die Rohbauarbeiten weitestgehend abgeschlossen werden. Anvisiertes Ziel ist die Fertigstellung und Übergabe der Kinderhäuser bis August 2013. Die Projekte laufen plangemäß und sind im Zeit- und Kostenrahmen.

Übersicht Kinderhäuser Baubetreuungen im Auftrag der Stadt Mannheim

Name	Stadtteil	Hort		
		Krippen Gruppen	Kindergarten Gruppen	Hort Gruppen
Kinderhaus Speckweg	Waldhof	2	3	0
Kinderhaus Pumpwerkstraße 2 – 4	Neckarstadt-West	5	0	0
Kinderhaus Werner-Nagel-Ring	Sandhofen	3	0	0
Kinderhaus Gustav-Seitz-Straße	Neuhermsheim	2	0	0
Kinderhaus Hinter den Dorfgärten 1	Seckenheim-Süd	2	2	2
SUMME		14	5	2



Kinderhaus Werner-Nagel-Ring

Kinderhaus Speckweg





An der Radrennbahn 25 – 27

VERWALTUNG

Verwaltung städtischer Objekte

Im Auftrag unserer Gesellschafterin, der Stadt Mannheim, verwalten wir nach dem Verkauf von insgesamt 5 Wohneinheiten an Dritte (Farnkrautweg 8, Seckenheimer Hauptstr. 70) insgesamt 62 Wohneinheiten, sieben Gewerbeeinheiten und sonstige Objekte.

Verwaltung für Dritte

Für private Hauseigentümer und Gesellschaften verwalten wir derzeit 26 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim. Im Rahmen der Mietwohnungsverwaltung übernehmen wir die Neuvermietung samt Vertragsabschluss, die Mieterbetreuung, das Inkasso der Miete und der Mietnebenkosten, die Hausbewirtschaftung einschließlich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und der Anpassung der Umlagenvorauszahlungen sowie die Mieten Neuberechnung entsprechend den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Dazu verantworten wir die laufende Instandhaltung und – je nach Wunsch des Kunden – die Durchführung von größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Verwaltung von Eigentumsmaßnahmen

Die GBG ist als Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) für verschiedene Eigentümergemeinschaften bestellt. Zu verwalten sind 484 Wohneinheiten, 777 Stellplätze und 12 Gewerbe.

Das Angebot unserer Eigentümerverwaltung umfasst unter anderem die jährliche Durchführung der Eigentümerversammlungen, die Erstellung des Wirtschafts- und Finanzplans und die treuhänderische Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens sowie die Berechnung und das Inkasso des Hausgeldes in Abhängigkeit von der Verwaltungsabrechnung. Ferner gehören die kaufmännische Hausbewirtschaftung einschließlich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie die technische Hausbewirtschaftung einschließlich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen dazu. Die Entlastung für die Verwaltungstätigkeiten wurde von allen Eigentümergemeinschaften erteilt.

Bestandszahlen der zu betreuenden Objekte zum 31.12.2012

	31.12.2012	Abgang	Zugang	31.12.2011
Mietwohnungen (andere)	27	–	–	27
Mietwohnungen (Stadt Mannheim)	62	5	–	67
davon preisgebunden	16	–	–	16
davon preisfrei	46	5	–	51
verwaltete Eigentumswohnungen	484	–	2	482
Stellplätze	777	4	–	781
Gewerbe	12	–	–	12
Gewerbe und Sonstige (Stadt Mannheim)	7	–	–	7



ORGANISATION UND PERSONALWESEN

PERSONALBERICHT 2012

Zum 31. Dezember 2012 waren insgesamt 275 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der GBG beschäftigt. Die Zahl der Beschäftigten ist damit gegenüber dem Vorjahr um einen Mitarbeiter angestiegen.

Im kaufmännischen Bereich ist die Zahl der Mitarbeiter unverändert geblieben, im technischen Bereich ist die Zahl der Mitarbeiter um drei Mitarbeiter angestiegen und im sonstigen Bereich ist die Zahl um vier Mitarbeiter reduziert worden. Die Zahl der Hauswarte/Hausmeister ist um einen Mitarbeiter angestiegen. Die Zahl der Auszubildenden und geringfügig Beschäftigten blieb unverändert. Im Bereich der Gruppe „Auskunft, Empfang, Hausmeister und andere Beschäftigte“ hat sich die Zahl um einen Mitarbeiter erhöht.

Zum Mitarbeiterbestand zählen zehn Auszubildende, zehn Mitarbeiterinnen, die sich gerade in Elternzeit befinden sowie neun Mitarbeiter/-innen, die in einem befristeten Arbeitsverhältnis angestellt wurden.

Unter die 275 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fallen 60 Teilzeitkräfte bzw. geringfügig Beschäftigte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl um drei Mitarbeiter durch Rentenbeginn nach Altersteilzeit-Freistellungsphase verringert.

Das Durchschnittsalter der Beschäftigten der GBG betrug im Berichtsjahr 45 Jahre. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind somit gegenüber dem Vorjahr ein Jahr älter geworden. Die Betriebszugehörigkeit betrug 13 Jahre.

Die Quote der durch Krankheit bedingten Arbeitsausfälle lag im Jahr 2012 bei 3,34 Prozent.

Mitarbeiterstand zum	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Geschäftsführer	1	1	1
Prokuristen	2	2	2
Angestellte:			
kaufmännischer Bereich	121	121	119
technischer Bereich	66	63	63
sonstige Bereiche	27	31	31
Auszubildende	10	10	9
Hauswarte/Hausmeister	35	34	36
Kantinenpersonal	2	2	2
Fahrer, Bote, Lichtpauser, Empfang, Hausmeister vom Verwaltungsgebäude	9	8	8
geringfügig Beschäftigte:			
nebenberufliche Hausmeister	2	2	3
Grünanlagenpfleger	0	0	0
Insgesamt	275	274	274
davon Teilzeitkräfte/geringfügig Beschäftigte	60	63	63
Der Personalaufwand belief sich einschließlich Sozialkosten im Berichtsjahr auf insgesamt	16.578 Tsd. €		

Nachruf

Es verstarb aus dem Kreis der aktiven Mitarbeiter 2012

Herr Erwin Wieser

Aus dem Kreis der ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verstarben:

Herr Jürgen Rosemeyer

Frau Ruth Korte

Frau Annemarie Herschinger

Herr Johann Tauer

Herr Manfred Dörr

Herr Werner Oberföll

Wir werden die Verstorbenen in dankbarer Erinnerung behalten.

FORT- UND WEITERBILDUNG



Im Berichtszeitraum haben wir erneut drei Schwerpunkte gesetzt. Zum einen haben wir die sich aus den Mitarbeiterjahresgesprächen ergebenden Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen angeboten, die entweder durch externe Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen oder durch Inhouse-Seminare abgedeckt wurden. Als Beispiel sei das Seminar „Mieterinsolvenz“ genannt.

Zusätzlich haben wir Inhouse-Seminare angeboten, die inhaltlich die immer anspruchsvoller werdende Kommunikation mit dem Kunden zum Gegenstand hatten, wie z.B. „Kommunikation mit schwierigen Mietern“ und „Umgang mit aggressiven Mietern“. Immer öfter kommt es in jüngster Zeit zu Auseinandersetzungen mit Kunden, die durchaus, wenn auch nur in sehr wenigen Einzelfällen, in Handgreiflichkeiten gegenüber unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen enden. Und so haben wir auch noch weitere Kurse in Selbstbehauptung/Selbstverteidigung in Zusammenarbeit mit dem 1. Mannheimer Judoclub durchgeführt. Hier planen wir Auffrischkurse in einem Zweijahresrhythmus.

Schwerpunkt im Berichtszeitraum war auch wie immer das Thema „Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht“, sowie die Themen „Tricks der Mieter“ und „Schimmelbildung“. Letzteres Thema wurde speziell für unsere Hauswarte angeboten. Unsere umfangreichen energetischen Gebäudemodernisierungen verlangen von unseren Kunden in aller Regel ein dieses neuen baulichen Gegebenheiten angepasstes Nutzerverhalten. Um Beschwerden wegen Schimmelbildung zu vermeiden, schulen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den notwendigen bautechnischen Kenntnissen, um bei den Kunden Aufklärungsarbeit leisten zu können.

Für Ingenieure und Architekten haben wir Inhouse-Seminare zu den Themen „Baumschutz auf Baustellen“, „Gebäudeanschlüsse in Freianlagen“ und „Barrierefreies Bauen“ veranstaltet. Themen, die sich verstärkt bei der Umsetzung unserer Bauvorhaben in den Vordergrund drängen. Als Arbeitgeber geht es darum, leistungsstarke und erfolgreiche Mitarbeiter zu haben. Ein gesunder Geist in einem gesunden Körper (Mens sana in corpore sano), das wusste schon der römische Satirendichter Juvenal. Wir haben daher Inhouse-Seminare rund um die Gesundheit durchgeführt.

Themen wie „Gesund ernähren im Berufsalltag“ mit anschließender praktischer Übung in einem Küchenstudio und „Entspannungstechniken- bürotauglich“ stießen auf großes Interesse der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Auch das gerade im Berichtszeitraum in der Medienöffentlichkeit stark beachtete Thema „Burn-Out“ ist ein wichtiges Thema. Daher haben wir auch ein Inhouse-Seminar „Müde – Erschöpft – Krank? – Erkennen von körperlichen Beschwerden und psychosomatischen Symptomen“ durchgeführt. Und nicht zuletzt – und bei der Belegschaft sehr beliebt – gab es die monatliche Rückenmassage.

Gesundheitsprävention und das Vermitteln von notwendigem Wissen, um auf Dauer den Anforderungen des Berufs gewachsen zu sein, werden auch in 2013 die Fort- und Weiterbildung prägen. Ebenso liegt unser Augenmerk auf speziellen Führungs- und Führungskräfte-seminaren zur Unterstützung unserer Führungskräfte im Rahmen unsers BSC Zieles „Mitarbeiterzufriedenheit“.

AUSBILDUNG 2012

Qualifizierte Ausbildung – Startkapital für die Zukunft

Im Juni 2012 beendeten drei Auszubildende erfolgreich ihre Ausbildung zum/zur „Immobilienkaufmann/-frau“. Nach 2011 konnten wir auch in 2012 die beste Auszubildende im Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ sowohl bei der IHK Rhein-Neckar als auch bei der IHK Baden-Württemberg stellen. Alle drei Mitarbeiter/-innen konnten in un-/befristete Angestelltenverhältnisse übernommen werden. Drei junge Mitarbeiter/-innen haben am 1. August 2012 ihre Ausbildung zum/zur „Immobilienkaufmann/-frau“ begonnen. Im Jahr 2012 haben wir



studienbegleitend sechs Praktikanten/-innen, drei Pflichtpraktikanten/-innen sowie fünfzehn Schüler/-innen zur Berufserkundung beschäftigt. Die GBG wird auch in Zukunft alles dafür tun, jungen Menschen gute Berufschancen zu eröffnen. Mit der engen Verzahnung von Berufsschule und attraktiven Ausbildungsplätzen im Betrieb ist die beste Basis für qualifizierte Abschlüsse gelegt.

SOZIALES MANAGEMENT

Seit dem Jahr 1999 besteht bei der GBG der Arbeitsbereich Soziales Management. Seine Dienstleistungspalette hat sich stetig erweitert und ist zu einem festen Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie geworden. Besonders im Hinblick auf die immer größer werdenden Herausforderungen der demografischen Entwicklung sind soziale Dienstleistungen und gemeinschaftsfördernde Maßnahmen ein bedeutender Marktfaktor. Über ein Drittel unserer Mieterinnen und Mieter sind älter als 60 Jahre. Vor allem aus deren Sicht bringen diese Service-Angebote eine zusätzliche Identifikation mit ihrem Vermieter und heben unser Wohnungsangebot im Wettbewerb mit privaten Vermietern deutlich hervor.

In der Konzeption unseres Sozialen Managements haben sich Projektpartnerschaften mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege in vielen Bereichen durchgesetzt.

Das Soziale Management bietet Lösungsansätze für eine Vielzahl von schwierigen Lebenssituationen, in Krisen und bei Konflikten unter Nachbarn. Partizipation bei planerischen und stadtteilrelevanten Themenfeldern und Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mietern auf breiter Ebene sind die Schlüsselbegriffe unseres Handelns.

Mobile-Wohn-Begleithilfe

- Professionelle Hilfe und Beratung für Mieterinnen und Mieter
- Unterstützung bei Behördengängen
- Überprüfung rechtlicher Ansprüche und Unterstützung bei deren Durchsetzung
- Unterstützung, Betreuung und Begleitung bei Modernisierungsmaßnahmen
- Einleitung von Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnung
- Einleitung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Alter
- Begleitung bei Wohnungswechsel
- Intervention bei drohender Verwahrlosung
- Herstellung von Außenkontakten und Aktivierung der Nachbarschaft
- Regelmäßige Kontakte zu alleinstehenden älteren Mieterinnen und Mietern
- Gemeinschaftliche Aktivitäten
- Stärkung von Selbsthilfepotenzialen durch Gruppenangebote

Das Soziale Management kooperiert eng mit unserer CHANCE GmbH und nutzt deren breites Dienstleistungsangebot für operative wohnbegleitende Maßnahmen.



Einkaufs-Shuttle

Die GBG unterstützt im Stadtteil Wohlgelegen das Quartierbüro des Caritasverbands und die Gewerbetreibenden beim Betrieb eines Einkaufs-Shuttles, um mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mietern den Einkauf in einem Einkaufszentrum zu ermöglichen.

Nachbarschaftsmediation

Zur fachlich fundierten Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten steht uns ein Team freier Mediatorinnen zur Verfügung. Durch rechtzeitiges Intervenieren bei Problemen des Zusammenlebens in der Nachbarschaft, kann hier zur Förderung der Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter beigetragen werden.

Täter-Opfer-Ausgleich

Vor allem Jugendliche und Heranwachsende können Sachbeschädigungen und Vandalismus an unserem Eigentum durch abzuleistende Arbeitsstunden wiedergutmachen. Insbesondere Beschädigungen durch Graffiti-Sprayen spielen hier eine Rolle.

Initiativgruppenarbeit

Das Soziale Management unterstützt und berät Mieterinitiativen, Selbsthilfegruppen und ehrenamtliches Engagement.

Begleitung von Sanierungsmaßnahmen

Zur Abfederung sozialer Härten im Zusammenhang mit der Modernisierung von Wohnungen bieten wir Hilfe und Beratung an und begleiten unterstützungsbedürftige Mieterinnen und Mieter mit Rat und Tat.

Mietertreffs

Hausaufgabenhilfe, Senioren- und Kindertreffs sowie Sprachkurse. In den Mietertreffs im Wohlgelegen, auf der Rheinau und auf der Hochstätt bieten wir in Zusammenarbeit mit unseren Projektpartnern und Ehrenamtlichen vor Ort die Möglichkeit zu gemeinschaftlichen Aktivitäten und sozialem Engagement in den Stadtteilen. Unsere Mietertreffs sind ein in der Praxis bewährtes Modell zur Einrichtung von weiteren dezentralen Treffpunkten in den Quartieren.

Stadtteilarbeit, Quartiermanagement, Gemeinwesenarbeit und „Soziale Stadt“

In enger Abstimmung mit der Stadt Mannheim hatte die GBG die Implementierung des Quartiermanagements in den Stadtteilen Neckarstadt-West, Herzogenried und Hochstätt übernommen. Daneben beteiligen wir uns an Finanzierung und Arbeit der Stadtteilprojekte und Quartierbüros in den Wohngebieten Rainweidenstraße, Schönau-Mitte, Wohlgelegen und Rheinau-Mitte. Die GBG ist Mitglied des neu gegründeten Vereins „Mannheimer Quartiermanagement“, der die Aufgaben der Quartiermanagementgebiete koordiniert und die Projekte verwaltet

Die wesentlichen Aufgaben dieser Institutionen sind:

- Schaffung von Kommunikationsstrukturen in den Stadtteilen
- Moderation des Meinungsaustauschs unter allen relevanten Kräften
- Begleitung von Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen
- Gewährleistung eines hohen Maßes der Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern unter besonderer Berücksichtigung von Haushalten mit Migrationshintergrund
- Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessengruppen
- Mediative Maßnahmen bei Konfliktsituationen
- Bildung von Arbeitskreisen für die im Stadtteil relevanten Themen
- Förderung von Initiativgruppenarbeit

Alle Stadtteilprojekte sind inzwischen wirkungsvolles Verbindungselement zwischen den vielfältigen Gruppen, Initiativen und Einzelakteuren der Quartiere geworden. In zahlreichen Arbeitsgruppen engagieren sich Bewohnerinnen und Bewohner ehrenamtlich für Wohnumfeld und Verkehr, Bildung, Jugend, Gewerbe, Kultur und vieles mehr.

Ein Teil unserer Stadtteilprojekte werden zusätzlich aus Mitteln des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ bezuschusst.





Verbandsarbeit

Unter dem Dach des Verbands Baden-Württembergischer Wohnungsbaunehmen (vbw) wurde bereits 2007 auf Initiative und unter Vorsitz der GBG die „Arbeitsgemeinschaft Soziales Management Baden-Württembergischer und Bayerischer Wohnungsbaunehmen“ ins Leben gerufen. In regelmäßig stattfindenden Workshops werden Standards für das Arbeitsfeld Soziales Management bei Wohnungsbaunehmen erarbeitet. Der Arbeitskreis organisiert Fortbildungen und Tagungen und pflegt den fachlichen Austausch unter den Kolleginnen und Kollegen.

Durch diese Form der übergreifenden Kooperation zwischen den Wohnungsbaunehmen konnten mehrfach hochprofessionell ausgerichtete neue Arbeitsteams in verschiedenen Wohnungsbaunehmen installiert werden.

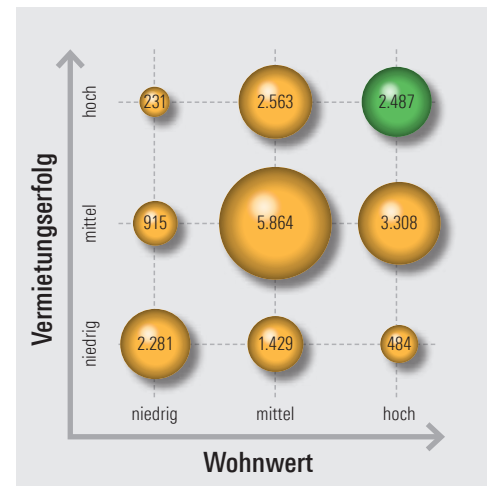
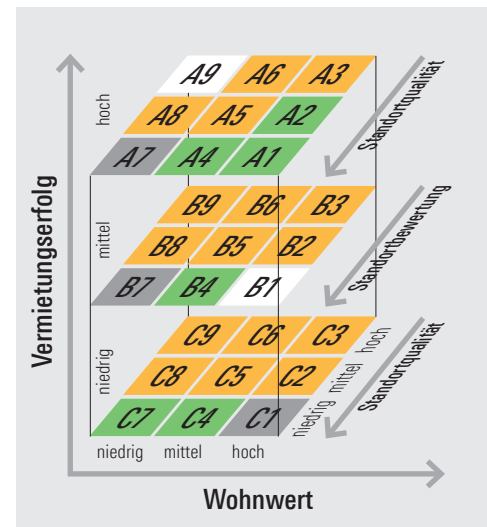
Strategische Bestandsentwicklung

Beim Portfoliomanagement in der Wohnungswirtschaft handelt es sich um einen komplexen Prozess, der die systematische und kontinuierliche Analyse, Planung, Steuerung und Kontrolle des Immobilienbestandes umfasst. Durch die dadurch gewonnene Transparenz innerhalb des Immobilienbestandes können die finanziellen Ressourcen – mit dem Ziel der nachhaltigen Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes – zielgerichtet eingesetzt werden.

Das Portfoliomanagement dient zur Umsetzung der Unternehmensstrategie. Die jährliche Erhebung der Portfoliodaten stellt eine Momentaufnahme des gegenwärtigen Zustands unseres Immobilienportfolios dar, die den Erfolg unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abbildet.

Die Wirksamkeit der durchgeführten Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich anhand der Veränderungen bei der Einstufung der Objekte innerhalb der Portfoliomatrix ablesen.

Vor Beginn der Objektsanierung wird die Zielsegmentierung definiert, die nach Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erreicht werden soll. Ob sich die Zielsegmentierung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme einstellt und in welchem Zeitraum, wird aus der sich dann ergebenden Veränderung der Portfolioeinstufung ersichtlich. Dabei gilt es zu prüfen, ob sich die ergebende Veränderung der Portfolioeinstufung aus der durchgeführten Sanierungsmaßnahme oder der aus der natürlichen Entwicklung des Objektes innerhalb des Regelkreises der Immobilie ableiten lässt.



LEISTUNGEN DER STADT MANNHEIM

Gesamtleistung der Stadt Mannheim im Geschäftsjahr 2012 in Tsd. €

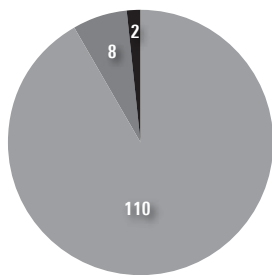
	Grundstücksverrechnung	Barzuweisung
a) Zuschüsse für Modernisierungen und Abbruch		
Schönau-Mitte	–	57
ECA	–	92
barrierefreies Wohnen	–	5
b) Baukostenzuschüsse für Modernisierungen		
Schönau-Mitte	–	710
Hochstätt	–	42
ECA	–	239

Die Gesamtleistung der Stadt Mannheim betrug im Geschäftsjahr 2012 1.145

UNTERNEHMENSLEISTUNGEN

Diese Bilanz haben wir erstellt, um einen Überblick über die Entstehung und die Verwendung der Unternehmensleistung zu geben. Von den in 2012 insgesamt eingenommenen Mitteln in Höhe von 120.301 Tsd. € wurden 75,5 % für die Mieter verwendet und 24,5 % für das Unternehmen.

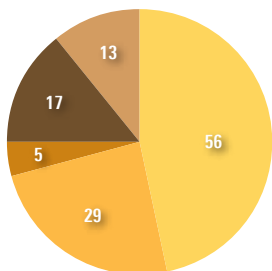
**Unternehmensleistungen
im Jahr 2012 in Mio. €**



Mittelherkunft

Einnahmen gesamt: 120 Mio. €

- Bruttomiete
- Verkaufsgeschäft/Kapitalerträge
- Sonstiges



Mittelverwendung

Ausgaben Mieter gesamt: 91 Mio. €

- Betriebskosten/Instandhaltung
- Zinsen/Abschreibung/Verkaufsgeschäft
- Sonstiges

Ausgaben Unternehmen gesamt: 29 Mio. €

- Personal
- Sonstiges

	2012		2011	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
I. Mittelherkunft				
Entstehung durch				
Bruttomiete	109.533	91,0	110.437	93,5
Öffentliche Förderung	278	0,2	405	0,3
Verkaufsgeschäft	3.503	2,9	1.178	1,0
Kapitalerträge	4.720	3,9	4.318	3,7
Betreuung	1.137	0,9	901	0,8
Sonstiges	1.130	0,9	841	0,7
Leistungserbringung	120.301	100,0	118.080	100,0
II. Mittelverwendung				
1 Verwendung für die Mieterhaushalte				
Betriebskosten	31.879	26,5	31.604	26,8
Instandhaltung	24.611	20,5	23.094	19,6
Zinsen	11.937	9,9	11.847	10,0
Abschreibung	15.591	13,0	15.966	13,5
Bauerneuerungsrücklage	793	0,7	1.450	1,2
Verkaufsgeschäft	1.322	1,1	272	0,2
Steuern	2.993	2,5	3.026	2,6
Sonstiges	1.675	1,4	2.231	1,9
Verwendung für die Mieter	90.801	75,5	89.490	75,8
2 Verwendung für das Unternehmen				
Personal	16.578	13,8	16.854	14,3
Steuern	2	0,0	2	0,0
Gewinnrücklagen	3.585	1,4	3.079	1,4
Bilanzgewinn	1.500	1,2	1.500	1,3
Sonstiges	7.707	6,4	6.992	5,9
Verwaltungsgebäude	128	0,1	163	0,1
Verwendung für das Unternehmen	29.500	24,5	28.590	24,2
Leistungsverwendung	120.301	100,0	118.080	100,0



CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR)

BERICHT ÜBER DIE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG
BEI DER GBG MANNHEIM 2012



NETWORKING AUF INTERNATIONALER EBENE – EURHONET

Die Geschäftstätigkeit der GBG als kommunales Wohnungsunternehmen ist auf den Mannheimer Markt begrenzt. Gerade wegen der räumlichen Beschränktheit des Angebots, besteht die Möglichkeit des zwanglosen Austausches von Erfahrungen und Best Practices mit anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Um sich stetig weiterzuentwickeln und vom Wissen anderer mit zu profitieren bzw. um andere an eigenen Erkenntnissen teilhaben zu lassen, beteiligt sich die GBG am „European Housing Network“ (EURHONET).

EURHONET ist ein europaweites Netzwerk über das sich kommunale Wohnungsunternehmen austauschen. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung von innovativen Projekten im Bereich des sozialen und öffentlichen Wohnungsbaus. Ideen und Erfahrungen werden vorgestellt und Benchmarks erarbeitet. Darüber hinaus werden internationale Tagungen und Seminare zu diesen Fachfragen angeboten. Es gibt die Möglichkeit zu Studienaufenthalten, Mitarbeiter-austauschen sowie zur Teilnahme an organisierten Arbeitsgruppen.

Auch in 2012 trafen sich die fünf verschiedenen Themengruppen („topic groups“) um folgende Schwerpunkte zu thematisieren:

- Corporate Social Responsibility (kurz: CSR; Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung)
- Energy Savings (Energieeinsparung)
- Social Integration (Soziale Integration)
- Ageing of the population (Überalterung der Bevölkerung)
- Human Resources (Personalentwicklung)

In den Arbeitskreisen werden unter anderem Werkzeuge erstellt, die die Aktivitäten in dem jeweiligen Bereich dokumentieren und messen. Somit werden verbindliche und einheitliche Standards entwickelt, die von allen Mitgliedern genutzt werden können.

Unternehmen aus insgesamt fünf verschiedenen Ländern – Schweden, Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Italien – gewähren hier Einblicke in ihre Unternehmen, tauschen Informationen aus und entwickeln Ideen. Zurzeit hat EURHONET 27 Mitglieder. Dahinter verbergen sich rund 500.000 verwaltete Wohnungen, deren Mieterinnen und Mieter von EURHONET profitieren.



FRANKREICH

- FSM – Melun
- Habitat 62/59 Picardie – Calais
- Le Foyer Rémois – Reims
- Delphis – Paris

DEUTSCHLAND

- Bauverein AG – Darmstadt
- BGB Bielefeld – Bielefeld
- DOGEWO 21 – Dortmund
- GBG Mannheim – Mannheim
- Gewoba – Bremen
- GWG München – München
- Pro Potsdam – Potsdam

ITALIEN

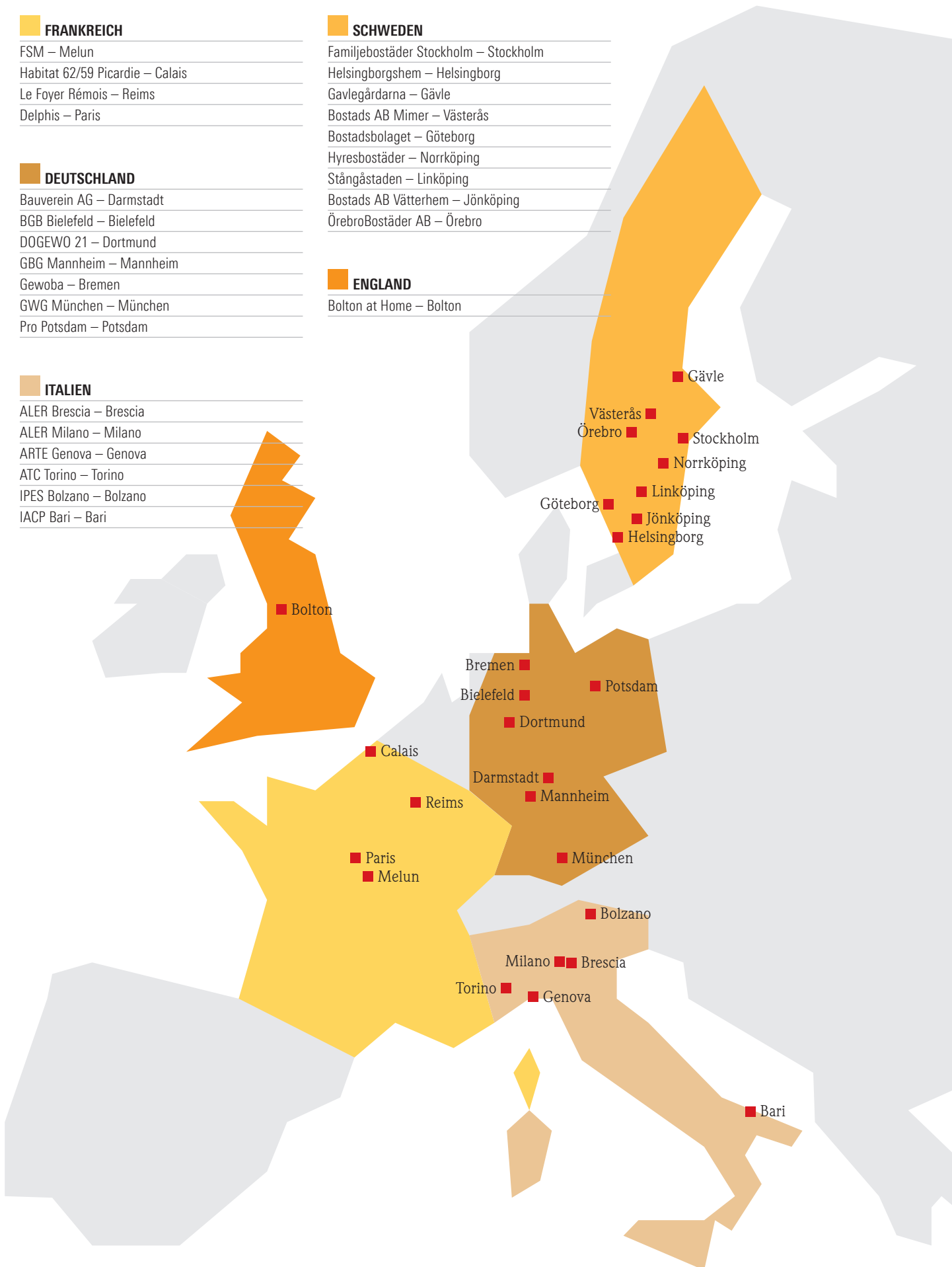
- ALER Brescia – Brescia
- ALER Milano – Milano
- ARTE Genova – Genova
- ATC Torino – Torino
- IPES Bolzano – Bolzano
- IACP Bari – Bari

SCHWEDEN

- Familjebostäder Stockholm – Stockholm
- Helsingborgshem – Helsingborg
- Gavlegårdarna – Gävle
- Bostads AB Mimer – Västerås
- Bostadsbolaget – Göteborg
- Hysesbostäder – Norrköping
- Stångåstaden – Linköping
- Bostads AB Vätterhem – Jönköping
- ÖrebroBostäder AB – Örebro

ENGLAND

- Bolton at Home – Bolton





Zweiter CSR-Report der GBG nach internationalem Standard

Corporate Social Responsibility (CSR) steht für unternehmerische Gesellschaftsverantwortung und beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zu einer nachhaltigen Entwicklung über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus. Im Fokus stehen gesellschaftliche und soziale Aspekte, die Umwelt, Arbeitnehmer sowie Stakeholder im Allgemeinen.

Die EURHONET-Arbeitsgruppe hat zur Dokumentation dieser Aktivitäten den so genannten EURHO-GR[®] entwickelt. Dieses Raster enthält rund 65 qualitative und quantitative Indikatoren zur Bestimmung, Messung und Dokumentation nachhaltigen Handelns. Unterteilt ist es in die folgenden fünf Themenbereiche:

1. Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit
2. Umweltschutz
3. Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit
4. Verantwortungsvolle Unternehmensführung
5. Verantwortungsbewusste Personalführung

Die GBG veröffentlichte im vergangenen Geschäftsjahr 2011 den ersten Bericht über Corporate Social Responsibility nach internationalem Standard. Dieser erfreute sich großem Interesse und positiver Resonanz, weshalb wir uns freuen, auch für das Jahr 2012 über unser nachhaltiges und verantwortungsbewusstes Handeln, das fester Bestandteil der Unternehmensphilosophie ist, berichten zu können.





ALLGEMEINE KENNZAHLEN

Anzahl Wohnungen

Wohnungsbestand	2012	2011	2010
Anzahl frei finanzierter Wohnungen	16.351	16.531	16.577
Anzahl geförderter Wohnungen	3.130	3.158	3.158
Gesamtbestand	19.481	19.689	19.735

Die GBG ist das größte kommunale Wohnungsbaunternehmen in Baden-Württemberg.

Durchschnittliche Fläche je Wohnungstyp

Durchschnittliche Fläche je Wohnungstyp	2012	Ø 2012	2011	Ø 2011	2010	Ø 2010
Gesamtbestand						
1-Zimmer-Wohnung	99.695 m ²	38 m ²	101.615 m ²	38 m ²	100.952 m ²	39 m ²
2-Zimmer-Wohnung	457.217 m ²	54 m ²	463.061 m ²	54 m ²	463.124 m ²	54 m ²
3-Zimmer-Wohnung	461.370 m ²	72 m ²	460.646 m ²	72 m ²	462.270 m ²	78 m ²
4-Zimmer-Wohnung	170.418 m ²	87 m ²	170.602 m ²	87 m ²	172.364 m ²	89 m ²
5-Zimmer-Wohnung	15.717 m ²	109 m ²	15.912 m ²	109 m ²	15.807 m ²	108 m ²
6 und mehr Zimmer	3.001 m ²	136 m ²	3.001 m ²	136 m ²	3.119 m ²	124 m ²
SUMME	1.207.418 m²	62 m²	1.214.837 m²	61 m²	1.217.636 m²	62 m²
Davon frei finanziert						
1-Zimmer-Wohnung	86.496 m ²	38 m ²	88.416 m ²	38 m ²	88.048 m ²	38 m ²
2-Zimmer-Wohnung	403.634 m ²	53 m ²	409.436 m ²	53 m ²	408.392 m ²	53 m ²
3-Zimmer-Wohnung	353.820 m ²	70 m ²	352.556 m ²	70 m ²	353.289 m ²	70 m ²
4-Zimmer-Wohnung	123.123 m ²	84 m ²	122.587 m ²	84 m ²	124.103 m ²	87 m ²
5-Zimmer-Wohnung	11.031 m ²	106 m ²	11.105 m ²	106 m ²	11.000 m ²	105 m ²
6 und mehr Zimmer	1.317 m ²	132 m ²	1.317 m ²	132 m ²	1.435 m ²	131 m ²
SUMME	979.421 m²	59 m²	985.417 m²	59 m²	986.267 m²	60 m²
Davon gefördert						
1-Zimmer-Wohnung	13.199 m ²	42 m ²	13.199 m ²	42 m ²	12.903 m ²	42 m ²
2-Zimmer-Wohnung	53.583 m ²	61 m ²	53.625 m ²	61 m ²	54.733 m ²	61 m ²
3-Zimmer-Wohnung	107.550 m ²	79 m ²	108.090 m ²	79 m ²	108.981 m ²	79 m ²
4-Zimmer-Wohnung	47.295 m ²	96 m ²	48.015 m ²	96 m ²	48.261 m ²	96 m ²
5-Zimmer-Wohnung	4.686 m ²	117 m ²	4.807 m ²	117 m ²	4.807 m ²	117 m ²
6 und mehr Zimmer	1.684 m ²	140 m ²	1.684 m ²	140 m ²	1.684 m ²	140 m ²
SUMME	227.997 m²	73 m²	229.420 m²	73 m²	231.369 m²	73 m²

Bei den Daten für 2011 und 2012 fehlen insgesamt 2.072 m². Hierbei handelt es sich um ein Schulungsgebäude, das zu einem Mietobjekt gehört, allerdings den oben aufgeführten Kategorien nicht zuordenbar ist.

Miethöhen im Wohnungsbestand

	2012	Ø 2012	2011	Ø 2011	2010	Ø 2010
Gesamtbestand						
Miete bis zu 4,00 €/m ²	2.118 m ²	0,18 %	80.852 m ²	6,64 %	29.586 m ²	2,43 %
Miete zwischen 4,01 und 6,00 €/m ²	1.012.742 m ²	83,73 %	1.034.303 m ²	84,99 %	1.106.945 m ²	90,91 %
Miete zwischen 6,01 und 8,00 €/m ²	191.167 m ²	15,81 %	98.926 m ²	8,13 %	78.979 m ²	6,49 %
Miete zwischen 8,01 und 10,00 €/m ²	3.239 m ²	0,27 %	2.274 m ²	0,19 %	2.126 m ²	0,17 %
Miete ab 10,01 €/m ²	224 m ²	0,02 %	554 m ²	0,05 %	0 m ²	0,00 %
SUMME	1.209.490 m²	100,0 %	1.216.909 m²	100,00 %	1.217.636 m²	100,00 %
Davon frei finanziert						
Miete bis zu 4,00 €/m ²	2.118 m ²	0,22 %	80.436 m ²	8,15 %	29.586 m ²	3,00 %
Miete zwischen 4,01 und 6,00 €/m ²	796.144 m ²	81,12 %	809.384 m ²	81,96 %	880.095 m ²	89,23 %
Miete zwischen 6,01 und 8,00 €/m ²	179.768 m ²	18,32 %	94.841 m ²	9,60 %	74.540 m ²	7,56 %
Miete zwischen 8,01 und 10,00 €/m ²	3.239 m ²	0,33 %	2.274 m ²	0,23 %	2.126 m ²	0,22 %
Miete ab 10,01 €/m ²	224 m ²	0,02 %	554 m ²	0,06 %	0 m ²	0,00 %
SUMME	981.439 m²	100,0 %	987.489 m²	100,00 %	986.347 m²	100,0 %
Davon gefördert						
Miete bis zu 4,00 €/m ²	0 m ²	0,00 %	416 m ²	0,18 %	0 m ²	0,00 %
Miete zwischen 4,01 und 6,00 €/m ²	216.598 m ²	95,00 %	224.919 m ²	98,04 %	226.850 m ²	98,08 %
Miete zwischen 6,01 und 8,00 €/m ²	11.399 m ²	5,00 %	4.085 m ²	1,78 %	4.439 m ²	1,92 %
Miete zwischen 8,01 und 10,00 €/m ²	0 m ²	0,00 %	0 m ²	0,00 %	0 m ²	0,00 %
SUMME	227.997 m²	100,0 %	229.420 m²	100,00 %	231.289 m²	100,00 %

Für das Geschäftsjahr 2011 sind bei den Mieten bis zu 4,00 €/m² auch die Wohnungen enthalten, die zum Abbruch vorgesehen sind. Diese enthielten 2011 kein Mietsoll mehr. In 2012 wurde diese Darstellungsweise aufgehoben: Auch die zum Abbruch vorgesehenen Wohnungen sind mit der entsprechenden Miethöhe in der Statistik enthalten.

Jahresumsatz

	2012	2011	2010
Umsatz	107.712 Tsd. €	106.825 Tsd. €	103.858 Tsd. €

Anzahl der Mitarbeiter

	2012	2011	2010
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Vollzeitäquivalenten (VZÄ; Jahresdurchschnitt)	240	230	240
Anzahl aktiver Mitarbeiter (Köpfe; Jahresdurchschnitt)	261	251	258

Mieter, die älter als 65 sind

	2012	2011	2010
Anteil der Mieter über 65 Jahre	24,51 %	24,44 %	24,19 %

Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung machen sich bemerkbar: Rund jede/r vierte Mieter/in der GBG ist älter als 65 Jahre. Der Anteil der über 65-jährigen wohnberechtigten Bevölkerung in Mannheim beträgt zum Vergleich 18,40 % (Quelle: Statistische Daten Mannheim 1/2013; Einwohnerbestand 2012 in kleinräumiger Gliederung; Herausgeber: Stadt Mannheim, kommunale Statistikstelle).



1. FÖRDERUNG DER LOKALEN SOZIALEN AUSGEWOGENHEIT

Der Wohnungsbestand der GBG betrug zum Ende des Berichtsjahres 19.481 Wohnungen. Damit ist die GBG nach wie vor das größte kommunale Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg und zugleich wichtigster Wohnungsversorger in Mannheim. Das Angebot ist so vielfältig wie die Mieterinnen und Mieter selbst: Das Portfolio umfasst Wohnungen und Häuser, die über eine Größe zwischen 1 und 8 Zimmern verfügen. Knapp 84 % des Bestandes sind frei finanziert; 16 % öffentlich gefördert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 62 m².

Rund 81 % der frei finanzierten Wohnungen können zu einer Monatsmiete zwischen 4 €/m² und 6 €/m² angeboten werden. Bei den geförderten Wohnungen fallen sogar 95 % der Wohnungen in diese Spanne. Damit liegt die GBG deutlich unter dem im Mannheimer Mietspiegel 2012 ermittelten Durchschnittsmietpreis in Höhe von 6,26 €/m².

Ausbau von Kinderkrippen

Kindern kommt ein wichtiger Stellenwert bei der GBG zu. Im Wohnumfeld des GBG-Bestandes gibt es zahlreiche Spielplätze für Kleinkinder sowie Freizeitanlagen für größere Kinder und Jugendliche. Die GBG ist stets bemüht, die Plätze zu erhalten und regelmäßig zu erneuern.

Im Berichtsjahr 2012 betrug die Versorgungsquote für Krippenkinder im Mannheimer Stadtgebiet 20 %. Ziel des Kinderkrippen-Ausbauprogramms der Stadt Mannheim ist es, im Jahr 2013 eine Quote in Höhe von 35 % zu erreichen. Hierzu müssen insgesamt 92 Krippengruppen und 240 Tagespflegeplätze für Kleinkinder unter 3 Jahren geschaffen werden. Dass sich die GBG an diesem Projekt beteiligt, ist selbstverständlich. Durch Neu- oder Erweiterungsbauten schafft allein die GBG Platz für 21 neue Gruppen.

Im Ulmenweg – in unmittelbarer Nähe zum GBG-Verwaltungsgebäude – entsteht derzeit beispielsweise ein Erweiterungsbau des bestehenden Kindergartens. Mit Abschluss der Baumaßnahmen im August 2013 sollen hier 6 neue Gruppen, die jeweils aus 10 Kindern unter 3 Jahren bestehen, einziehen. Eine Besonderheit des neu entstehenden Kinderhauses ist der weitläufige Außenbereich – keine Selbstverständlichkeit bei dieser Innenstadtlage. Das Kinderkrippengebäude wird in Holzelementbauweise erstellt. Mit dieser Bauweise hat die GBG bereits in 2011 sehr gute Erfahrungen beim Neubau der Kinderkrippe Am Aubuckel gesammelt. Mit den Neubauten werden auch Plätze für 7 Kindergarten- und 2 Hortgruppen geschaffen.

Seniorenbefragung

Rund ein Viertel der Mieterinnen und Mieter der GBG sind über 65 Jahre alt. Mit zunehmendem Alter verändern sich auch die Bedürfnisse dieser Zielgruppe. Beispielsweise werden barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zur Wohnung, Unterstützung im Alltag oder besondere Ausstattungsmerkmale in der Wohnung benötigt. Um mehr über die Erwartungen der Seniorinnen und Senioren zu erfahren und dann auch den Wohnungsbestand und das Dienstleistungsangebot dahingehend entwickeln zu können, startete im Dezember 2012 die große Seniorenbefragung. Mitarbeiter des sozialen Managements der GBG rufen hierzu alle Mieterinnen und Mieter, die älter als 70 Jahre sind, an und sprechen mit ihnen über ihre Wünsche und Bedürfnisse. Begonnen wurde mit dem Stadtteil Pfingstberg. Mit den gewonnenen Erfahrungen aus den ersten Befragungen, wurde der Fragebogen nochmals überarbeitet. Die Aktion wird bis in das Jahr 2013 andauern.





Senioren- und behindertengerechtes Wohnen

Aufgrund des hohen Anteils an Mietern über 65 Jahre wird bereits seit einigen Jahren im Rahmen jeder Modernisierungsmaßnahme geprüft, ob es unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen technisch und wirtschaftlich möglich ist, barrierearme, barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen zu realisieren. Das Konzept der GBG basiert auf dem Abbau beziehungsweise der Reduzierung von Barrieren mit dem Ziel, den Bewohnern mit Mobilitäts- und Aktivitätseinschränkungen eine möglichst lange und selbstbestimmte Nutzung ihrer Wohnung zu ermöglichen und den Alltag in ihrer gewohnten Umgebung zu erleichtern. Hierzu erhalten die Bäder beispielsweise bodentiefe Duschen und unterfahrbare Waschbecken. Aber nicht nur innerhalb der Wohnungen werden die Schwellen minimiert; die Zugänge zu den Häusern erhalten – sofern es die Platzverhältnisse zulassen – Rampen, damit Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer bequem ihre Wohnung erreichen können.

Sollte sich bei Mieterinnen und Mietern der gesundheitliche Zustand verschlechtern, versuchen die Mitarbeiter des zuständigen Kunden-Service-Centers individuelle Einzellösungen herbeizuführen. Nach Möglichkeit können hier beispielsweise Badumbauten eine Erleichterung der Lebenssituation bedeuten. Sofern ein Umbau keinen Sinn macht, suchen die Mitarbeiter der GBG nach einer geeigneten Alternativwohnung.



SOZIALE VERANTWORTUNG ALS DIENSTLEISTER IN DER ÖFFENTLICHKEIT: SICHERSTELLUNG DES ALLGEMEINEN WOHNUNGSBEDARFS

Entwicklung des Mietangebots

Zum 31.12.	2012	2011	2010
Anzahl Wohnungen gesamt	19.481	19.689	19.735
Reduzierung Wohnungen in %	-1,06 %	-0,23 %	-0,51 %
Fläche in m²	1.209.490 m²	1.216.909 m²	1.217.636 m²
Reduzierung Fläche in %	-0,61 %	-0,06 %	-0,03 %

Die GBG verfolgt die Strategie, den Wohnungsbestand qualitativ und nicht quantitativ zu entwickeln.

Mietentwicklung

	2012	2011	2010
Miete/m ² /Monat im frei finanzierten Wohnungsbestand	5,48 €/m ²	5,40 €/m ²	5,08 €/m ²
Mietsteigerung im frei finanzierten Wohnungsbestand	+1,48 %	+6,30 %	+1,20 %

Der Mannheimer Mietspiegel 2012 weist eine Durchschnittsmiete in Höhe von 6,26 €/m² aus. Mit 5,48 €/m² im frei finanzierten Bestand bietet die GBG vergleichsweise günstigen Wohnraum an.



Entwicklung der umlagefähigen Nebenkosten

Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr	2012	2011	2010
Gesamtbestand in €/m ²	+0,41 €/m ²	+0,86 €/m ²	-0,76 €/m ²
Gesamtbestand in %	+1,53 %	+3,32 %	-2,84 %

Anteil der umlagefähigen Nebenkosten an der Warmmiete

	2012	2011	2010
Gesamtbestand	29,68 %	29,80 %	29,81 %

Die GBG investiert seit Jahren in die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes. Hierdurch werden die Energieverbräuche gesenkt und dadurch der Anstieg der Heizkosten der letzten Jahren kompensiert.

Vermeidung von Räumungen

Anzahl	2012	2011	2010
Räumungsklagen	207	225	252
Räumungen	56	65	108
Differenz	151	160	144

Das Engagement des Sozialen Managements trägt mit seinem umfassenden Dienstleistungsspektrum wie beispielsweise Mediation, Schuldnerberatung, etc. zu einem Rückgang der Räumungen bei.

SOZIALE VERANTWORTUNG ALS WOHNUNGSANBIETER: BERÜCKSICHTIGUNG DER MIETERBEDÜRFNISSE UND SICHERSTELLUNG DER LEBENSQUALITÄT

Anteil der internen Umzüge

Mieterwechsel	2012	2011	2010
Anzahl interner Umzüge gesamt	485	458	498
Anzahl Mieterwechsel gesamt	1.721	1.735	1.940
%	28,18 %	26,40 %	25,67 %

Die GBG bietet mit ihrem breit gefächerten Wohnungsportfolio Wohnraum für die wechselnden und sich verändernden Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter. Der hohe Anteil interner Umzüge spiegelt die Zufriedenheit der Kunden mit dem Angebot der GBG wider.





SOZIALE VERANTWORTUNG ALS REGIONALES UNTERNEHMEN: INVESTITIONEN IN GEMEINSCHAFT UND LEBENSQUALITÄT

Förderung des sozialen Zusammenhalts

Die GBG unternimmt zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung des sozialen Zusammenhalts:

- Beteiligung am Projekt „Soziale Stadt“
- Implementierung von Quartiersmanagements in diversen Stadtteilen Mannheims
- Leitung von Stadtteilkonferenzen
- Schaffung von barrierefreien bzw. -armen Wohnungen für ältere und gehandicapte Menschen
- Mietertreffs
- Mietermagazin
- Schuldnerberatung
- Mediation
- Soziales Management
- Sponsoring-Projekte
- Bau und Erneuerung von Spielplätzen
- Bau von Kinderhäusern
- Bereitstellung von Gästewohnungen
- Stadtteilstiftung
- Gemeinschaftswohnprojekt für Senioren in Kooperation mit MaJunA e.V. (Mannheims Junge Alte e.V.)
- uvm.

Darüber hinaus bietet die GBG-Enkeltochter Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH seit 2009 u.a. folgende Dienstleistungen an:

- Wohnbetreuung
- Hauswirtschaftliche Dienste wie Einkaufen, Putzen, Kleintransporte, kleine Reparaturen, Begleitung zu verschiedenen Terminen wie Arzt, Bank, Behörden, uvm.
- Concierge-Dienste
- Wohnungsrenovierungen
- Fokussierung auf ältere Menschen sowohl als Kunden wie auch als Arbeitnehmer (vorwiegend Altersgruppe 50+)

Investitionen in Stadterneuerung oder in soziale Brennpunkte im Verhältnis zum Umsatz (Soziale Stadt)

01.01. – 31.12.	2012	2011	2010
Umsatz	107.712 Tsd. €	106.825 Tsd. €	103.858 Tsd. €
Investitionen	7.902 Tsd. €	7.745 Tsd. €	7.436 Tsd. €
%	7,34 %	7,25 %	7,16 %

Die Investitionen in Stadterneuerung und soziale Brennpunkte stellen die Baukosten der Projekte, die durch das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt (SSP)“ gefördert werden, dar. Dieses Programm wurde 1999 von Bund und Ländern geschaffen, um die Wohn- und Lebensqualität in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern. Um das Ziel, den allgemeinen Lebensstandard anzuheben, zu erreichen, bedarf es sowohl städtebaulicher Maßnahmen als auch der Förderung der gesellschaftlichen Integration aller Bevölkerungsgruppen. Gefördert werden intensive Maßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzepts, wie



beispielsweise die Verbesserung von Wohnverhältnissen, der sozialen Infrastruktur oder der öffentlichen Nahverkehrsanbindung aber auch die Ansiedlung von Unternehmen und die Schaffung von Beschäftigungs-, Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten.

SICHERSTELLUNG DES ALLGEMEINEN WOHNUNGSBEDARFS

Immobilienverkäufe

	2012	2011	2010
Anzahl Wohneinheiten (Übergaben)	49	27	35
% Wohneinheiten im Verhältnis zum Gesamtbestand	0,25 %	0,14 %	0,18 %
Fläche	4.822,36 m²	2.225,38 m²	2.797,85 m²
% Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche	0,40 %	0,18 %	0,23 %

Zur Bestandsentwicklung gehört neben Modernisierungsmaßnahmen und Abbrüchen von Gebäuden in schlechtem Zustand auch der Neubau hochwertiger Wohnungen und Einfamilienhäuser. In 2012 wurden insgesamt 9.142 Tsd. € in den Bau neuer Bestandsobjekte investiert. Sofern Interessenten Kaufabsichten äußern, werden diese Neubauten teilweise auch verkauft. Im Berichtsjahr wurden 32 der insgesamt 49 Wohneinheiten im Bereich des Neubaus veräußert. Dies entspricht einem Flächenanteil in Höhe von 0,28 % der Gesamtfläche. Daneben bietet die GBG den Mieterinnen und Mietern ausgewählter Bestandsobjekte die Möglichkeit, ihre Mietwohnung zu erwerben. Die Priorität haben hierbei die aktuellen Mieter – erst wenn sie kein Kaufinteresse signalisieren, können Kapitalanleger die Immobilie kaufen.

BEFRIEDIGUNG DER MIETERBEDÜRFNISSE UND SICHERSTELLUNG DER LEBENSQUALITÄT

Ausgaben für soziale Unterstützung

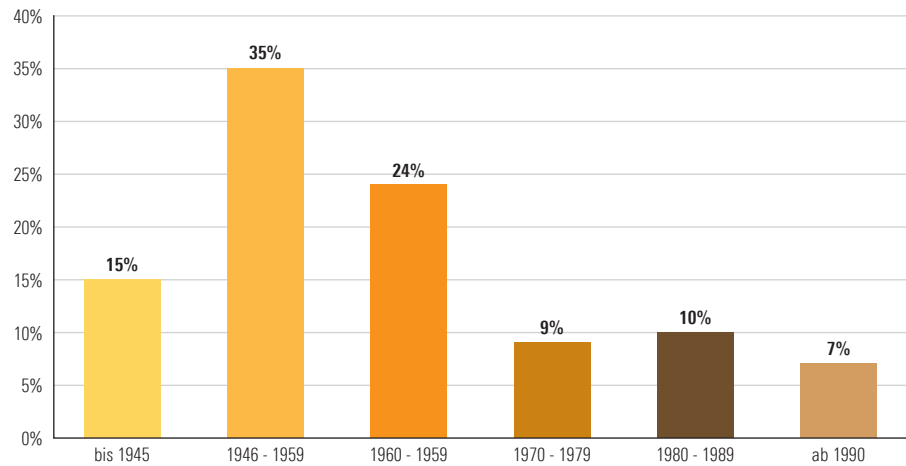
Kosten	2012	2011	2010
Externe Dritte	1.947 Tsd. €	1.772 Tsd. €	1.846 Tsd. €
Spenden	116 Tsd. €	156 Tsd. €	142 Tsd. €
SUMME	2.063 Tsd. €	1.928 Tsd. €	1.988 Tsd. €
Anzahl Wohnungen	19.481	19.689	19.735
€ / Wohnung	105,90 €	97,91 €	100,71 €
Externe Dritte € / Wohnung	99,96 €	89,99 €	93,52 €
Spenden € / Wohnung	5,94 €	7,82 €	7,19 €

Die Ausgaben für soziale Unterstützung sind seit 2010 auf einem gleichbleibend hohen Niveau. Die Ausgaben an externe Dritte enthalten neben den Kosten für soziale Dienste und die Mieterbetreuung auch die Ausgaben für die GBG-Enkeltochter Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH. Die GBG unterstützt die gemeinnützige Gesellschaft seit ihrer Gründung 2009, damit diese ihre umfassenden Dienstleistungen zu fairen Preisen anbieten kann.

2. UMWELTSCHUTZ



Seit Jahren investiert die GBG in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Insbesondere der energetischen Sanierung wird eine große Bedeutung beigemessen. Dass hier zweifelsohne Notwendigkeit besteht, zeigt die Analyse des Gebäudebestandes nach Baualtersklassen: Knapp dreiviertel aller Gebäude wurden vor 1969 errichtet.



GBG-Gebäudebestand nach Baualtersklassen

Energetische Modernisierungen steigern den Wohn- und Immobilienwert. Außerdem werden durch die Maßnahmen die Energieverbräuche gesenkt und damit die Heizkosten reduziert. Dies führt einerseits zu einer geringeren monatlichen Belastung für die Mieterinnen und Mieter und trägt andererseits nachhaltig zum Klimaschutz bei.

Die höchsten Einsparpotenziale erreicht die GBG unter anderem durch die Dämmung der Gebäudehüllen über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus. Alle Modernisierungen erfüllen KfW-Standard. Darüber hinaus werden die Wohnungen, die noch mit Öl-, Gas- oder Kohle-Einzelöfen beheizt werden, sukzessiv mit Zentralheizung ausgestattet. Bereits vorhandene Heizungsanlagen werden effizienter durch die Optimierung von Regelung und Betrieb und durch Anpassung an den tatsächlichen Wärmebedarf der Mieterinnen und Mieter. Selbstverständlich werden die Bewohner über die korrekte Bedienung und Nutzung der technischen Ausstattung informiert.

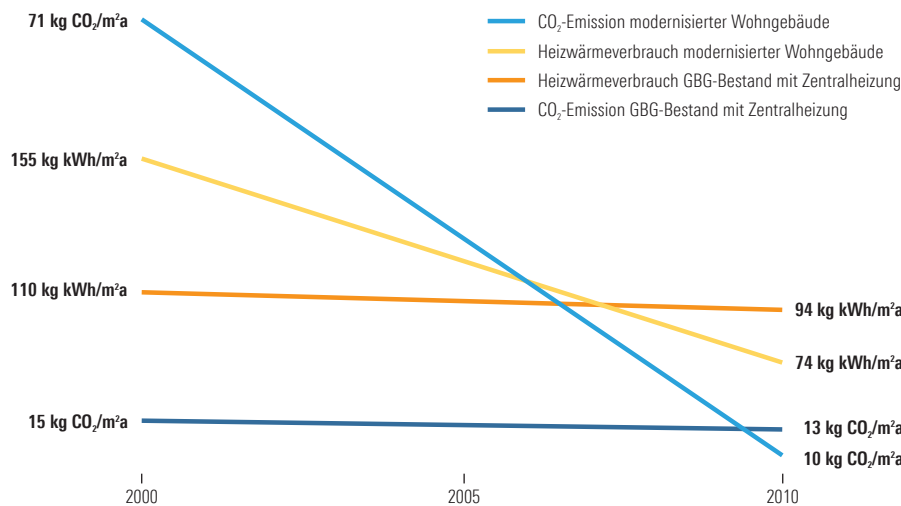




GBG Energie Report

Die GBG veröffentlichte im März 2012 den ersten Energie Report. Der Bericht gibt einen Überblick über die Forschungstätigkeiten und den daraus resultierenden Erkenntnissen im Bereich der energetischen Optimierung des Gebäudebestandes, welche seit Jahren fester Bestandteil der Unternehmensstrategie sind.

Durch intensive Forschungstätigkeiten, auch in Kooperation mit wissenschaftlichen Einrichtungen wie beispielsweise den Universitäten Stuttgart und Dresden, der Technischen Universität Darmstadt oder dem Fraunhofer Institut, haben sich die Experten der GBG weit über Mannheims Grenzen hinaus einen Namen gemacht. Die Bereitstellung von energieeffizienten Wohnanlagen erfolgt – wie bereits erwähnt – durch die energetische Sanierung älterer Wohnungsbestände sowie dem Einbau von moderner Technik bei den Neubauten. Diese Maßnahmen tragen langfristig zu einer deutlichen Reduzierung von Emissionen bei. Dass die Aktivitäten der letzten 10 Jahre bereits Wirkung zeigen, stellt die folgende Grafik dar. Sie zeigt die positive Entwicklung der CO₂-Emissionen und Heizwärmeverbräuche pro Quadratmeter und Jahr, die sich durch die energetischen Modernisierungen bereits messen lassen.



Entwicklung von CO₂-Emissionen und Heizwärmeverbräuchen von 2000 bis 2010 (Quelle: GBG-EnergieReport 2012)

Die Erkenntnisse der theoretisch ermittelten Energiebedarfe und der tatsächlichen Verbräuche fließen stetig in das Energiemanagement der GBG ein und tragen somit maßgeblich zu einer Senkung der Betriebskosten für die Kunden der GBG bei. Aufgrund der seit Jahren steigenden Energiepreise und der Tatsache, dass mittlerweile die Nebenkosten knapp 30 % der Warmmiete ausmachen, kommt der Strategie der Energieeffizienz höchste Bedeutung zu.





Ulmenweg – Landwehrstraße

Die folgende Tabelle zeigt in Form der Energiebilanz die erheblichen CO₂-Einsparungen für die Jahre 2000 bis 2010:

Einsparungen	Gebäude- heizlast (kW)	Heizwärmever- brauch (kW/a)	CO ₂ (t/a)	Heizkosten (€/a)
Projekt				
Ulmenweg/Landwehrstr.	521	842.712	684	153.705
Schönau-Mitte	1.085	1.235.694	1.010	228.751
ECA-Bauten	1.488	2.213.279	1.441	335.352
Erlenhof	1.917	2.716.350	1.909	311.2100
Gartenstadt	616	926.316	575	125.338
Gerhart-Hauptmann-Str.	369	355.166	45	25.927
Ulmenweg	765	570.956	77	43.963
Martinistraße	608	1.330.630	995	225.710
Hochstätt	1.540	3.653.513	1.260	395.829
Sandhofen (Bartholomäus)	96	146.832	86	18.490
Stadtquartiere	1.278	995.918	904	190.444
Gaskessel	610	553.595	312	145.516
Trinkwassererwärmung		1.321.000	183	92.483
Dämmung oberste Geschossdecke	1.443	5.542.200	770	387.954
Neuberechnung Heizlast				497.052
Photovoltaik-Anlagen	(147.875) ¹⁾		61	(82.171,10) ²⁾
Bilanz	12.366	22.422.161	10.311	3.200.000

1) Energieertrag in kW/a 2) Energieertrag in €/a

GBG Energiebilanz von 2000 bis 2010 (Quelle: GBG-EnergieReport 2012)

Lilienthalstraße 232 – Energetisches Leuchtturm-Projekt auf der Schönau

Im Geschäftsjahr 2011 startete die GBG gemeinsam mit der Technischen Universität Darmstadt ein innovatives Leuchtturm-Projekt: In der Lilienthalstraße 232 (Stadtteil Schönau) wird eine energetische Sanierung nach einem kybernetischen (ganzheitlichen) Ansatz durchgeführt. Der Abschluss der Maßnahme ist für 2013 geplant.

Das über 50 Jahre alte Bestandsgebäude wird so modernisiert, dass es theoretisch ohne Heizung auskommt. Vor die ursprüngliche Fassade wird in geringem Abstand von wenigen Zentimetern eine lichtdurchlässige Polycarbonatfassade gestellt. Im entstandenen Hohlraum wird die Luft durch die Sonne erwärmt und durch die Außenwände wird die Wärme nach innen in das Gebäude abgegeben. Ein eigens eingerichteter Steinspeicher im Keller kann überschüssige Wärme sogar puffern und bei Bedarf, z.B. in der Nacht, wieder abgeben. Im Sommer soll durch die Umkehrung des Effekts eine Kühlung des Gebäudes erfolgen.



Die klimaaktive Gebäudehülle nutzt Energieeinträge durch Sonneneinstrahlung besser als bei konventionellen Sanierungen und trägt somit zum Klimaschutz bei. Nach dem Ergebnis der Simulationsberechnung soll dadurch sogar Passivhausstandard erreicht werden. Nach Fertigstellung der Maßnahme findet ein mehrjähriges Monitoring zur Überprüfung des Forschungsansatzes statt.

REDUZIERUNG DER UMWELTSCHÄDEN DURCH DEN WOHNUNGSBAU

Anteil der über dem vorgegebenen Standard sanierten Wohnungen

	2012	2011	2010
Anzahl Wohnungen	149	71	64
Anteil am Gesamtbestand in %	0,76 %	0,36 %	0,32 %

Der vorgegebene Standard stellt hier die Energieeinsparverordnung (EnEV) dar. Bei Finanzierung über die KfW-Bank, sind die Anforderungen höher als die der EnEV. Da die GBG ausschließlich über die KfW-Bank finanziert, handelt sich bei allen oben aufgeführten Wohnungen um KfW-Effizienzhäuser (Einzelmaßnahmen wurden hier nicht erfasst).

Illustration Lilienthalstraße 232 (Schönau) mit klimaaktiver Fassade



3. FÖRDERUNG LANGFRISTIGER ÖKONOMISCHER NACHHALTIGKEIT



Modernisierung des Bestandes

Wie auch in den Vorjahren stehen weder der Neubau noch der Ankauf von Wohnungen im Fokus der Geschäftstätigkeit der GBG. Vielmehr konzentriert sich die GBG auf die Entwicklung ihrer Bestandsimmobilien. Im Geschäftsjahr 2012 wurden wieder auf gewohnt hohem Niveau Wohnungen modernisiert:

	2012	2011	2010
Investition in Instandhaltung und Modernisierung	48.065 Tsd. €	43.315 Tsd. €	38.974 Tsd. €

Die energetische Sanierung genießt bei allen Projekten hohe Priorität. In 2012 wurde beispielsweise die Modernisierung des Möhlblocks in der Schwetzingenstadt begonnen. Hier werden nicht nur Bäder, Elektroinstallationen, Bodenbeläge und Türen erneuert, sondern auch Balkone, Treppenhäuser und die Gebäudehülle instandgesetzt. Darüber hinaus werden die oberste Geschoss- sowie die Kellerdecke gedämmt. Alle 167 Wohneinheiten werden zudem an die Fernwärme angeschlossen. Bis dato waren die Mieter „Heizungsselbstversorger“. Durch den Einbau der fernwärmeversorgten Zentralheizung können laut Berechnungen von Experten der GBG bis zu 500 Tonnen Kohlenstoffdioxid pro Jahr eingespart werden. Durch die Reduzierung von CO₂-Emissionen trägt die GBG aktiv zum Umweltschutz bei. Zudem bedeuten dadurch verursachte Einsparungen bei den Nebenkosten eine Entlastung der Mieterinnen und Mieter. Modernisierungsmaßnahmen stellen manchmal einen Spagat dar. Dies zeigt das Projekt Kirchenstraße 10 im Stadtteil Jungbusch. Das Objekt steht unter Denkmalschutz wodurch die Modernisierung an verschiedene Auflagen geknüpft war. Beispielsweise wurden vorhandene Ausstattungsmerkmale wie Böden, Decken, Treppenhäuser und Innentüren nicht ersetzt, sondern restauriert. Ein Dämmen der Fassade war nicht erlaubt, da das Baudenkmal dadurch verfälscht werden würde. Dennoch wurden alle Wohneinheiten an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Der Kostenaspekt wurde hier stets berücksichtigt. So wurde gewährleistet, dass für die späteren Mieter eine annehmbare Miete berechnet werden konnte.

Konversion

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Mannheim werden bis 2015 insgesamt 510 ha militärisch genutzte Fläche frei. Die langfristige Umwandlung dieser Flächen stellt eine große Herausforderung dar. Am Ende dieses Prozesses soll eine neue, veränderte Stadt stehen, was enorme Ansprüche an die Stadtplanung und -entwicklung stellt.

Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (kurz: MWSP), ein gemeinsames Tochterunternehmen der Stadt Mannheim und der GBG, nahm am 27. März 2012 nach Änderung des Gesellschaftsvertrags der MWS Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ihre Geschäfte auf. Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung frei werdender Konversionsflächen stellt seither das Kerngeschäft der Gesellschaft dar.



Die Bürgerinnen und Bürger Mannheims sollten von Beginn an in die Stadtentwicklungsplanung einbezogen werden. Deshalb wurden aus einem neunmonatigen Bürgerbeteiligungsprozess heraus fünf so genannte Qualitätsmarken entwickelt, die den Kern des ersten Mannheimer Weißbuches bilden.

Demnach soll ein Grünzug entstehen, der Grüngebiete und Biotope beheimatet, aber auch Flächen für Wohnen, Gewerbe, Sport und Freizeit bietet. Der Grünzug soll insgesamt vier ehemalige Kasernen sowie Rhein und Neckar verbinden. Geplant ist auch die Ansiedlung einer Ingenieursmeile. Es sollen neue Arbeitsplätze geschaffen und Flächen für Forschung und Entwicklung bereitgestellt werden.

Die meisten Konversionsflächen sind geradezu prädestiniert für die Entstehung neuer Wohngebiete. Es sollen großzügige und moderne Wohnräume geschaffen werden, wobei insbesondere unterschiedliche Formen des Gemeinschaftswohnens Platz finden sollen. Über das Wohnen hinaus geht es darum, Plätze für verschiedenste Lebenszwecke zu schaffen. Dabei spielen Kunst, Kultur, Bildung und Sport eine wichtige Rolle. Kulturelle Leuchtturmprojekte sollen in die Wirklichkeit umgesetzt werden.

Dem Thema Energie wird natürlich auch eine sehr große Bedeutung zugemessen. Die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen bietet die Chance, regenerative Energien und neue Energieversorgungskonzepte zu verwirklichen. Um den beispielhaften Beitrag für den Klimawandel, die Energiewende und für energiebewusste Architektur zu dokumentieren, soll unter dem Thema „Energistadt“ eine Bilanz erstellt werden, die aufzeigt, dass am Ende der Flächenumwandlung die Stadt Mannheim im Bereich Klima und Energieverbrauch besser dastehen wird als zu Beginn des Konversionsprozesses.

Das Pilotprojekt der MWSP stellt die Turley-Kaserne in der Neckarstadt dar. Auf dem 130.000 m² großen Areal sollen Bürgerwünsche und Investoreninteressen so vereint werden, dass eine urbanes Stadtquartier entsteht. Zu dem Nutzungsmix gehören neben generationsübergreifendem und barrierefreiem Wohnen auch Gewerbeflächen für Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe. Das neu entstehende Areal soll für jeden frei zugänglich sein und viel Platz für Begegnungsflächen bieten. Somit wird Wohnraum für rund 800 Menschen, einige hundert Arbeitsplätze und ca. 600 Lernplätze für Schülerinnen und Schüler geschaffen.



Turley-Kaserne (Neckarstadt) Foto: Klaus Brand



Turley-Kaserne (Neckarstadt) Foto: Klaus Brand

VERANTWORTUNGSVOLLES MANAGEMENT ZUM ERHALT UND ZUR WEITERENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Jährliche Investitionen in Neubau, in Zukäufe und in den Bestand (Investition und Großmodernisierung)

	2012	2012	2011	2011	2010	2010
	Invest. + Großmod.	% des Umsatzes	Invest. + Großmod.	% des Umsatzes	Invest. + Großmod.	% des Umsatzes
Neubau	12.647 Tsd. €	11,74 %	-	-	-	-
Zukäufe	-	-	2.467 Tsd. €	2,31 %	-	-
Modernisierung im Bestand	23.454 Tsd. €	21,77 %	20.221 Tsd. €	18,93 %	17.311 Tsd. €	16,67 %
Gesamt	36.101 Tsd. €	33,51 %	22.688 Tsd. €	21,24 %	17.311 Tsd. €	16,67 %

Durchschnittsausgaben für Instandhaltung je Wohnung über einen 5-Jahres-Zeitraum

	2008 - 2012	2007 - 2011	2006 - 2010
Durchschnitt pro Jahr und Wohnung in €	1.234,00 €/Whg./p.a.	1.216,77 €/Whg./p.a.	1.239,03 €/Whg./p.a.

Gleichbleibend hohe Investitionen in die Instandhaltung sorgen seit Jahren für eine Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes.

Leerstandsquote unterteilt nach Leerstandsgründen

Leerstand zum 31.12.	2012	2011	2010
Nicht marktaktiv (technisch)	6,77 %	7,04 %	6,40 %
Marktaktiv / weniger als 3 Monate	1,35 %	1,28 %	1,44 %
Marktaktiv / mehr als 3 Monate	1,20 %	1,60 %	2,00 %
SUMME	9,32 %	9,92 %	9,84 %

Der nicht marktaktive (technische) Leerstand beinhaltet Wohnungen, die sich in der Modernisierung befinden, sowie Wohnungen, die zum Abbruch oder Verkauf vorgesehen sind. Es handelt sich hierbei also um „gewollten“ Leerstand.



UNTERNEHMENSBEITRAG ZU EINER VERANTWORTUNGSBEWUSSTEN UND NACHHALTIGEN WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Regionale Wertschöpfung

	2012	2012	2011	2011	2010	2010
	Tsd. €	% des Umsatzes	Tsd. €	% des Umsatzes	Tsd. €	% des Umsatzes
Gehälter	16.578 Tsd. €	15,52 %	16.854 Tsd. €	15,78 %	15.059 Tsd. €	14,50 %
Lieferanten und Dienstleister	97.205 Tsd. €	90,99 %	89.465 Tsd. €	83,75 %	83.530 Tsd. €	80,43 %
Steuern	2.995 Tsd. €	2,80 %	3.028 Tsd. €	2,83 %	3.031 Tsd. €	2,92 %
Zinsen und Kosten des Geldverkehrs	11.937 Tsd. €	11,17 %	11.846 Tsd. €	11,09 %	13.542 Tsd. €	13,04 %
Ausschüttungen	1.500 Tsd. €	1,40 %	1.500 Tsd. €	1,40 %	1.500 Tsd. €	1,44 %
SUMME	130.215 Tsd. €	121,88 %	122.693 Tsd. €	114,85 %	116.662 Tsd. €	112,33 %

In den letzten drei Berichtsjahren sind mehr als 100 % des Umsatzes an die Stakeholder (z.B. Lieferanten und Dienstleister, Mitarbeiter, Banken, die Gesellschafterin Stadt Mannheim) zurückgeflossen. Die GBG leistet somit einen starken Beitrag zur Wertschöpfung in der Region.

Neubau Centro Verde (Neckarstadt-Ost)



4. VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG



Kommunikation mit Stakeholdern

Die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern ist ein zentraler Punkt des Verständnisses von verantwortungsvoller Unternehmensführung. Das 20-jährige Jubiläum des MieterMagazins zeigt, dass dieser Gedanke bereits fest in den Traditionen der GBG verankert ist. Seit 1992 erscheint das Blatt, das anfänglich noch MieterZeitung hieß, in einem festen, vierteljährlichen Rhythmus. Dabei erhalten die Mieter nicht nur nützliche Informationen rund ums Wohnen und erfahren Neuigkeiten über aktuelle Vorhaben der GBG, sondern bekommen auch die Möglichkeit, ihre ganz persönliche Geschichte zu erzählen. So vielfältig die Menschen quer durch alle Generationen sind, so unterschiedlich sind auch ihre Erzählungen: Senioren sprechen beispielsweise über ihre Erfahrungen bezüglich innovativer Wohnformen im Alter, während Ehrenamtliche über ihr wohlwütiges Engagement berichten und andere animieren dem gleich zu tun. Dies stärkt das Miteinander und den Zusammenhalt in den Wohnquartieren. Ausgeschriebene Wettbewerbe wie die Blumenschmuck-Aktion, bei der die Mieterinnen und Mieter Pflanzengutscheine erhalten und die hübschesten Balkone und Mietergärten anschließend prämiert werden, sorgen aktiv dafür, die Wohnquartiere zu verschönern.

Über traditionelle Medien zu kommunizieren ist wichtig, dennoch darf man moderne, technische Kommunikationswege nicht vernachlässigen. Die GBG ist auf den digitalen Zug aufgesprungen und hat eine mobile Homepage entwickelt. So können alle Smartphone-Nutzer jederzeit und überall Neuigkeiten über die GBG erfahren, sich über die Serviceleistungen informieren oder Kontaktdaten der für das jeweilige Anliegen richtigen Ansprechpartner ermitteln.

Neben klassischen und digitalen Medien sorgt der persönliche Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern für mehr Kundennähe. Als Anlaufstelle stehen den Kunden hierzu fünf Kunden-Service-Center zur Verfügung, die über das gesamte Stadtgebiet Mannheims verteilt sind.

Regelmäßig werden Mietertreffen veranstaltet. Dabei steht nicht nur das Wohnen allein im Fokus. Fragen zu Jugend, Verkehr, Sicherheit, Bildung, Sozialem, Sauberkeit, die das alltägliche Leben beeinflussen, werden thematisiert. Dabei werden oftmals Kooperationen mit karitativen oder diakonischen Partnern eingegangen.

Auf Messen wie beispielsweise dem Maimarkt, informiert die GBG über ihr Dienstleistungsspektrum und über neue Produkte. Dies dient als Plattform für den Austausch mit Kunden und Interessenten. Auch im Bereich der Personalbeschaffung nutzt die GBG diesen Weg: Auf der Messe für Aus- und Weiterbildung „Jobs for Future“, versucht die GBG, interessierte und qualifizierte Schulabgänger für eine Ausbildung als Immobilienkauffrau/-kaufmann zu gewinnen.





Neues Unternehmensleitbild

In 2011 wurden die Mieterinnen und Mieter sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBG in einer qualitativen Umfrage zu den Imagefacetten der GBG befragt. Dabei wurden insbesondere Themen wie Wünsche und Erwartungen, Image und Wertedimension sowie Leistung und Engagement beleuchtet. Die Resultate der Befragungen sollten in die Weiterentwicklung des Unternehmensleitbildes der GBG einfließen. Im Leitbild sind das Selbstverständnis und die Grundprinzipien der GBG definiert. Es wird dargestellt, für welche Werte man steht und dient zudem als Kommunikationsinstrument mit allen Stakeholdern.

Das Projekt zur Erarbeitung des Leitbildes startete in 2012. Zunächst wurden alle Mitarbeiter mittels Fragebogen zu ihren Einschätzungen bezüglich dem bestehenden Leitbild, den Verhaltensrichtlinien, dem Leistungsangebot und dem Umgang mit Stakeholdern befragt. Dabei war besonders wichtig, ob die entsprechenden Werte im Alltag gelebt werden, welche Punkte neu mit aufgenommen werden sollten und welche enthaltenen Punkte gegebenenfalls an Relevanz verloren haben.

Ein Projektteam, bestehend aus Mitarbeitern, Führungskräften und Mitgliedern des Betriebsrates, entwickelte aus den zahlreichen Ideen und Gedanken ein neues Leitbild. Die Ergebnisse wurden Ende 2012/Anfang 2013 der Geschäftsführung sowie den Mitarbeitern präsentiert. Im Rahmen der Vorstellung der ersten Fassung konnte wiederum jeder Teilnehmer weitere Ideen einbringen und konstruktive Kritik üben bzw. Verbesserungsvorschläge einfließen lassen. Im 1. Halbjahr 2013 soll das fertige Leitbild veröffentlicht werden. Anfang 2014 soll mittels eines Umsetzungscontrollings ein Feedback der Mitarbeiter erfolgen, bei dem die Einführung des Leitbildes und dessen Einfluss im Alltag reflektiert werden kann.

Umweltfreundliche Mobilität

Bereits im Jahr 2011 wurde auf dem Mitarbeiter-Parkplatz der GBG eine Carsharing-Station eingerichtet. Dieses Mietfahrzeug kann sowohl von GBG-Mitarbeitern als auch von den Mieterinnen und Mietern der umliegenden Stadtteile genutzt werden.

Um die Mobilität der GBG-Mitarbeiter in der Ausführung ihrer täglichen Aufgaben, wie zum Beispiel Wohnungsbesichtigungen oder Baustellen-Begehungen, umweltfreundlicher zu gestalten, wurde im Jahr 2012 erstmalig ein Elektrofahrzeug angeschafft. Das Fahrzeug stößt keinerlei Emissionen aus und trägt damit aktiv zur Entlastung unserer Umwelt bei.



VERANTWORTUNGSBEWUSSTE ENTSCHEIDUNGSFINDUNG UND MANAGEMENTSTRUKTUREN SOWIE -SYSTEME

Anteil von Frauen in Führungspositionen

	2012	2011	2010
Aufsichtsrat	26,67 %	26,67 %	20,00 %
Geschäftsführung und Abteilungsleiter/-innen	15,38 %	15,38 %	7,69 %
Anteil Frauen in Führungsposition insgesamt	21,43 %	21,43 %	14,29 %
Gesamtanteil Frauen im Unternehmen	46,55 %	45,62 %	44,89 %

STAKEHOLDERBEZIEHUNGEN

Mieterzufriedenheitsbefragungen

Mieterzufriedenheit 2012

Die letzte Mieterzufriedenheitsbefragung fand im Geschäftsjahr 2011 statt. Im Rahmen einer qualitativen Studie wurden die Imagefacetten der GBG identifiziert. Bei den Gruppendiskussionen standen verschiedene Themenkomplexe wie beispielsweise Image und Wertedimensionen, Wissen über Leistungen und Engagement sowie Wünsche und Erwartungen hinsichtlich der GBG im Mittelpunkt. Die Ergebnisse der Studie bestätigen die GBG einerseits in ihrem Kerngeschäft als Mannheims Wohnungsversorger mit Tradition und bieten darüber hinaus noch Ansatzpunkte für eine nachhaltige Verbesserung des Leistungsspektrums. Die Resultate der Befragung flossen in die Weiterentwicklung des Unternehmensleitbildes der GBG ein. Das Projekt zur Überarbeitung des Leitbildes startete in 2012; die Ergebnisse werden 2013 vorgestellt werden.





Veranstaltungen mit Mietern

Themen 2012

Das Soziale Management organisiert über das Geschäftsjahr verteilt regelmäßig Treffen mit Mietern. Die bearbeiteten Themen drehen sich dabei um die Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im jeweiligen Stadtteil. Im Fokus stehen:

- Verkehr
- Bildung
- Jugend
- Sicherheit und Sauberkeit
- Wohnen
- Kultur

Mit insgesamt 7 Projekten ist die GBG in der Stadtteilarbeit tätig:

- Hochstätt
- Rheinau-Mitte
- Schönau-Mitte
- Neckarstadt-West
- Rainweidenstraße
- Herzogenried
- Wohlgelegen

Die Projektpartner sind:

- Caritasverband Mannheim e.V.
- Diakonisches Werk Mannheim
- Trägerverein Quartiermanagement

In der Regel handelt es sich bei den Treffen um:

- Stadtteilkonferenzen
- Arbeitskreise
- Initiativgruppen

Neben dem umfangreichen Aktivitäten des Sozialen Managements gibt es noch weitere Mietertreffen:

- Mieterfeste
- Einmal jährlich Einladung zum Konzert des russischen Vokalensembles Lyra für ausgewählte Mieter
- Informationsveranstaltungen wegen anstehender Modernisierungen
- uvm.



5. VERANTWORTUNGSBEWUSSTE PERSONALFÜHRUNG

GESUNDHEITSMANAGEMENT UND WORK-LIFE-BALANCE

Die Bevölkerungsentwicklung – weniger jungen Beschäftigten werden künftig mehr Senioren gegenüberstehen – trifft alle Unternehmen gleichermaßen, den multinationalen Konzern wie den Handwerksmeister in der Nachbarschaft. Dies hat zur Folge, dass im Jahr 2020 jeder dritte Arbeitnehmer über fünfzig sein wird. Begleitend hierzu wurde das Renteneintrittsalter für die Arbeitnehmer ab dem Geburtsjahr 1964 auf jetzt 67 Jahre heraufgesetzt. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland hat hierauf bereits frühzeitig reagiert und für sich die Aufgaben definiert, die sich hieraus ergaben.

So wie ein Krankenversicherer entscheidet, ob er lieber die Kosten der Behandlung bei bestehender Erkrankung trägt oder lieber die Kosten für die Gesundheitsprävention, hat die GBG entschieden, dass sie die Mitarbeiter möglichst lange und möglichst gesund im Unternehmen haben möchte.

Die Mitarbeiter der GBG leben aktiv. Durch das betriebliche Eingliederungsmanagement nach § 84 Abs. 2 SGB IV sollen zukünftige Fehlzeiten verhindert werden. Hiermit wurden bereits beste Erfahrungen gemacht. Konkret bedeutet dies, zusammen mit dem Mitarbeiter und externen Fachkräften die Ursache für die Erkrankung zu finden und soweit es als Unternehmen möglich ist, diese zu beseitigen, zumindest aber dem Mitarbeiter eine Hilfestellung bei der Überwindung zu geben.

Die betriebliche Sicherheit wird einer kontinuierlichen Prüfung unterzogen, um Gefährdungspotenziale für die Mitarbeiter zu definieren und zu beseitigen. Hierzu finden regelmäßig Arbeitsplatzbegehungen statt.

Es werden Inhouse-Seminare zum Thema Gesundheit, gesunde Ernährung im Berufsalltag, Stressprävention, Stressbewältigung etc. angeboten. Dabei werden die Mitarbeiter beteiligt und gefragt, wo die GBG sie in ihrer Gesundheitsvorsorge unterstützen kann. Die jährliche Grippe-schutzimpfung durch die Betriebsärztin ist so selbstverständlich wie das monatliche Angebot einer Rückenmassage. Die Möglichkeiten sollen mit der Anschaffung von Dienstfahrrädern in 2013 noch weiter ausgebaut werden.

Daneben gibt es noch die Work-Life-Balance. Mit einer flexiblen Arbeitszeit ermöglicht die GBG dem Mitarbeiter Privatleben und Arbeit besser zu vereinbaren. Arbeitsbefreiungen unter Fortzahlung der Vergütung bei bestimmten Anlässen wie Geburten, Eheschließungen, Sterbefällen, Umzügen werden zusätzlich gewährt.

Sowohl weibliche als auch männliche Mitarbeiter nehmen ihre Elternzeit in Anspruch. Die GBG fördert ihre Rückkehr in den Betrieb, indem sie schon während der Elternzeit in Teilzeit beschäftigt werden. Auch danach versucht die GBG dem Anspruch der „jungen Eltern“ auf Teilzeitbeschäftigung in dem Maße gerecht zu werden, wie es betrieblich verantwortbar ist. Die GBG möchte, dass diese Mitarbeiter Beruf und Familie in Einklang bringen und mit dem Heranwachsen ihrer Kinder möglichst wieder in Vollzeit in ihren Beruf zurückkehren.



Teilnehmer am MLP-Marathon 2012



Wichtig für die Work-Life-Balance ist die Zufriedenheit mit der Arbeit. In einer immer schneller werdenden Welt, die ein immer schnelleres Arbeiten verlangt, muss der Mitarbeiter in seiner Fort- und Weiterbildung unterstützt werden. Der Mitarbeiter muss fit sein für die Anforderungen seiner Tätigkeit, nur dann stellt sich Zufriedenheit ein. Über die Mitarbeiterjahresgespräche wird daher der Fort- und Weiterbildungsbedarf für die Mitarbeiter ermittelt. Das Team Weiterbildung sorgt dann dafür, dass die Mitarbeiter die für sie notwendigen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen erhalten. Die GBG trägt die Kosten hierfür.

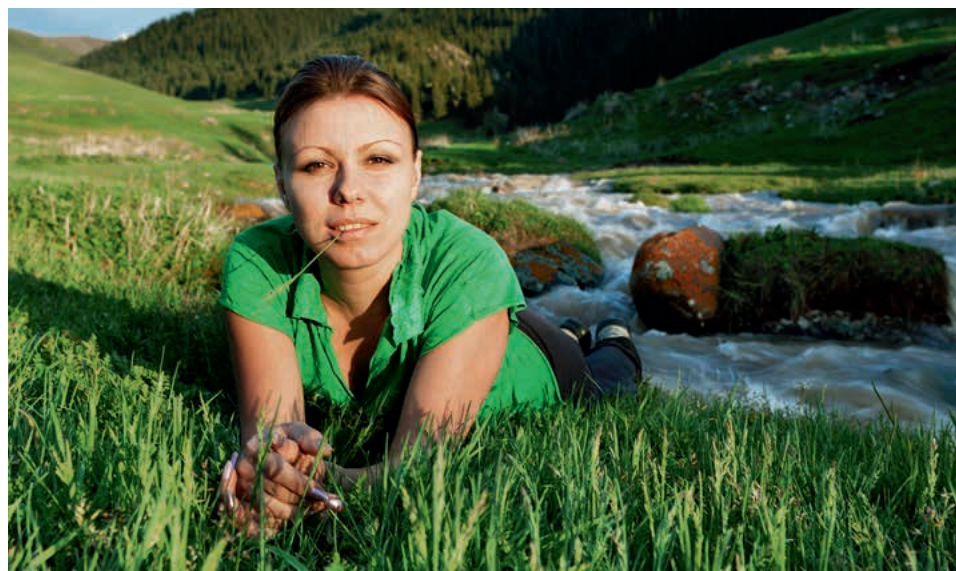
Work-Life-Balance verlangt aber auch Führungskräfte, die es dem Mitarbeiter ermöglichen, dieses Gleichgewicht zu erhalten oder zu erzielen. Gezielte Führungskräfteprogramme unterstützen hierbei.

GLEICHBEHANDLUNG

Besondere Arbeitsverhältnisse

Anteil (Köpfe) im Jahresdurchschnitt	2012	2011	2010
Schwerbehinderte	11,49 %	10,76 %	11,24 %
Arbeitnehmer über 55	28,74 %	25,90 %	23,26 %
Auszubildende	3,45 %	3,59 %	3,49 %
Langzeitarbeitslose	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Berufsvorbereitendes Jahr	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Praktikanten	0,77 %	0,80 %	0,78 %
Umschulung	0,00 %	0,00 %	0,00 %
SUMME	44,45 %	41,05 %	38,77 %

Die Schwerbehindertenquote liegt mit rund 11 % weit über dem gesetzlich geforderten Wert. Langzeitarbeitslosen – insbesondere der Generation 50 Plus – wird bei der GBG-Enkeltochter Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH der Wiedereinstieg ins Arbeitsleben ermöglicht.





Aufgliederung der Mitarbeiter und Gehälter nach Tarifgruppe und Geschlecht

Anteil	2012	2011	2010
Tarifgruppe AT	14,44 %	14,34 %	13,97 %
Frauen	15,38 %	12,82 %	10,53 %
Männer	84,62 %	87,18 %	89,47 %
Tarifgruppe 6	6,67 %	6,62 %	5,88 %
Frauen	27,78 %	16,67 %	18,75 %
Männer	72,22 %	83,33 %	81,25 %
Tarifgruppe 5	18,15 %	18,75 %	17,65 %
Frauen	34,69 %	35,29 %	25,00 %
Männer	65,31 %	64,71 %	75,00 %
Tarifgruppe 4	22,22 %	21,32 %	21,32 %
Frauen	78,33 %	29,31 %	70,69 %
Männer	21,67 %	70,69 %	29,31 %
Tarifgruppe 3	25,93 %	25,74 %	27,21 %
Frauen	47,14 %	47,14 %	44,59 %
Männer	52,86 %	52,86 %	55,41 %
Tarifgruppe 2	5,56 %	6,25 %	5,88 %
Frauen	13,33 %	17,65 %	75,00 %
Männer	86,67 %	82,35 %	25,00 %
Tarifgruppe Auszubildende	3,70 %	3,68 %	3,31 %
Frauen	70,00 %	80,00 %	88,89 %
Männer	30,00 %	20,00 %	11,11 %
Lohngruppe 04	0,00 %	0,00 %	0,37 %
Frauen	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Männer	0,00 %	0,00 %	100,00 %
Lohngruppe 03	2,22 %	1,47 %	2,21 %
Frauen	0,00 %	0,00 %	16,67 %
Männer	100,00 %	100,00 %	83,33 %
Lohngruppe 01	1,11 %	1,10 %	1,10 %
Frauen	66,67 %	66,67 %	66,67 %
Männer	33,33 %	33,33 %	33,33 %

Die Vergütung erfolgt geschlechtsneutral gemäß Tarifvertrag. In der Aufstellung fehlen die geringfügig Beschäftigten, da sie keiner Lohngruppe zuzuordnen sind.



PERSONALENTWICKLUNG

Zeitaufwand und Kosten für Weiterbildung

Schulungen	2012	2011	2010
Weiterbildungsstunden	8.174 h	7.552 h	6.864 h
Weiterbildungsstunden je Vollzeitäquivalent	34 h/VZÄ	33 h/VZÄ	29 h/VZÄ
Aufwand für Weiterbildung	137 Tsd. €	97 Tsd. €	112 Tsd. €
Aufwand für Weiterbildung je Vollzeitäquivalent	571 €/VZÄ	422 €/VZÄ	467 €/VZÄ

Die Weiterbildungsstunden setzen sich zusammen aus externen Weiterbildungen und Inhouse-Seminaren. Auszubildende sind nicht enthalten. Die GBG unterstützt die Weiterbildungswünsche der Mitarbeiter.



POSITIVE ARBEITSBEDINGUNGEN UND WORK-LIFE-BALANCE

Krankheitsbedingte Fehlzeiten

	2012	2011	2010
Abwesenheitstage pro Jahr	3.728	4.102	3.361
Sollarbeitstage pro Jahr	68.750	68.500	68.500
Abwesenheitsquote	5,50 %	6,05 %	4,91 %

Die Abwesenheitstage pro Jahr beinhalten die Langzeitarbeitslosen und die Auszubildenden. Nicht enthalten sind Fehlzeiten aufgrund Mutterschutz und Elternzeit.

Anteil der Teilzeitbeschäftigten

	2012	2011	2010
Anteil der Teilzeitbeschäftigten im Jahresdurchschnitt	18,33 %	19,57 %	17,08 %

Durch die Möglichkeit der Teilzeitarbeit wird die Flexibilität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert.





MEIN
NACHBAR
KEVIN

BBS BAU- UND BETRIEBS- SERVICE GMBH

DIE ÜBERNAHME DER RESTLICHEN SCHULEN IN DAS FACILITY MANAGEMENT BEGINNT

Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH wurde 2005 gegründet und hat zum 01. Januar 2006 die ersten 7 Schulen und ein Kinderhaus in die Bewirtschaftung übernommen. Zielsetzung war, ist und wird auch zukünftig die Verbesserung der baulichen Qualität und Substanz der Mannheimer Schulen sein, um damit die Schulgebäude als Vermögenswerte der Stadt Mannheim in ihrem Wert langfristig zu sichern. Neben der pädagogischen Qualität ist auch die Qualität und Ausstattung der Schulgebäude ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Ausbildung der Mannheimer Schülerinnen und Schüler.

Die Betrachtung des gesamten Lebenszykluses eines Schulgebäudes ist dabei für die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes von entscheidender Bedeutung. Die Bauphase und die Nutzungsphase werden dabei gemeinsam untersucht, um die richtigen Entscheidung für Form und Aussehen, Funktionalität und Betrieb, Größe und Ausstattung oder Neubau oder Sanierung einer Schule zu treffen – nur Schulen zu bauen, gehört der Vergangenheit an.

Bereits im Sommer 2011 startete das Projekt „Übertragung der restlichen Schulen der Stadt Mannheim an die BBS bis Ende 2014“. Zusammen mit dem Projektleiter, Herrn Dieter Teynor vom Fachbereich Bildung der Stadt Mannheim, wurden zunächst – neben der eigentlichen Projektgruppe – verschiedene Arbeitsgruppen gebildet, um einzelne Themenbereich wie Personal, Technik oder Finanzen zu bearbeiten und die notwendigen Vertragsmodalitäten vorzubereiten. Grundsätzlich bauen die Verträge für die einzelnen Lose auf dem bereits



vorhandenen Rahmenvertrag Facility Management auf. Grundsätzlich wurde weiter vereinbart, dass die weiteren Schulen als sogenannte 3. Tranche in 4 Losen von ca. 10 bis 12 Schulliegenschaften jeweils zum 01. August oder 01. Januar eines Jahres an die BBS übergeben werden sollen. Ziel der Stadt Mannheim ist es, nach Übergabe aller Schulen eine qualitativ hochwertige Bewirtschaftung der Schulen zu fest kalkulierbaren Kosten aus einer Hand zu erhalten.

Zur Erledigung dieser anspruchsvollen Aufgabe hat sich die BBS entsprechend organisiert und die Aufgabenerledigung dabei im Wesentlichen in drei Bereiche eingeteilt.

BERICHTE ÜBER DIE SPARTEN

Sparte 1: Bau und Sanierung

Grundlage des Handelns ist der Rahmenvertrag Bau und Sanierung zwischen der Stadt Mannheim und der BBS. Von dem 2005/2006 geplanten Maßnahmenpaket im Rahmen der PPP-Verträge bestehend aus sieben Schulen und einem Kinderhaus sind mit der Eugen-Neter-Schule, der Käthe-Kollwitz-Schule, dem Kinderhaus Herzogenried sowie der Integrierten Gesamtschule Herzogenried (IGMH) bereits 4 Maßnahmen abgeschlossen und abgerechnet. Mit Beginn des Schuljahres 2011/2012 konnte die 5. Maßnahme, der Neubau der Vogelstangschule als Ganztagesgrundschule in den Betrieb übergeben werden. Am 24. Oktober 2011 wurde die Schule offiziell eingeweiht. Im Frühjahr 2012 konnten schließlich auch die Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen abgeschlossen werden. Die Gesamtmaßnahme mit einem Kostenvolumen von rd. 11,25 Mio. € ist sowohl innerhalb des Zeit- als auch des Kostenrahmens erstellt und abgerechnet worden. Da die Stadt Mannheim den ursprünglich geplanten Neubau der Theodor-Heuss-Schule verworfen hat und der Schulstandort mit Ablauf des Schuljahres 2012/2013 aufgegeben wird, sind mit der Alfred-Delp-Schule und der Eduard-Spranger-Schule nur noch zwei Maßnahmen aus dem PPP-Vertrag abzuarbeiten. Für die Eduard-Spranger-Schule sind in 2012 die Planungen am Raumprogramm auf Basis des pädagogischen Konzeptes weiter vorangetrieben worden. Hierzu wurde der BBS am 25.05.2012 der Auftrag zur Entwicklung einer Entwurfsplanung seitens der Stadt Mannheim erteilt. Gleichzeitig wurde das Projekt, um Räumlichkeiten für eine Außenstelle der Friedrich-Ebert-Grundschule erweitert. Nach Abstimmung der Planungen mit allen Ämtern und Gremien kann voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2013 mit der Baumaßnahme begonnen werden.



Die Sandhofenschule wird seit 01.08.2012 durch die BBS bewirtschaftet

Sparte 2: Facility Management

Das Facility Management, das mit der Bewirtschaftung von zunächst 8 Objekten am 01. Januar 2006 seine Arbeit aufgenommen hat, kann inzwischen auf 7 Jahre Erfahrung in diesem Bereich zurückblicken. Entsprechend konnte in der Zwischenzeit diese Erfahrung auch in Kosteneinsparungen durch eine effizientere Erfüllung der Aufgabe bei gleicher Qualität umgemünzt werden. Diese Erfahrungen wird die BBS auch in die Bewirtschaftung der jetzt kommenden Schulen der 3. Tranche einbringen, um weitere Kostensenkungspotenziale bei gleichbleibend guter Qualität auszunutzen. Grundlage der Beauftragung ist auch für die 3. Tranche von Schulen der Rahmenvertrag Facility Management zwischen der Stadt Mannheim und der BBS.

Mit der Übertragung der restlichen Schulen an die BBS sehen wir eine Bestätigung unserer erfolgreichen Arbeit und guten Zusammenarbeit und werden auch weiterhin bemüht sein, unsere bisherigen Leistungen erfolgreich bei den neuen Schulen umzusetzen.

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 24. Juli 2012 haben wir ab 01. August 2012 die 3. Tranche Los 1 mit weiteren 11 Schulliegenschaften in unsere Verantwortung übernommen. Diese sind die Hans-Zulliger-Schule, die Humboldtschule, die Käfertalschule, das Karl-Friedrich-Gymnasium, die Kerschensteinerschule, das Ludwig-Frank-Gymnasium, die Neckarschule, die Oststadtschule, das Peter-Petersen-Gymnasium, die Sandhofenschule und die Wohlgelegenschule. Damit sind der BBS weitere rd. 74.000 m² Nettogeschossfläche zur Bewirtschaftung übergeben worden. Die Vergütung für die Bewirtschaftung einschließlich Wartung und Instandsetzung beträgt rd. 3,8 Mio. € jährlich.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2012 wurden die Weichen zur Übertragung der 3. Tranche Los 2 mit weiteren 11 Schulliegenschaften ab 01.01.2013 gestellt. Die Übergabezeitpunkte der 3. Tranche Los 3 und 4 sind für den 01.08.2013 bzw. abschließend für den 01.08.2014 avisiert.



Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten erwirtschafteten wir auch in 2012 wieder ein positives Ergebnis in dieser Sparte. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Infrastrukturellen Gebäudemanagements (IGM) ist der enge Kontakt mit den Hausmeistern und den Schulleitungen, um möglichst schnell auf Fragen oder Probleme reagieren zu können. Dies macht sich besonders bei den Betriebskosten, und hier im Reinigungsbereich, bemerkbar. Zusammen mit den Schulhausmeistern und den Hausmeisterkoordinatoren der Stadt Mannheim verstehen sich die Mitarbeiter als Team, um den Schulbetrieb möglichst ohne Störungen im Alltag zu gewährleisten. Der Bereich des Technischen Gebäudemanagements (TGM), der auch von Fachkräften der GBG unterstützt wird, hat 2012 die Wartung und Instandhaltungsaufgaben mit seinem Know-how kompetent erledigt.

Die Bildung der drei Sachgebiete Bau- und Sanierung, Technisches Gebäudemanagement und Instandhaltung in 2011 als Organisationseinheiten hat sich in 2012 erfolgreich bewährt. Für 2013 ist in diesen Bereichen eine Personalaufstockung geplant, so dass wir für die Übernahme der weiteren Schulen insgesamt gut aufgestellt sind.

Sparte 3: Baubetreuung

Das Baubetreuungsprojekt „Rochade Schönau“ befindet sich inzwischen in der 3. Phase, die die Sanierung und den Umbau des Peter-Petersen Gymnasiums zur Ganztagesesschule sowie den Neubau einer Turnhalle umfasst. 2012 wurden dabei gute Fortschritte erzielt. Der Rohbau für das Fachklassen- und Klassengebäude wurden im Juni 2012 begonnen und wurde bis Ende November 2012 weitestgehend abgeschlossen. Das Richtfest für dieses Gebäude wurde am 30. November 2012 gefeiert. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für August 2013 vorgesehen. Dieses Projekt wird als Sonderprojekt von einem unserer Mitarbeiter federführend betreut. Das Bauvolumen der Gesamtmaßnahme wird auf rd. 22,5 Mio. € beziffert.

Nachdem alle Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturprogramms 2011 erfolgreich abgeschlossen und abgerechnet werden konnte, hatte die BBS 2012 wieder freie Kapazitäten, um die zahlreich geplanten Baumaßnahmen an Schulgebäuden, die im Rahmen des Doppelhaushaltes 2012/2013 der Stadt Mannheim finanziert sind, abzuarbeiten.

Im Jahr 2012 wurden u.a. folgende Baumaßnahmen abgeschlossen und abgerechnet:

■ Käfertalschule: Generalsanierung Vorderhaus, Hinterhaus, Zwischenbau und Turnhalle	7.641 Tsd. €
■ IGMH: Errichtung einer Vollküche und Mensa	1.383 Tsd. €
■ Friedrich-List-Schule: Brandschutzmaßnahme 1. und 2. Bauabschnitt	367 Tsd. €
■ Hermann-Gutzmann-Schule: Beseitigung von Baumängeln	30 Tsd. €

Daneben wurden der BBS Anfang 2012 eine Vielzahl von Planungsaufträgen, für die im Doppelhaushalt beschlossenen Baumaßnahmen erteilt, mit deren baulichen Umsetzung teilweise schon im Sommer/Herbst 2012 begonnen werden konnte. Im Jahr 2012 konnte bei laufenden Maßnahmen insgesamt ein Bauvolumen von rd. 4,1 Mio. € umgesetzt werden. Die Fertigstellung und Abrechnungen einiger dieser Maßnahmen ist für 2013 vorgesehen.

Die guten und langjährigen Erfahrungen im Bereich Schulbau haben dazu geführt, dass sich auch die Zusammenarbeit mit den maßgebenden Fachbereichen der Stadt Mannheim gut eingespült hat.



Geschäftsführer Wolfgang Bielmeier gratuliert der Schulleiterin Christine Riedl bei der Übergabe der modernisierten Käfertal-Schule



Käfertal-Schule





MEINE
NACHBARIN
FRAU
SCHRÖDER

SERVICEHAUS

ERFOLGREICHER SERVICE FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben ist ein Tochterunternehmen der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, an dem die GBG alle Geschäftsanteile hält. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Geschäftsführung des Unternehmens sind von ihren Aufgaben her und auch nach ihrem Selbstbild Dienstleister für die Mieter der GBG. Daher sind die zentralen Bestandteile der Unternehmensphilosophie die Kundenzufriedenheit, ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis für die Mieter der GBG und die Wirtschaftlichkeit des Serviceangebots.

Ihre Leistungen erbringt die ServiceHaus GmbH dabei in den 3 Kerngeschäftsfeldern

- Abrechnungsdienstleistungen
- Multimediadienleistungen
- Wohnbegleitende Dienstleistungen

Wirtschaftsjahr 2012 wieder erfolgreich

Im Geschäftsjahr 2012 konnte die ServiceHaus GmbH den Umsatz gegenüber dem Vorjahr nochmals um 6 % steigern. Der Gesamtumsatz inklusive der sonstigen Erlöse erhöhte sich auf 5.320.507,57 €. Das Jahresergebnis nach Zinsen und Steuern beträgt 535.746,96 €, welches auf Grund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der GBG vollständig an die Konzernmutter abgeführt wird. In der Bilanz der ServiceHaus GmbH wird damit ein Gewinn von null Euro ausgewiesen. Die Bilanzsumme beträgt 1.390.204,25 €

In der historischen Betrachtung der letzten Jahre konnten die Umsatz-



erlöse in allen Geschäftsbereichen kontinuierlich gesteigert werden. Beim Jahresüberschuss konnte das sehr hohe Niveau aus dem Vorjahr wieder erreicht werden. Die Umsatzrendite liegt für das Jahr 2012 bei 10 %. Mit dem wirtschaftlichen Erfolg des abgelaufenen Jahres sieht die Geschäftsführung die Gesellschaft gut aufgestellt und im Ausblick auf die nächsten Jahre eine Konsolidierung des Erreichten als wichtiges Ziel an.

Abrechnungsdienstleistungen

Im Jahr 2012 wurde die Heizkostenabrechnung für rund 16.750 Wohnungen im Bestand der GBG und bei Drittkunden durchgeführt. Wie in den Vorjahren konnten die vereinbarten Termine für die abzurechnenden Wohneinheiten eingehalten und die hohe Qualität der Abrechnung beibehalten werden. Die geringe Anzahl der Nachfragen von Mieter bezüglich der Abrechnung spricht sowohl für die große Kundenzufriedenheit als auch für den hohen Servicestandard. Wie in der Vergangenheit konnten auch 2012 alle zur Ablesung an das Unternehmen herangetragenen Fragen zur vollen Zufriedenheit der Kunden beantwortet werden.

Im Zuge der Garantiewartung organisierten wir im letzten Jahr den reibungslosen Austausch von ca. 1.570 Kalt- und Warmwasserzählern sowie von 740 Wärmemengenzählern im Wohnungsbestand der GBG und bei Drittkunden.

Mit einem Umsatz von ca. 1.257 Tsd. € konnte im Geschäftsfeld Abrechnung eine Steigerung von 4,5 % gegenüber dem Vorjahr erreicht werden.





Multimedienleistungen

Auf Grund der Übernahme von Kabel Baden-Württemberg durch Unitymedia wurde seitens des Bundeskartellamts den bisherigen Großkunden ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt. ServiceHaus GmbH hat diese Option genutzt und einen neuen Signallieferungsvertrag abgeschlossen, der im Vergleich zum alten Vertrag deutlich bessere Konditionen aufweist und ab dem Geschäftsjahr 2013 wirksam wird.

Im Jahr 2012 nutzten rund 10.900 Mieterinnen und Mieter den Breitbandkabelanschluss für die mediale Versorgung. Ein beachtlicher Anteil hiervon auch für die Produkte Internet und Telefonie und Fremdsprachenabonnements.

Der Umsatz im Geschäftsfeld Multimedia betrug 2.533 Tsd. € und konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Dies resultiert hauptsächlich aus einer Preisanpassung zum April des Jahres sowie aus dem aufwandsfreien Provisionserlös von KabelBW, das alle über das Basis-Fernsehsignal hinausgehende Dienste auf eigene Kosten und mit eigenem Inkassorisiko vermarktet.

Wohnbegleitende Dienstleistungen

Der Großteil der Aufträge wurde, wie bereits 2011, im Bereich des Wohnungsbestands der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH abgewickelt. Die zu erfüllenden Ziele sind zwischen GBG und ServiceHaus GmbH vereinbart. Die Geschäftsbereiche Concierge, Wohnbetreuung und Quartierkontakter bildeten den Schwerpunkt der speziellen Angebote für die Bewohner. Die Malerarbeiten werden nach wie vor hauptsächlich im Wohnungsbestand der GBG erbracht, um insbesondere Treppenhäuser attraktiver zu gestalten sowie Mieterinnen und Mieter bei der Renovierung ihrer Wohnung zu unterstützen. Daneben wird der Fachbereich 50 der Stadt Mannheim bei seiner Aufgabenerfüllung nach dem 12. Sozialgesetzbuch (SGB XII) im Rahmen der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen bei der Umsetzung der „Ambulantisierung“ unterstützt. Zusätzlich wurden im abgelaufenen Jahr neben den Aufträgen von Drittkunden Mieterumzüge im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen bei der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH abgewickelt.

In 2012 wurden bei einigen Modernisierungsobjekten der GBG Rauchwarnmelder installiert. Die von uns eingesetzten Geräte wurden mittlerweile von der Stiftung Warentest mit der Bestnote im Vergleich aller getesteten Rauchwarnmelder bewertet. Wir gehen davon aus, dass die rechtliche Verpflichtung bezüglich des flächendeckenden Einbaus von Rauchwarnmelder in Baden-Württemberg in absehbarer Zeit in die Landesbauordnung aufgenommen wird.

Die Weiterentwicklung im Segment Wohnbegleitende Dienstleistungen bezog sich im abgelaufenen Jahr auf den Bereich Quartierkontakter. Zwei mobile und ein stationär verortetes Team mit je zwei Mitarbeitern bieten seit 2012 den Bewohnern die Funktion einer „fliegenden Concierge“ an. Wie die fünf Conciergebüros im Stadtgebiet unterstützen die Teams die dortigen Bewohner und fördern mit ihrer Tätigkeit auch die Stabilisierung des sozialen Gleichgewichts im Mikroquartier. Durch regelmäßige Begehungen in den einzelnen Wohngebieten, die Präsenz und Ansprechbarkeit, tragen sie zu einem erhöhten Sicherheitsempfinden bei den Bewohnern bei. Die Teams fördern daneben die Sauberkeit im Wohnumfeld und geben der GBG unmittelbar Rückmeldung zur Beseitigung von Problemlagen, egal ob es sich um Glasscherben auf einem Kinderspielplatz, Personen gefährdende Sperrmüllteile oder Nachbarschaftsstreitigkeiten handelt. Die Quartierkontakter ergänzen somit das Konzept der Conciergebüros und sind „erster“ Ansprechpartner der Bewohner in Quartieren ohne Concierge.



Bei der Wohnbetreuung wurde 2012 insbesondere wieder älteren Menschen ab 65 Jahren erfolgreich Unterstützung im Haushalt angeboten. Dies geschieht u.a. in Form von hauswirtschaftlichen Diensten, der Montage von Kleinmöbelstücken oder dem Einkaufsservice. Ziel ist es, dass die älteren Menschen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können und nicht vorzeitig die Wohnung aufgeben müssen, um stationär versorgt zu werden. Durch die intensive Kundenbetreuung und eine entsprechend hohe Servicequalität konnte 2012 in diesem Bereich die Anzahl der aktiven Kunden aus dem Mieterstamm der GBG auf 445 Haushalte (2011: 396 HH) gesteigert werden.

Die Aufträge im Malerbereich konnten weiter ausgebaut werden und geben neben einem Malermeister achtzehn Gesellen und Malerhelfern sowie acht Auszubildenden eine berufliche Zukunftsperspektive. Beschäftigt werden in diesem Bereich schwer vermittelbare Menschen aus der Gruppe 50 plus. Den Jugendlichen, welche bereits mehrere Eingliederungsmaßnahmen absolviert haben, wird erstmals mit Unterstützung eine qualifizierte Berufsausbildung ermöglicht.

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim wird das städtische Managementziel „Ambulantisierung steigern“ unterstützt. „Ambulant vor stationär“ ist einer der wesentlichen Grundsätze des SGB XII, der dem Postulat der Stärkung der Selbstbestimmung und Selbstverantwortung der Leistungsberechtigten geschuldet ist. Zur Förderung der Ambulantisierungserfolge werden entsprechende Wohnungen durch Renovierung und Kücheneinbau hergerichtet und dem Klientel zur Verfügung gestellt. Das Geschäftsfeld entwickelt sich im Jahre 2012 auf Grund der geringeren Neuzuweisungen durch die Stadt Mannheim und der Komplexität bei den Fällen mit Finanzierung durch auswärtige Kostenträger verhalten. Im Wesentlichen ist der Umsatz in diesem Bereich abhängig von den Zuweisungen der Stadt Mannheim und der nicht zu beeinflussenden „Nachfrage“ dieses Marktsegments.

Die Geschäftsbereiche Concierge, Wohnbetreuung und Farbe waren im letzten Jahr gut ausgelastet und werden von den Mieterinnen und Mieter gut angenommen.

Insgesamt entwickelte sich das Auftragsvolumen im Bereich Wohnbegleitende Dienstleistungen erfreulich und es konnte ein deutlicher Anstieg des Umsatzes auf 1.525 Tsd. € erzielt werden.

Ausblick

Auf Grund der langfristigen Verträge in den Geschäftsfeldern Multimedia und Abrechnungsdienstleistungen wird auch weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung prognostiziert. Risiken für die Gesellschaft sind in diesen Geschäftsfeldern derzeit nicht zu erkennen.

Chancen ergeben sich im Bereich Multimedia bei den angebotenen Zusatzdiensten (High-Speed-Internet, Fremdsprachenangebote und Telefonie) und bei nachhaltigem Vermietungserfolg der GBG kann die Kundenquote gesteigert werden.

Im Bereich Wohnbegleitende Dienstleistungen können Umsatzzuwächse durch die Erweiterung der Geschäftsfelder erzielt werden. Dies betrifft die erwartete rechtliche Verpflichtung bezüglich des flächendeckenden Einbaus von Rauchwarnmeldern in Baden-Württemberg. Obwohl die derzeitige Auftragsituation weitgehend stabil und sicher ist bleiben jedoch die Entwicklungen der Diskussionen in der Politik und die Veränderungen bei den aufgelegten Förderprogrammen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit kritisch zu beobachten.

Durch die, wie auch in der Vergangenheit vollzogene, kontinuierliche Weiterentwicklung des Geschäftsmodells bezüglich der Veränderung der Marktgegebenheiten rechnet die Geschäftsführung auch für das Jahr 2013 mit einem positiven Ergebnis.







UNSER
NACHBAR
ABDUL
GÖKHAN

MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGS- GESELLSCHAFT MBH

MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Nachdem die MWS Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH 2010 eine 100%-ige Tochtergesellschaft der GBG geworden war hatte sie seither nur noch zwei gewerbliche Objekte vermietet bzw. verwaltet.

Eines der Objekte ist die bekannte MWS-Sporthalle in der August-Kuhn-Str. 35 in Mannheim-Herzogenried. Diese Sporthalle wird vornehmlich für Schulsport und in den Abendstunden für den Vereinssport genutzt. Das andere Objekt ist ein Pavillon in der Fußgängerzone Planken, der als Eiskaffee genutzt wird.

Da auch kein eigenes Personal mehr vorhanden ist, denn die zwei Objekte wurden seit 2010 über einen Geschäftsbesorgungsvertrag durch die GBG betreut, lag es nahe für die Gesellschaft ein neues Aufgabengebiet zu suchen.

Daher wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates am 20. März 2012 die Umfirmierung der MWS Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH beschlossen. Neben der GBG mit 52,2 % ist jetzt die Stadt Mannheim mit 47,8 % Anteilen neue Mitgeschafterin. Um die MWSP für die neue Aufgabe auch finanziell entsprechend auszustatten, wurde eine Stammkapitalerhöhung durchgeführt und gleichzeitig der bestehende Gewinnabführungsvertrag zwischen GBG und MWSP zum 31.12.2012 gekündigt.

Die bisherige Geschäftsführung mit Wolfgang Bielmeier wurde durch den Konversionsbeauftragten der Stadt Mannheim, Herrn Dr. Konrad Hummel, erweitert. Neben der bisher Tätigkeit der Verwaltung und Vermietung eigener gewerblicher Immobilien wurde der Gesellschaftszweck dahingehend ergänzt, so dass die Anforderungen, die die Wiedereingliederung der ehemals militärisch genutzten Flächen



Spitzensport in der GBG-Halle

und Liegenschaften in das Mannheimer Stadtgebiet (Konversion) im Rahmen der Stadtplanung und Stadtentwicklung mit sich bringt, erfüllt werden können. Dies bedeutet insbesondere die Durchführung von Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Tätigkeit als Sanierungsträgerin.

Mit Datum 30. März 2012 wurden die Umfirmierung und der neue Gesellschaftszweck in das Handelsregister offiziell eingetragen. Die Erweiterung der Geschäftsführung wurde in der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 17.04.2012 beschlossen.

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung frei werdender Konversionsflächen stellt zukünftig das Kerngeschäft der Gesellschaft dar. Die bisherige Tätigkeit tritt hierbei in den Hintergrund. Als Zeichen hierfür wurde am 16. Mai 2012 die o.g. MWS-Halle in GBG-Halle umbenannt, wengleich das Objekt weiterhin im Eigentum der MWSP verbleibt.

Der Auftakt des Konversionsgeschäftes stellt der Erwerb der Turley Barracks in der Neckarstadt-Ost dar. Das rd. 127.400 m² große Gelände konnte durch den Abschluss des Kaufvertrages im September 2012 von der BIaA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) erworben werden, wobei der Eigentumsübergang für den 01.01.2013 vereinbart wurde. Bereits im Oktober 2012 konnte die Gesellschaft mit einem Ankerinvestor die ersten Kaufverträge schließen. In 2013 soll das Gelände verkaufsfähig erschlossen und an die Investoren übergeben werden.

Für die weiteren Konversionsflächen (Taylor Barracks, Spinelli Barracks, Hammond Barracks und Benjamin-Franklin-Village) laufen bereits Altlastenuntersuchungen und städtebauliche Planungsprozesse.



Die beiden Geschäftsführer der MWSP Dr. Konrad Hummel und Wolfgang Bielmeier zusammen mit dem Projektentwickler Achim Judt (v.l.n.r.)

JAHRESABSCHLUSS 2012





GBG
MANNHEIM

BBS
MANNHEIM

SERVICE-
HAUS

MWS
PROJEKT

JAHRESABSCHLUSS

GBG KONZERN

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.077.600,16	1.602.839,08
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	454.716.650,44	445.372.718,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.414.115,65	18.520.394,75
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.733.791,83	4.779.684,46
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.804,46	6.157,64
5. Technische Anlagen und Maschinen	835.760,64	877.001,91
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	931.795,45	993.089,04
7. Anlagen im Bau	6.683.164,58	9.191.599,01
8. Bauvorbereitungskosten	6.406.165,17	7.850.915,05
	494.726.248,22	487.591.560,31
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.837.678,39	1.966.045,32
3. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	1.840.628,39	1.968.995,32
	497.644.476,77	491.163.394,71
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	597.807,30	0,00
2. Unfertige Leistungen	37.409.426,44	45.906.005,64
3. Andere Vorräte	15.739,98	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	709.874,21	723.403,35
	38.732.847,93	46.629.408,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.111.948,60	1.296.189,61
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.252.570,22	319.140,47
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.043.533,98	522.754,03
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.209,27	274.105,21
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.034.877,34	1.233.732,44
	5.577.139,41	3.645.921,76
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.464.127,68	4.202.516,38
2. Bausparguthaben	800.624,30	433.836,38
	7.264.751,98	4.636.352,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	335.699,41	272.763,61
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	310.458,20	425.779,66
	646.157,61	698.543,27
Bilanzsumme	549.865.373,70	546.773.621,49

Passiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. 1. Gezeichnetes Kapital	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	14.742.153,74	14.154.366,38
2. Bauerneuerungsrücklage	5.243.017,52	4.450.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	29.793.403,59	26.796.334,83
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	49.505.851,01	45.127.977,37
III. Konzernbilanzergebnis	1.500.000,00	1.500.000,00
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.205.587,49	59.290,98
	136.272.538,50	130.748.368,35
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	20.436.753,00	19.806.158,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	889.461,94	1.857.499,54
3. Sonstige Rückstellungen	10.064.706,99	5.406.637,61
	31.390.921,93	27.070.295,15
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332.082.878,37	332.918.107,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	583.619,11	646.003,19
3. Erhaltene Anzahlungen	36.594.958,07	43.836.552,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.523.736,77	1.578.686,87
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	89.482,20	83.686,46
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.445.425,38	7.670.786,25
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	705.335,94	2.213.288,48
<i>davon aus Steuern</i>	(405.576,59)	(199.582,34)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	(26.768,29)	(53.536,58)
	381.025.435,84	388.947.110,97
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.176.477,43	7.847,02
Bilanzsumme	549.865.373,70	546.773.621,49

JAHRESABSCHLUSS

GBG KONZERN

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	124.911.999,19	111.901.200,67
b) aus Betreuungstätigkeit	1.976.504,31	3.734.552,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.778.630,38	27.492.390,69
	129.667.133,88	143.128.143,98
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-7.858.279,32	-20.782.965,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.622.400,00	3.298.578,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.067.613,53	4.808.219,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	62.625.771,41	63.091.726,75
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.858.356,29	272.026,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.430.731,75	2.235.394,42
	66.914.859,45	65.599.147,34
6. Rohergebnis	64.584.008,64	64.852.828,59
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.547.354,01	14.187.232,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.122.277,23	5.230.003,04
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(-2.374.571,42)</i>	<i>(2.566.442,08)</i>
	19.669.631,24	19.417.236,00
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.834.702,23	16.216.701,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.550.648,62	7.887.441,32
10. Erträge aus Beteiligungen	42,00	42,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	79.081,88	83.311,90
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.438,76	68.545,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.015.464,12	11.969.243,24
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.633.125,07	9.514.105,81
15. Außerordentliche Erträge / Aufwendungen	-698.014,00	-701.375,35
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
17. Sonstige Steuern	3.010.940,92	3.044.074,36
18. Ausgleichsposten für nicht dem Konzern zustehender Jahresüberschuss	46.296,51	25.587,51
19. Konzernjahresüberschuss	5.877.873,64	5.743.068,59
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	285.791,12
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-587.787,36	-2.024.306,86
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-3.790.086,28	-2.504.552,85
c) Einstellung in andere Gewinnrücklagen aus Passivem Unterschiedsbetrag	0,00	0,00
22. Konzernbilanzergebnis	1.500.000,00	1.500.000,00

ANHANG DES GBG KONZERN JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2012

Allgemeine Angaben

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr 1.1.2012 bis zum 31.12.2012 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 Wohnungsbau-gesellschaft mbH zum 31. Dezember 2012 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 dem die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der MWSP i.H.v. 3 Tsd. € wird, nach Saldierung mit dem aktivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der SHS i.H.v. Tsd. € 276 gem. § 301 Abs. 3 Satz 3 HGB,

dem Eigenkapitalcharakter der Beträge entsprechend, den Konzernrücklagen zugewiesen. Die passiven Unterschiedsbeträge sind auf Gewinnthesaurierungen zwischen Anteilerwerb und Erstkonsolidierung zurückzuführen. Der aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von 273 Tsd. € 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 %. Die Außenanlagen bei Objekten die zwischen 1991 und 2001 fertig gestellt wurden, sind mit 10 % abgeschrieben, bei den ab dem Geschäftsjahr 2002 fertig gestellten Objekten werden die Außenanlagen wieder bei den Gebäudekosten erfasst und mit diesen zusammen mit 2 % abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben.
- 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 Außenanlage der GBG Halle, die separat 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 € bis 1.000 € werden, aus Vereinfachungsgründen, entsprechend der steuerlichen Regelung in einer Sammelposition aktiviert und über einem Zeitraum von 5 Jahren gewinnmindernd aufgelöst.

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

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 Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ermittelt. Der angenommene Rechnungszinssatz beträgt 5,06 % und die erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung 2,5 %. Des Weiteren wurde für den BBG-Trend 1,25 % p.a. sowie ein Fluktuationstrend in Höhe von 0 % zugrunde gelegt.

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. gebildet, wird gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten. Der Verbrauch der Rückstellung wird unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten auf Grundlage des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) mit einem Rechnungszinssatz von 5,04 % 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 3,9 % 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde für eine unbebaute Teilfläche des Geländes Centro Verde, aufgrund eines dauerhaft gesunkenen niedrigeren beizulegenden Werts eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 47 Tsd. € vorgenommen.

Die **Bauvorbereitungskosten** beinhalten Erschließungskosten für das Centro Verde-Gelände in Höhe von 4.794 Tsd. €.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 29.648 Tsd. € ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nur in der Position „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ mit 180 Tsd. € (Vorjahr 215 Tsd. €) enthalten.

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

Es wurde von der

Stadt Mannheim mit	84.061.100,00 €
Eigene Anteile	350.300,00 €

gehalten.

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

Aufgrund des Wahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurden im Geschäftsjahr 698 Tsd. € (1/15 des zum 01.01.2010 ermittelten Unterschiedsbetrags) den **Pensionsrückstellungen** zugeführt. Die Unterdeckung der Pensionsrückstellung auf Grund der Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) beträgt zum Bilanzstichtag 1.778 Tsd. €.

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

in Tsd. €	31.12.2012	Vorjahr
für noch ausst. Rechnungen der Hausbewirtschaftung	1.800	0
für Altersteilzeitregelung	1.117	1.368
für noch anfallende Baukosten	913	110
für Jubiläumszuwendung	906	990
für noch anfallende Kosten Centro Verde	600	279
für Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben	468	363
für Prozesskostenrisiko	165	127
für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	131	124
für noch ausstehende Rechnungen	114	15
für Gewährleistungsverpflichtungen	2	4
	6.216	3.380

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.

Zur Absicherung von Zinsschwankungsrisiken von Darlehen wurde 2001 für den Zeitraum vom 30.09.2003 bis 30.09.2013 ein Zins-Swap-Geschäft abgeschlossen, welches die für den gleichen Zeitraum festgelegten variablen gegen feste Zinszahlungen absichert. Die Marktwerte der Zins-Swap-Vereinbarungen entsprechen den Barwerten zum Bilanzstichtag, die auf Basis aktueller Marktdaten ermittelt wurden. Bei isolierter Betrachtung – ohne Berücksichtigung des Sicherungszusammenhangs – beträgt der Zeitwert dieses Geschäftes insgesamt -124 Tsd. €, der Nominalwert 2.882 Tsd. €. Da für handelsrechtliche Zwecke ein Sicherungszusammenhang hergestellt werden konnte, war eine erfolgswirksame Erfassung dieses Betrages nicht erforderlich. Daneben haben wir zur Sicherung eines Darlehens zu variablen Konditionen in 2004 einen Cap entsprechend der Laufzeit bis 2014 abgeschlossen, der unsere Zinshöhe auf 5 % p. a. eingrenzt. Der Zeitwert beträgt zum Bilanzstichtag 0 Tsd. €, der Nominalwert 2.500 Tsd. €.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren vollständig aus Inlandsumsätzen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** bestehen überwiegend aus Erträgen aus Anlageverkäufen mit 3.503 Tsd. € (Vorjahr 1.179 Tsd. €) und 968 Tsd. € (Vorjahr 993 Tsd. €) Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung. Aperiodische Erträge sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 4.920 Tsd. € (Vorjahr 3.349 Tsd. €) enthalten. Hauptsächlich sind dies Erträge aus Anlageverkäufen mit 3.503 Tsd. € (Vorjahr 1.179 Tsd. €), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen mit 272 Tsd. € (Vorjahr 623 Tsd. €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 1.038 Tsd. € (Vorjahr 1.110 Tsd. €).

In den **Abschreibungen** ist eine außerplanmäßige Abschreibung für das Gelände Centro Verde in Höhe von 47 Tsd. € enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.173 Tsd. € (Vorjahr 1.690 Tsd. €) und 445 Tsd. € (Vorjahr 269 Tsd. €) aperiodische Aufwendungen enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 325 Tsd. € (Vorjahr 141 Tsd. €) Zinsaufwendungen auf Grund Zuführungen zur Pensions-, Altersteilzeit- und Jubiläumsrückstellung enthalten; die Erhöhung erklärt sich durch die Zinssatzdifferenz im Geschäftsjahr 2012.

Die **Außerordentlichen Aufwendungen** bestehen aus dem 1/15 Unterschiedsbetrag gemäß Artikel 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes für Pensionsverpflichtungen.

Im Berichtsjahr wurden keine **Außerordentlichen Erträge** erzielt.

Sonstige Angaben

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

Haftung aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäftes entstehen, sofern der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	5.810 Tsd. €
--	--------------

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

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

aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten	44.501 Tsd. €
aus Leasing- und Mietverträgen	598 Tsd. €

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 2013 des Mutterunternehmens ist im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für den Zeitraum 2013 – 2017, vorbehaltlich der Genehmigung des Aufsichtsrats, ein Volumen von 239.773 Tsd. € 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 1.073 Tsd. €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
(Vorjahresangaben in Klammern)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	127 (129)	46 (48)
Technische Mitarbeiter	84 (74)	12 (14)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere	97 (84)	8 (10)
	308 (287)	66 (72)

Außerdem wurden durchschnittlich 19 (Vorjahr 14) Auszubildende beschäftigt.

Die Tätigkeiten bei der BBS werden mit einem Personalmix aus eigenen Mitarbeitern, durch Personalbeistellung der Stadt Mannheim sowie durch Geschäftsbesorgung seitens der GBG bewältigt.

Die Tätigkeiten bei der MWSP werden ebenfalls mit einem Personalmix aus einem eigenen Mitarbeiter, durch Personalbeistellung der Stadt Mannheim sowie durch Geschäftsbesorgung seitens der GBG bewältigt.

Gesamtbezüge für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Mutter- und Tochterunternehmen

Geschäftsführungsorgan	197
Aufsichtsrat	5
Früherere Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans der GBG und ihrer Hinterbliebenen	143

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans des Mutterunternehmens und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 1.386 Tsd. €.

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	2.021,48 (813,33)	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	1.078.486,60 (385.756,00)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Verbindlichkeiten von	0,00 (0,00)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten von	0,00 (2.204.063,94)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	0,00 (0,00)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	0,00 (0,00)	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
Verbindlichkeiten von	23.129,89 (127.643,65)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten von	0,00 (0,00)	Sonstige Verbindlichkeiten

Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer des Mutterunternehmens berechneten Gesamthonorare für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen für das Jahr 2012 betragen 39 Tsd. €.

Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Geschäftsführer:

Wolfgang Bielmeier	Ass.jur. Dipl.-Kaufmann
--------------------	-------------------------

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Erster Bürgermeister	Christian Specht	Stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat	Volker Beisel	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Arbeitnehmervertreter	Andreas Berger	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Stadträtin	Miriam Caroli	Medienwissenschaftlerin
Stadtrat	Erwin Feike	Handwerksmeister
MdL, Stadtrat	Dr. Stefan Fulst-Blei	Berufsschullehrer
Stadtrat	Reinhold Götz	1. Bevollmächtigter der IG Metall
Arbeitnehmervertreter	Frank Held	Dipl. Ingenieur Elektrotechnik
Stadträtin	Gabriele Katzmarek	Gewerkschaftssekretärin
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister
Bürgermeister	Lothar Quast	
Stadtrat	Steffen Ratzel	Regierungsdirektor
Stadträtin	Andrea Safferling	Assistentin
Stadträtin	Gabriele Thirion-Brenneisen	Steuerfachangestellte

Mannheim, den 31. März 2013

Geschäftsführung

Wolfgang Bielmeier

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge 2012 €	Abgänge 2012 €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.824.288,41	165.565,36	3.974,57
	<u>4.824.288,41</u>	<u>165.565,36</u>	<u>3.974,57</u>
Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	804.507.420,41	24.785.697,09	8.674.083,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.301.984,08	467.875,09	200.842,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.698.881,94	0,00	1.893.563,85
4. Bauten auf fremden Grundstücken	378.463,28	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.073.730,74	10.934,32	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.942.850,65	288.128,27	97.269,76
7. Anlagen im Bau	9.191.599,01	5.197.886,12	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	7.850.915,05	633.301,23	55.340,95
	<u>861.945.845,16</u>	<u>31.383.822,12</u>	<u>10.921.100,61</u>
Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.250,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.267.615,43	45.000,00	1.474.937,04
3. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00
	<u>3.270.565,43</u>	<u>45.000,00</u>	<u>1.474.937,04</u>
Anlagevermögen insgesamt	870.040.699,00	31.594.387,48	12.400.012,22

Anlage 2

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

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in Klammern)	Abgänge 2012 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332.082.878,37 (332.918.107,42)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	583.619,11 (646.003,19)
Erhaltene Anzahlungen	36.594.958,07 (43.836.552,30)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.523.736,77 (1.579.622,89)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	89.482,20 (83.686,46)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.445.425,38 (7.747.489,21)
Sonstige Verbindlichkeiten	705.335,94 (2.257.715,05)
Verbindlichkeiten insgesamt	381.025.435,84 (389.069.176,52)

Umbuchungen (+ / -) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Buchwert Vorjahr 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	3.908.279,04	1.077.600,16	1.602.839,08	690.804,28
0,00	3.908.279,04	1.077.600,16	1.602.839,08	690.804,28
6.800.556,97	372.702.940,72	454.716.650,44	445.372.718,45	14.549.642,54
0,00	11.154.900,78	18.414.115,65	18.520.394,75	574.154,19
2.928.473,74	0,00	6.733.791,83	4.779.684,46	-386.283,06
0,00	373.658,82	4.804,46	6.157,64	1.353,18
0,00	248.904,42	835.760,64	877.001,91	52.175,59
0,00	3.201.913,71	931.795,45	993.089,04	340.717,51
-7.706.320,55	0,00	6.683.164,58	9.191.599,01	0,00
-2.022.710,16	0,00	6.406.165,17	7.850.915,05	12.138,00
0,00	387.682.318,45	494.726.248,22	487.591.560,31	15.143.897,95
0,00	0,00	2.250,00	2.250,00	0,00
0,00	0,00	1.837.678,39	1.966.045,32	0,00
0,00	0,00	700,00	700,00	0,00
0,00	0,00	1.840.628,39	1.968.995,32	0,00
0,00	391.590.597,49	497.644.476,77	491.163.394,71	15.834.702,23

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
18.455.317,60 (35.925.779,23)	57.656.608,99 (40.626.347,68)	255.970.951,78 (256.365.980,51)	133.167.504,07 (139.872.187,19)	Grundpfandrecht
62.870,04 (62.384,08)	237.241,66 (242.421,79)	283.507,41 (341.197,32)	571.051,93 (633.436,01)	Grundpfandrecht
36.594.958,07 (43.836.552,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.523.736,77 (1.579.402,03)	0,00 (220,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
89.482,20 (83.686,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
9.386.123,46 (7.597.970,21)	59.301,92 (149.519,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
705.335,94 (2.257.715,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
66.817.824,08 (91.343.489,36)	57.953.152,57 (41.018.509,33)	256.254.459,19 (256.707.177,83)	133.738.556,00 (140.505.623,20)	

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 03. Mai 2013

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

Beck

Wirtschaftsprüfer

gez.

Vogel

Wirtschaftsprüfer

KONZERNLAGEBERICHT 2012

I. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in Deutschland auch im Jahr 2012 stetig weiter verbessert; die deutsche Wirtschaft befindet sich 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 gegenüber dem Vorjahr von 6,2 % sogar leicht auf 5,9 %, entgegen dem Bundestrend, verbessert. Mannheim befindet sich nun in etwa auf dem Niveau von West-Deutschland (5,8 %), aber noch deutlich entfernt vom Landesdurchschnitt mit 3,9 %, so dass die Bürger Mannheims im Vergleich zu anderen Regionen eine wenig verbesserte Beschäftigungssituation haben.

Dennoch entwickeln sich die Nettokaltmieten auf Basis des derzeit aktuellen Mietspiegels aus 2012 relativ positiv. Dies geht parallel mit einem verstärkten allgemeinen Preisanstieg einher. Die durchschnittliche Miete je qm Wohnfläche beträgt in Mannheim laut dem Mietspiegel 2012 € 6,26, während wir unsere Wohnungen zu durchschnittlich € 5,44 je qm Wohnfläche vermieten. Dies zeigt, dass die GBG Wohnraum zu sozial angemessenen Preisen (ca. 13 % unter Marktpreis) anbietet.

Weiterhin ergeben sich neue Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels, wodurch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Formulierung lokaler Strategien noch wichtiger werden. Die demografische Entwicklung – im Wesentlichen geprägt durch eine zurückgehende Bevölkerungszahl, Änderungen in der Altersstruktur und gesellschaftlichen Veränderungen – steht in einer engen Wechselbeziehung zum Wohnungsmarkt. Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassung, Aufwertung und gegebenenfalls Ergänzung des Wohnungsbestandes getätigt werden.

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 Flächenpotenzial berücksichtigen wir seit geraumer Zeit bereits in unseren Entwicklungsplanungen und engagieren uns aktiv mit der Tochtergesellschaft MWSP GmbH auch an der Gestaltung dieser Konversionsflächen.

II. Geschäftsverlauf und Ergebnisentwicklung

Das konsequente Hauptengagement in den Bereichen der Bestandserhaltung und Modernisierung hat sich weiterhin als richtig erwiesen und schlägt sich positiv in unserem Ergebnis nieder, insbesondere setzten wir auch in diesem Geschäftsjahr einen zusätzlichen 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 weiterhin (2,5 % zu 2,9 % in 2011) abzusenken und damit niedrig zu halten; als einen Erfolgsfaktor sehen wir die bereits erwähnten und durchgeführten Wohnwertverbesserungen seit dem Jahr 2011. Die Fluktuationsrate hat sich mit 8,8 % im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert und liegt in der Bandbreite des Bundesdurchschnittes.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim entwickelte sich in 2012 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 – aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation der Kommunen seit dem Geschäftsjahr 2009 neben den wohnungswirtschaftlichen Zielen eine Gewinnausschüttung.

Die positive Ertragslage unserer Tochtergesellschaft BBS resultiert im Wesentlichen aus der erfolgreichen Abwicklung des Geschäftsbereichs Facility Management. Die Ertragslage wird dabei durch die wirtschaftlich erfolgreiche Abwicklung der Baubetreuung weiter verbessert. Der Bereich Bau und Sanierung hat im Jahr 2012 mit der Abrechnung der Maßnahme Vogelstangschule ebenso einen positiven Beitrag zum Gesamtergebnis geleistet.

Die Betriebsleistung wird dabei analog der Tätigkeitsbereiche Bau und Sanierung sowie Facility Management und Baubetreuung unterschiedlich starken Einfluss auf künftige Ergebnisse haben. Während die Projekte im Bereich Bau und Sanierung nach einer mehrjährigen Bauphase und den dadurch generierten Erträgen ihren voraussichtlichen Abschluss mit den noch ausstehenden Maßnahmen Alfred-Delp-Schule und Eduard-Spranger-Schule gefunden haben, ist das Facility Management mit einer mindestens 20-jährigen Bewirtschaftung bereits heute durch die vertraglichen Konstrukte langfristig angelegt. Dabei sind die Risiken im Facility Management durch Wertsicherungsklauseln abgesichert.

Zusätzlich 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 Multimedia-dienstleistungen (Fremdsprachenpakete im Bereich TV-Produkte; Internet und Telefonie) im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil geblieben sind.

In den einzelnen Bereichen ergab sich folgende Entwicklung:

1. Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr haben wir ein Gebäude mit 22 Wohnungen und 19 Einfamilienreihenhäuser auf dem Centro Verde-Gelände sowie 16 Doppelhaushälften in Schönau Mitte fertig gestellt. Des Weiteren haben wir auf dem Gelände Centro Verde mit der Errichtung von weiteren 16 Wohnungen im Geschossbau und 13 Einfamilienhäusern (Reihen- und Doppelhäuser) begonnen, da der aktuelle Markt diese hochwertige Bebauung gut aufnimmt. Dies bedeutet, dass wir diese Objekte vorrangig zur Vermietung, aber bei Bedarf auch zum Verkauf vorsehen. Die Entwicklung dieses Geländes in weiteren Bauabschnitten wird analog der Bedarfe vorgenommen, so dass wir die Neubauten in angemessener Zeit platzieren können.

Unabhängig davon haben wir mit dem Neubau von einem Kinderhaus in Neckarstadt West (je 2 Kinderkrippen- und Kindergartengruppen) und der Erweiterung von einer Kinderkrippe in Schönau und einem Kinderhaus in der Neckarstadt Ost begonnen, die alle bis Mitte 2013 fertig gestellt sein sollen.

2. Bestandserhaltung

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 50er und 60er 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 2012 erfolgreich fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2012 bedeutete dies 23.454 Tsd. € (19,39 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 24.611 Tsd. € (20,35 €/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 2012 hinaus fortführen oder in 2013 neu beginnen:

Instandhaltung:

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

Modernisierung und Instandhaltung:

- Glücksburger Weg 43 – 85 (Waldhof)
- Jenaer Weg 3 – 7 (Vogelstang)
- Kronenburgstraße 7 – 17 (Rheinau)

Vollmodernisierung:

- SSP Schönau Mitte
- SSP Hochstätt ■ Landwehrstraße / Ulmenweg (Neckarstadt-Ost)
- L 12, 13 – 14 (Innenstadt)
- Frobeniusstraße 4 – 6, 10 – 20 (Rheinau)
- Stengelhofstraße 13 und 43 (Rheinau)
- Geibelstraße 1/ Lange Rötterstraße 25 – 27 (Neckarstadt-Ost)
- Waldseestraße 6 – 8 (Rheinau)
- Alsenweg 30 – 64/ Sylter Weg 9 – 11 (Waldhof)
- Möhlblock (Schwetzinger Vorstadt)
- An den Kasernen (Neckarstadt-Ost)
- Adolf-Damaschke-Ring 4 – 8 (Feudenheim)
- Hessische Straße 83, 87, 91 (Waldhof)
- Untermühlaustraße 70 – 174 (Neckarstadt-West)
- Bäckerwegsiedlung (Käfertal-Süd)
- Geibelstraße 16 – 22, 17 – 23 (Neckarstadt-Ost)

3. Technische und verwaltungsmäßige Betreuungen

Für die Stadt Mannheim verwalten wir noch 62 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten; für private Eigentümer oder andere Gesellschaften zusätzlich 27 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim. Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 484 Wohneinheiten, 777 Garagen und 12 gewerbliche Einheiten in der Verwaltung.

4. Eigentumsmaßnahmen

Aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage von Haus- und Wohnungskäufern in den Vorjahren, trotz der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen im Zuge der Finanzkrise, sind wir im Bauträgergeschäft nicht mehr aktiv, sondern investieren in den eigenen Neubau von Wohnungen und Häusern, aus dem wir gegebenenfalls veräußern. Diese Entwicklung hat allerdings im abgelaufenen Geschäftsjahr

eine erste Wendung erfahren, so dass wir entgegen unserer Einschätzung zahlreiche Einheiten aus dem eigenen Neubau unmittelbar nach Fertigstellung an Kaufinteressenten verkauft und übergeben haben. Dennoch werden wir weiterhin nicht im Bauträgergeschäft 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, ist durch den bereits seit mehreren Jahren bestehenden Mietermarkt geprägt. Gerade 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.

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
- Präsenz auf der überregionalen Messe Expo Real in München im Kreis der Metropolregion Rhein-Neckar
- Veröffentlichung von Wohnungsangeboten im Mietermagazin, in der lokalen Presse und Fachzeitschriften
- Darstellung von Wohnraum und direkter Ansprechpartner (Vermietung) im Internet mittels eigener Homepage
- Präsentation von Wohnungsangeboten auf unserer Homepage und anderen Wohnungsbörsen (immoscout, immonet u.a.)
- Veranstaltung von Mieterfesten
- Dienstleistungsangebote des Sozialen Managements und im Rahmen der Wohnbetreuung vom Einkaufsservice über die mobile Wohnbegleithilfe bis hin zur Mediation
- Schuldnerberatung
- Gästewohnungen
- dezentrale Mieterbetreuung in unseren Kunden-Service-Centern
- Konzert für unsere langjährigen Mieterinnen und Mieter in jährlich wechselnden Stadtteilen
- Sponsoring von Vereinen und Institutionen aus Kultur, Sport etc.
- Unterstützung sozialer Projekte mit dem Schwerpunkt Jugendarbeit z.B. Sponsoring der Aktion Ferienpatte des Stadtjugendrings, Big Brothers Big Sisters Dtl. etc.
- Sponsoring von Großveranstaltungen wie Lange Nacht der Museen, MLP-Marathon Rhein-Neckar, Seebühnenzauber
- Unterstützung der Stadtteile und des Quartiermanagements
- Herausgabe des Mietermagazins (4 mal pro Jahr) an alle Kunden sowie andere Multiplikatoren
- Darstellung der GBG als Ausbildungsunternehmen auf der Jobs for Future
- Angebotspalette der ServiceHaus GmbH für modernes Wohnen und Leben, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31.12.2012

	19.481	Wohnungen, mit 1.209.490 m ² Wohnfläche
davon	3.130	öffentlich gefördert
und	16.351	frei finanziert.

6. Bau und Sanierung

Die Baumaßnahme Vogelstangenschule wurde Anfang des Geschäftsjahres abgerechnet und formal übergeben. Damit sind vorerst alle Ersatzschulbauten aus dem ursprünglichen Bau- und Sanierungsvertrag mit Ausnahme der zurückgestellten Stocké-Schulen abgewickelt worden.

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, im Bereich Bau und Sanierung aus.

7. Facility Management

Das Facility Management, das in 2006 mit der Bewirtschaftung von 8 Objekten begonnen wurde, hat sich im Laufe des vergangenen Jahres auf 38 Schulliegenschaften erweitert.

2012 gelang uns wiederholt dieses Geschäft erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten erwirtschafteten wir ein positives Ergebnis in dieser Sparte, nicht zuletzt darum, weil wir unsere technischen Mitarbeiter im Bereich der Baubetreuung einbinden und dadurch gewisse Engpässe personeller Art überbrückt haben.

2012 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 sind wir auf bestem Weg, künftig unsere Instandhaltungsplanung systematisch abarbeiten zu können und auch für quantitative Erweiterungen bereits heute Vorsorge geleistet haben.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Die wesentlichen Bestandteile des Ergebnisses stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Betriebsleistung	126.028	100,0	127.103	100,0	- 1.075
Betriebsaufwendungen	- 111.996	- 88,9	- 111.896	- 88,0	- 100
Betriebsergebnis	14.032	11,1	15.207	12,0	-1.175
Zins- und Beteiligungsergebnis	- 11.942	- 9,5	- 11.843	- 9,3	- 99
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	4.486	3,6	3.080	2,4	1.406
Außerordentliches Ergebnis	- 698	- 0,6	- 701	- 0,6	3
Jahresüberschuss	5.878	4,7	5.743	4,5	135

Die Betriebsleistung besteht aus Umsatzerlösen in Höhe von 129.667 Tsd. €, aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 3.622 Tsd. € und anderen sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 6.068 Tsd. €, vermindert um periodenfremde Erträge in Höhe von 4.934 Tsd. €, sowie Bestandsverminderungen in Höhe von 8.395 Tsd. €. Die Betriebsleistung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.075 Tsd. €.

Die deutliche Steigerung bei den Umsatzerlösen des Vorjahres beruhte im Wesentlichen auf der Fertigstellung und Abrechnung der Integrierten Gesamtschule Herzogenried. Im Geschäftsjahr 2012 wurde die im Umfang kleinere Vogelstangenschule abgerechnet, wodurch die Umsatzerlöse des Vorjahres nicht erreicht werden konnten.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung setzen sich aus dem Materialaufwand (66.378 Tsd. €), dem Personalaufwand (19.669 Tsd. €), den Abschreibungen (15.835 Tsd. €), den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (7.551 Tsd. €), vermindert um periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 447 Tsd. € und den gewinnunabhängigen Steuern (3.011 Tsd. €) zusammen.

Der moderate Anstieg bei den Betriebsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geringeren Abschreibungen (382 Tsd. €), Verminderung der anderen betrieblichen Aufwendungen (516 Tsd. €) und den geringeren gewinnunabhängigen Steuern (33 Tsd. €). Dem gegenüber erhöhte sich der Materialaufwand (779 Tsd. €) und der Personalaufwand (253 Tsd. €).

Damit hat sich das Betriebsergebnis per Saldo um 1.175 Tsd. € gegenüber 2011 vermindert. Im Zins- und Beteiligungsergebnis, das sich um 99 Tsd. € negativ verändert hat, erhöhte sich der Zinsaufwand bei der Bildung von Pensions- und anderen langfristigen Rückstellungen um 184 Tsd. €. Dem gegenüber konnten die Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, aufgrund des günstigen Zinsniveaus, um 90 Tsd. € vermindert werden.

Das periodenfremde Ergebnis verbesserte sich um 1.406 Tsd. € und besteht aus Erträgen in Höhe von 4.934 Tsd. € und Aufwendungen in Höhe von 447 Tsd. €. Die Verbesserung beruht im Wesentlichen auf höheren Erträgen aus Verkäufen von Anlagevermögen (1.585 Tsd. €). Die periodenfremden Aufwendungen erhöhten sich um 178 Tsd. € und sind hauptsächlich auf Aufwendungen für frühere Jahre zurück zu führen.

Gegenüber dem Vorjahr wird ein außerordentliches Ergebnis in Höhe von -698 Tsd. € ausgewiesen. Der Betrag ist fast vollständig auf die Anpassung der Pensions- und Altersteilzeitrückstellung zurück zu führen.

2. Vermögenslage

Die Aktiva und Passiva setzen sich im Vergleich der Geschäftsjahre 2011 und 2012 wie folgt zusammen:

Vermögenswerte	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Anlagevermögen	497.644	90,5	491.163	89,8	6.481
Umlaufvermögen	51.575	9,4	54.912	10,0	-3.337
Rechnungsabgrenzungsposten	646	0,1	699	0,1	-53
Aktiva	549.865	100,0	546.774	100,0	3.091

Schulden	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Rückstellungen	31.391	5,7	26.349	4,8	5.042
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	332.666	60,5	333.564	61,0	-898
übrige Verbindlichkeiten	48.359	8,8	55.383	10,1	-7.024
Rechnungsabgrenzungsposten	1.176	100,0	8	100,0	1.168
Summe	413.592	75,2	415.304	76,0	-1.712
Eigenkapital	136.273	24,8	131.470	24,0	4.803
Passiva	549.865	100,0	546.774	100,0	3.091

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Gezeichnetes Kapital	84.411	61,9	84.411	64,2	0
Eigene Anteile	-350	-0,3	-350	-0,3	0
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0	0,0	0	0,0	0
Rücklagen	49.506	36,3	48.850	34,9	3.656
Bilanzgewinn	1.500	1,1	1.500	1,1	0
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.206	0,9	59	0,0	1.147
Gesamt	136.273	100,0	131.470	100,0	4.803

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung beruht in wesentlichem Maße auf der Aktivierung der fertiggestellten Vollmodernisierungsmaßnahmen bei den Wohnbauten (18,0 Mio. €) und der Herstellungskosten der fertig gestellten Wohnbauten auf dem Centro Verde-Gelände und im Stadtteil Schönau (6,4 Mio. €). Weitere Erhöhungen ergeben sich durch die Aktivierung der angefallenen Planungs-, Erschließungs- und Baukosten der noch nicht fertig gestellten Kinderhäuser, Wohnbauten auf dem Centro Verde-Gelände und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand (5,2 Mio. €) sowie weiterer Aktivierungen beim sonstigen Anlagevermögen (1,5 Mio. €). Minderungen ergeben sich durch Buchwertabgänge aufgrund von Abbrüchen und Verkäufen (9,0 Mio. €) sowie den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen (15,6 Mio. €).

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Mio. € vermindert, was sich im Wesentlichen durch eine Minderung beim Bestand an unfertigen Leistungen (8,5 Mio. €), den Forderungen aus Vermietung (0,2 Mio. €), den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (0,1 Mio. €) und den Sonstigen Vermögensgegenständen (0,2 Mio. €) ergibt. Demgegenüber stehen Erhöhungen bei den Bauvorbereitungskosten (0,6 Mio. €), den Forderungen gegenüber

Dritten aus dem Verkauf von Grundstücken (0,9 Mio. €), aus der Betreuungstätigkeit (1,5 Mio. €) und bei den flüssigen Mittel (2,5 Mio. €).

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

Die Erhöhung der Rückstellungen in Höhe von 5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gründet sich vor allem in der Bildung der Rückstellung für Hausbewirtschaftungskosten in Höhe von 1,8 Mio. €, der Erhöhung der Rückstellungen für noch anfallende Kosten bei Verkaufsgrundstücken in Höhe von 1,1 Mio. €, der Erhöhung der Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen in Höhe von 1,8 Mio. €, sowie der Erhöhung der Pensionsrückstellung in Höhe von 0,6 Mio. €. Demgegenüber steht eine Minderung aufgrund Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauerneuerung in Höhe von 1,0 Mio. €. Die sonstigen Rückstellungen haben sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung um 0,9 Mio. €, die sich aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen in 2012 gegenüber den Tilgungen im gleichen Zeitraum ergibt.

Die übrigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7 Mio. € vermindert. Im Wesentlichen beruht dies auf der Minderung der erhaltenen Anzahlungen (7,2 Mio. €) und der sonstigen Verbindlichkeiten (1,5 Mio. €). Demgegenüber steht ein Anstieg der stichtagsbezogenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1,7 Mio. €).

Das bilanzierte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,6 Mio. € auf 136,3 Mio. € erhöht. Erhöhend ausgewirkt hat sich der Jahresüberschuss von 5,9 Mio. €, wovon 0,6 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, 3 Mio. € in die anderen Gewinnrücklagen (aus dem Ergebnisabführungsvertrag der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH) und 0,8 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 2012 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Betriebsmittelkredite wurden teilweise in Anspruch genommen.

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende, in Anlehnung an DRS 2 erstellte Kapitalflussrechnung, Aufschluss:

Finanzlage

in Tsd. €	2012	Vorjahr
Periodenergebnis	5.878	5.743
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.834	16.215
aktivierte Eigenleistungen	-3.622	-3.297
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-337	-271
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensggst.	1.184	1.731
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	38
Cashflow nach DVFA/SG	18.937	20.159
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	4.658	-2.026
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	- 3.503	- 1.178
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	6.017	20.686
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	-5.294	-15.873
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.815	21.768
planmäßige Tilgungen	-12.004	-15.006
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	8.811	6.762
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.596	3.455
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagen	-27.927	-25.968
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	128	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-15.203	-22.513
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	16.005	26.460
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-5.485	-10.414
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	9.020	14.546
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2.628	-1.205
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.636	5.841
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.264	4.636

4. 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 sowie 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. Im Jahr 2007 haben wir erstmals in Kooperation mit der ARGE Jobcenter ein Angebot zur intensiven Wohnbetreuung erstellt,

das mittlerweile von unserer gemeinnützigen Enkelgesellschaft, der Chance Bürgerservice Mannheim GmbH 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.

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 eigener 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

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.

Seit dem Jahr 2010 sind wir mit der SAP-Software produktiv und arbeiten bereits in allen Bereichen unseres Unternehmens mit den neuen Modulen, die im Geschäftsjahr weiter optimiert und kontinuierlich an unsere Geschäftsvorfälle und Prozesse angepasst wurden. Wir sind sicher, uns mit der Einführung des neuen ERP-Systems für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens optimal aufgestellt zu haben und unsere vorhandenen Instrumente im Laufe der Zeit verfeinern zu können.

Unabhängig davon nutzen wir die Branchenkompetenz externer Fachberater für die Prozessoptimierung in unserem Kerngeschäft oder auch Beratung für Projekte von besonderer Bedeutung. Zur Absicherung von Zinsschwankungsrisiken von Darlehen ist ein Zins-Swap-Geschäft abgeschlossen, welches variable gegen feste Zinszahlungen absichert. Dabei werden laufende Marktwertänderungen regelmäßig analysiert. Daneben ist ein Cap zur Absicherung von einem Darlehen mit variablem Zins abgeschlossen. An dieser Stelle verweisen wir auf unsere Angaben im Anhang.

Wesentliche Risiken, die einen besonderen Einfluss auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten und damit weitere Vorsorgemaßnahmen auslösen würden, sind aus derzeitiger Sicht nicht festzustellen. Insbesondere sind keine wirtschaftlichen oder rechtlichen Gefahrenpotenziale 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 – erfolgversprechend aufgestellt zu sein. Unter anderem haben wir ein Instandhaltungsprogramm entwickelt, das seit 2011 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 werden wir in Teilen bereits im Jahr 2013 nach der DIN ISO 90001 zertifizieren lassen. Den mit einem niedrigen Prozentsatz steigenden Mieterträgen stehen mit höheren Prozentsätzen steigenden Kosten (Bau, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die oben stehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll, zumal beginnend mit dem Jahresabschluss 2009 unsere Gesellschafterin eine Gewinnausschüttung erwartet, in deren Höhe wir Maßnahmen in unserem Bestand nicht mehr durchführen können.

2. Mietwohnungsneubau

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 Einfamilienhäuser 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 Schönau entwickeln und darüber hinaus in Feudenheim eine besonders attraktive Bebauung in gehobener Ausführung platzieren. 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.

3. Verkaufsmaßnahmen

Die Privatisierung von Teilen unseres Wohnungsbestandes führen wir auch über das Geschäftsjahr 2012 weiter fort. Dabei richtet sich das Verkaufsangebot vorrangig an die Mieter dieser Wohnungen oder deren Angehörige. Verkäufe an andere Kaufinteressenten werden auch zukünftig mieterschützend erfolgen. Die Erträge aus dem Bestandsverkauf werden wir auch weiterhin zur Ausweitung der Volumina im Bereich Instandhaltung und Modernisierung einsetzen.

Erträge aus dem Bauträgergeschäft haben wir seit dem Jahr 2011 nicht mehr. Eine Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes wird derzeit nicht in Erwägung gezogen.

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 62 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten veräußert.

Im Bereich der Baubetreuung unterstützen wir die städtischen Ziele im Bereich der Versorgung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen mit der Umsetzung von 5 Projekten, die sich mit der Errichtung alternativ mit der Erweiterung bestehender Einrichtungen befassen.

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 Effizienzpotenziale realisiert werden. In 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. Die effektive Umsetzung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen mit einer maßgeschneiderten Finanzierung und einem bereits eingeplanten optimierten Facility Management kann zu einer Verstetigung des Investitionsvolumens und damit zu einer möglicherweise früheren Realisierung der Maßnahmen im Bereich der Schulen führen. Darin sehen wir zusammenfassend ein erfolgreiches zukünftiges Geschäftsmodell.

Bestätigung haben wir in der verstärkten Übertragung von weiteren Aufgaben im Baubereich erfahren. Zu den in 2008 begonnenen Maßnahmen aus dem Vermögenshaushalt der Stadt Mannheim wurden wir darüber hinaus beauftragt, ein größeres Volumen in Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II zu übernehmen und haben damit eine eigene Sparte Baubetreuung inzwischen verstetigt.

6. Facility Management

In diesem Bereich gehen wir davon aus, dass uns die Stadt Mannheim bis Ende 2014 die Bewirtschaftung aller öffentlichen Schulen übertragen wird. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass für eine effiziente Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand angeboten werden sollte auch für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Unsere positive Umsetzung der Bewirtschaftung der bereits 38 übergebenen Schulliegenschaften bestätigt unser Geschäftskonzept bisher und bildet auch in der Zukunft dank unserer Kompetenzen das erfolgreiche Kerngeschäft unserer

Tochtergesellschaft BBS. Zum Jahresbeginn 2013 haben wir die Tranche 3 Los 2 mit weiteren 11 Objekten übernommen und bewirtschaften damit bereits jetzt 49 von ca. 70 Schulobjekten. Die noch ausstehenden Objekte werden wir voraussichtlich zum 01.08.2013 sowie 01.08.2014 in den Losen 3 und 4 der 3. Tranche mit jeweils 10 weiteren Objekten in unser Facility Management einbinden.

7. Wirtschaftsplanung

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2013 Umsatzerlöse in Höhe von 131 Mio. € geplant, wobei ein Rohergebnis von 65 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 5 Mio. € erzielt werden soll.

In 2013 sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten mit einem Rekordvolumen von circa 57 Mio. € vorgesehen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden auch in den Jahren nach 2013 weiterhin auf sehr hohem Niveau gehalten werden, um unsere Wohnungsbestände zum Zielportfolio 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. Wir gehen von einem Beginn der Modernisierungen in der Untermühlaustraße im Jahr 2013 aus; eine Förderung ist hier ebenfalls über das Programm „Stadtumbau West“ (SUW) vorgesehen.

VI. Zusammengefasstes Ergebnis

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2013 erfolgreich abzuschließen. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Mannheim, den 31. März 2013

Die Geschäftsführung



Wolfgang Bielmeier



Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Im Berichtszeitraum fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2011, die Vorlage des fortgeschriebenen Wirtschaftsplanes 2012 und des Wirtschaftsplanes 2013, das Portfoliomanagement, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben.

Die Wirtschaftsprüfer des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, haben in der Zeit vom 08. April bis 03. Mai 2013 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2013 über den Bericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2012, 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 2012 sowie den Lagebericht der Gesellschafterversammlung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat beschließt außerdem, der Gesellschafterversammlung die Entlastung des Geschäftsführers, Herrn Direktor Wolfgang Bielmeier, vorzuschlagen.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine personelle Veränderung.

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

Mannheim, im Juli 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLÜSSE 2012 DER EINZELGESELLSCHAFTEN

GBG
MANNHEIM

BBS
MANNHEIM

SERVICE-
HAUS

MWS
PROJEKT

JAHRESABSCHLUSS

GBG MANNHEIM

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.046.055,51	1.554.522,30
	1.046.055,51	1.554.522,30
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	454.716.650,44	445.372.718,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.651.533,33	14.624.669,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.733.791,83	4.779.684,46
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.804,46	6.157,64
5. Technische Anlagen und Maschinen	835.760,64	877.001,91
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	660.794,99	803.576,09
7. Anlagen im Bau	6.683.164,58	9.191.599,01
8. Bauvorbereitungskosten	6.406.165,17	7.850.915,05
	490.692.665,44	483.506.322,28
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.832.178,39	1.966.045,32
4. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	3.930.487,93	4.064.354,86
	495.669.208,88	489.125.199,44
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
3. Unfertige Leistungen	30.365.301,15	31.540.824,36
4. Geleistete Anzahlungen	686.300,48	723.403,35
	31.051.601,63	32.264.227,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.111.460,12	1.359.028,97
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.252.570,22	319.140,47
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.131.171,13	522.754,03
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.389,31	0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.226.352,41	1.258.709,96
6. Sonstige Vermögensgegenstände	908.502,72	933.125,15
	6.665.445,91	4.392.758,58
III. Wertpapiere		
Eigene Anteile	0,00	0,00
IV. Flüssige Mittel, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.308.151,35	2.042.194,46
	40.025.198,89	38.699.180,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	335.699,41	272.763,61
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	309.580,67	402.591,30
	645.280,08	675.354,91
Bilanzsumme	536.339.687,85	528.499.735,10



Passiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Kapitalrückzahlung Eigene Anteile	350.300,00	350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	14.742.153,74	14.154.366,38
3. Bauerneuerungsrücklage	5.243.017,52	4.450.000,00
4. Freie Rücklage	29.793.403,59	26.796.334,83
	49.778.574,85	45.400.701,21
Bilanzgewinn	1.500.000,00	1.500.000,00
	135.339.674,85	130.961.801,21
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	20.436.753,00	19.806.158,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	889.461,94	1.857.499,54
3. Sonstige Rückstellungen	6.217.497,37	3.382.421,39
	27.543.712,31	25.046.078,93
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	329.917.560,86	327.451.353,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	583.619,11	646.003,19
3. Erhaltene Anzahlungen	32.474.927,41	33.900.873,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.525.020,53	1.579.402,03
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	89.482,20	83.686,46
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.260.194,71	6.764.567,15
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	134.117,36	11.686,86
8. Sonstige Verbindlichkeiten	471.378,51	2.054.282,51
davon aus Steuern	(383.754,18)	(179.586,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(26.768,29)	(53.536,58)
	373.456.300,69	372.491.854,96
Bilanzsumme	536.339.687,85	528.499.735,10

JAHRESABSCHLUSS

GBG MANNHEIM

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	104.852.956,67	104.253.208,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.976.504,31	1.731.043,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	882.057,96	840.910,07
	<u>107.711.518,94</u>	<u>106.825.161,97</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.175.523,21	-158.056,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.622.400,00	3.296.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.511.671,60	4.890.060,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	58.089.813,76	56.282.677,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.321.748,99	272.026,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	203.491,65	646.175,62
	<u>59.615.054,40</u>	<u>57.200.879,60</u>
6. Rohergebnis	57.055.012,93	57.653.086,20
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.936.600,28	12.031.040,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung)</i>	4.641.299,91 <i>(2.369.686,59)</i>	4.823.195,99 <i>(2.565.689,25)</i>
	<u>16.577.900,19</u>	<u>16.854.236,37</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.591.044,29	15.966.143,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.844.404,38	6.739.286,64
10. Ertrag aus Gewinnabführung	3.532.815,72	3.109.937,54
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	79.081,88	83.311,90
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.862,90	33.300,46
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	164.763,42	0,00
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	11.937.117,77 (0,00)	11.847.356,00 (15.761,45)
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.570.585,38	9.472.655,13
17. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
18. Außerordentliche Aufwendungen	698.014,00	701.375,35
19. Außerordentliches Ergebnis	-698.014,00	-701.375,35
20. Sonstige Steuern	2.994.697,74	3.028.211,19
21. Jahresüberschuss	5.877.873,64	5.743.068,59
22. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	587.787,36	574.306,86
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	793.017,52	1.450.000,00
c) Einstellung in die freie Rücklage	2.997.068,76	2.504.552,85
23. Verbleibender Jahresüberschuss	1.500.000,00	1.214.208,88
24. Gewinnvortrag	0,00	285.791,12
25. Bilanzgewinn	1.500.000,00	1.500.000,00



Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin:

	Stadt Mannheim	(99,6 %)
	Eigene Anteile	(0,4 %)

Geschäftsführer:

	Wolfgang Bielmeier	Ass.jur. Dipl.-Kaufmann
--	--------------------	-------------------------

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	Christian Specht	Erster Bürgermeister
Stadtrat	Volker Beisel	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Arbeitnehmersvertreter	Andreas Berger	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Stadträtin	Miriam Caroli	Medienwissenschaftlerin
Stadtrat	Erwin Feike	Handwerksmeister
MdL, Stadtrat	Dr. Stefan Fulst-Blei	Berufsschullehrer
Stadtrat	Reinhold Götz	1. Bevollmächtigter der IG Metall
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl. Ingenieur Elektrotechnik
Stadträtin	Gabriele Katzmarek	Gewerkschaftssekretärin
Stadtrat	Bernd Kupfer	Handwerksmeister
Bürgermeister	Lothar Quast	
Stadtrat	Steffen Ratzel	Regierungsdirektor
Stadträtin	Andrea Safferling	Assistentin
Stadträtin	Gabriele Thirion-Brenneisen	Steuerfachangestellte

JAHRESABSCHLUSS

BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	30.174,65	46.109,78
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.214,87	52.776,11
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	5.500,00	0,00
	127.889,52	98.885,89
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.927.631,95	14.266.297,52
	6.927.631,95	14.266.297,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Betreuungstätigkeit	912.362,85	0,00
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.542,61	113.418,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	113.835,15	289.430,53
	1.053.740,61	402.849,31
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.398.531,76	1.690.151,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	11.873,26
Bilanzsumme	11.507.793,84	16.470.057,92

Passiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	3.700.369,62	1.911.090,85
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	3.200.000,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.040.034,89	9.885.085,31
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	922.079,37	835.347,25
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.527.552,65	460.555,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	91.279,88	127.979,37
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(6.730,33)</i>	<i>(5.360,75)</i>
	6.580.946,79	14.508.967,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.176.477,43	0,00
Bilanzsumme	11.507.793,84	16.470.057,92



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Gebäudebewirtschaftung	19.877.396,20	34.144.519,65
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-7.338.665,57	-20.685.212,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	49.065,01	507.258,18
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.284.101,21	10.086.557,13
5. Rohergebnis	4.303.694,43	3.880.008,06
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	432.930,40	391.800,33
b) soziale Abgaben	85.584,50	80.803,26
<i>(davon für Altersversorgung)</i>	<i>(805,87)</i>	<i>(0,00)</i>
	518.514,90	472.603,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	54.232,33	47.684,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	751.615,97	873.291,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.737,56	34.520,81
<i>(davon aus verbundenen Unternehmen)</i>	<i>(15.540,31)</i>	<i>(15.761,45)</i>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.000,03	46.761,19
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.997.068,76	2.474.187,88
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	2.997.068,76	2.474.187,88
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Wolfgang Bielmeier Ass.jur. Dipl.-Kaufmann

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stellvertretende Vorsitzende (ab 21.03.2012)	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
Stadtrat	Dirk Grunert	Dipl. Kaufmann
	Helmut Lupke	Dipl. Verwaltungswirt
Stadtrat	Steffen Ratzel	Regierungsdirektor
Stadträtin	Rebekka Schmitt-Illert	Dipl. Kauffrau
Stadträtin	Dr. Elke Wormer	Rechtsanwältin

JAHRESABSCHLUSS

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.370,00	2.207,00
II. Sachanlagen	87.466,00	107.376,00
III. Finanzanlagen	16.700,00	16.700,00
	105.536,00	126.283,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.176,69	124.394,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	91.008,66	45.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	166,21	1.489,48
5. Forderungen gegen Gesellschafter	386.231,54	312.196,37
	535.583,10	483.080,31
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	749.085,15	790.462,68
	1.284.668,25	1.273.542,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	1.390.204,25	1.399.825,99

Passiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
Jahresüberschuss	0,00	0,00
	569.283,02	569.283,02
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	132.850,00	96.150,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	293,15	293,05
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.142,47	3.142,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.212,68	98.815,87
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	644.763,27	617.878,12
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.659,66	14.263,46
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(5.578,66)</i>	<i>(10.448,91)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>
	688.071,23	734.392,97
Bilanzsumme	1.390.204,25	1.399.825,99



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	5.315.683,69	5.012.532,80
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.823,88	37.725,97
4. Materialaufwand	3.422.059,74	3.137.685,01
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	580.889,54	604.808,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersfürsorge</i>	94.844,22 (4.078,96)	99.306,91 (752,83)
	675.733,76	704.115,82
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	23.651,72	49.192,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	672.428,86	624.743,33
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	9.935,36 (0,00)	8.122,42 (0,00)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	487,89 (0,00)	372,44 (0,00)
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	536.080,96	542.272,52
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
12. Außerordentliches Ergebnis	536.080,96	542.272,52
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
14. Sonstige Steuern	334,00	351,00
15. Aufwendungen aus Gewinnabführung	535.746,96	541.921,52
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin:

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Markus Hermann	Dipl. Betriebswirt (BA)
Herbert Mrosk	Dipl. Soziologe

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKT- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.762.582,32	3.895.725,08
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.689,59	3.236,84
	3.823.271,91	3.898.961,92
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	597.807,30	0,00
2. Unfertige Leistungen	51.175,78	60.303,62
3. Geleistete Anzahlungen	23.573,73	0,00
	672.556,81	60.303,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	488,48	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	170.819,47	23.138,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.124,38	488,50
	175.432,33	23.626,73
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	710.097,31	21.505,91
	1.558.086,45	105.436,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	8.281,80
Bilanzsumme	5.381.358,36	4.012.679,98

Passiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	1.200.000,00
II. Gewinnrücklagen	3.352,68	3.352,68
	2.303.352,68	1.203.352,68
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.750,00	2.750,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.165.024,36	2.266.460,93
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192.180,72	46.858,26
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	600.728,20	490.054,76
4. Sonstige Verbindlichkeiten	117.322,40	3.203,35
	3.075.255,68	2.806.577,30
Bilanzsumme	5.381.358,36	4.012.679,98



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	502.961,96	438.967,88
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	588.679,46	60.303,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	2.724,03
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-92.530,99	-82.492,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-536.607,30	0,00
	-629.138,29	-82.492,81
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-45.000,00	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.243,60	0,00
	-51.243,60	0,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-150.556,16	-146.401,27
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-325.272,06	-81.243,07
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.113,19	7.996,99
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-86.398,74	-90.515,06
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-148.854,24	109.340,31
11. Sonstige Steuern	-15.909,18	-15.512,17
12. Ertrag aus Verlustübernahme / Aufwendungen aus Gewinnabführung	164.763,42	-93.828,14
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin:

Stadt Mannheim
GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Wolfgang Bielmeier	Ass.jur. Dipl.-Kaufmann
Dr. Konrad Hummel	Dipl. Pädagoge, Sozialwissenschaftler

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertr. Vorsitzender	Carsten Südmersen	Dipl. Kaufmann
Stadtrat	Ralf Eisenhauer	Dipl. Wirtschaftsingenieur FH (bis 27.11.2012)
Stadtrat	Dr. Boris Weirauch	Rechtsanwalt (ab 27.11.2012)
Stadtrat	Reinhold Götz	1. Bevollmächtigter, Geschäftsführer, IG Metall Nordbaden
Stadtrat	Konrad Schlichter	Prakt. Betriebswirt
Stadträtin	Gabriele Thirion-Brenneisen	Steuerfachangestellte
Stadträtin	Dr. Elke Wormer	Rechtsanwältin

Herausgeber	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH Ulmenweg 7 68167 Mannheim Telefon: 0621 3096-0 Telefax: 0621 3096-298 www.gbg-mannheim.de
Layout, Satz und Realisierung	Werbeagentur ServiceDesign, Heidelberg www.servicedesign.eu
Fotografie	Manfred Zentsch, Heidelberg www.werbefotografie.de

Wir danken allen Mitwirkenden für ihre Unterstützung.

GBG KUNDEN-SERVICE-CENTER

Kunden-Service-Center 1	Rastenburger Straße 32	68307 Mannheim	0621 3096-500
Kunden-Service-Center 2	Neckarauer Straße 171a	68199 Mannheim	0621 3096-550
Kunden-Service-Center 3	Schwalbacher Straße 23	68305 Mannheim	0621 3096-600
Kunden-Service-Center 4	H 4, 9	68159 Mannheim	0621 3096-650
Kunden-Service-Center 5	Johann-Weiß-Straße 3	68167 Mannheim	0621 3096-700





GBGMANNHEIM²

Ulmenweg 7, 68167 Mannheim
Tel.: 0621 3096-0 · Fax: 0621 3096-298
E-Mail: info@gbg-mannheim.de
www.gbg-mannheim.de



BBSMANNHEIM²

Ulmenweg 7, 68167 Mannheim · Tel.: 0621 30 96-350 · Fax: 0621 3096-369
E-Mail: mail@bbs-mannheim.de · www.bbs-mannheim.de



SERVICEHAUSMANNHEIM²

D 2, 5-8, 68167 Mannheim · Tel.: 0621 1 50 34-0 · Fax: 0621 1 50 34-29
E-Mail: mail@service-haus.de · www.service-haus.de



MWSPMANNHEIM²

MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Ulmenweg 7, 68167 Mannheim · Tel.: 0621 30 96-350 · Fax: 0621 3096-369