

Aktualisierung der eigentümergeprägten Oberziele 2022 – 2026
Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG)

Allgemeine Darstellung des Unternehmens

		Stand 31.12.2020
Ertragskennzahlen	betriebl. Gesamtleistung	125.659 T€
	betriebl. Gesamtaufwand	106.973 T€
	Erträge aus Gewinnabführung	613 T€
	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0 T€
	Finanzergebnis	8.857 T€
	Jahresergebnis	9.002 T€
	Zuschuss Stadt	0 T€
Bilanzkennzahlen	Bilanzsumme	981.702 T€
	Anlagevermögen	918.803 T€
	Investitionen	21.279 T€
Personalkennzahlen	durchschn. beschäftigte MA	172
	Auszubildende	17

Der **Gegenstand** des Unternehmens ist in § 2 des Gesellschaftsvertrages der GGG wie folgt definiert:

Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnbauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte erwerben und ausgeben.

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten, mit Unternehmen kooperieren und Interessensgemeinschaften eingehen. Der Gegenstand des Unternehmens, an dem eine Unterbeteiligung besteht, soll den in § 94 a Abs. 1 Nr. 1 und § 96 Abs. 1 SächsGemO genannten Anforderungen genügen.

1. Allgemeine/strategische Ziele

1.1 Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist es, mit einem Kernbestand von ca. 24.000 Wohnungen, zu einer sicheren und sozial verträglichen Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung und damit dem bezahlbaren Wohnen unter Beachtung kaufmännischer Rahmenbedingungen in der Stadt Chemnitz beizutragen.

Die Wohnbauten der Gesellschaft sollen grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein und zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen.

1.2 Die Bestände der GGG im Sinne des Immobilienportfolios des Unternehmens sind über das gesamte Stadtgebiet der Stadt Chemnitz verteilt. Damit deckt die Gesellschaft in den von Mietwohnungsbestand geprägten Stadtteilen bestehende Wohnraumbedarfe ab und kann darüber hinaus positiv in der Stadtentwicklung und -gestaltung mitwirken.

Nach wie vor bietet die GGG durch zielgruppenorientierte Angebote mit bspw. dem Angebotssegment StudiWohnen, MobilWohnen oder Wohnen mit Concierge eine breite Angebotsauswahl, welche zukünftig um neue Produkte wie beispielsweise flexible und kurzfristige Anmietungs- und Wohnungsausstattungsmodelle, voll- und teilmöblierte Wohnungen oder einer WLAN-Verfügbarkeit als Grundausstattung in den Objekten ergänzt werden soll. Die GGG wird dazu beitragen, die Attraktivität des Wohnstandortes Chemnitz weiter deutlich zu steigern.

Zudem wird das Unternehmen auch weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Innenstadt als Wohn- und Gewerbestandort leisten.

1.3 Die GGG und ihre Tochterunternehmen werden im Konzernverbund auf die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen aktiv reagieren. Dies betrifft sowohl den digitalen Transformationsprozess in der Vermietung und Bewirtschaftung der Mietbestände als auch die Modernisierung interner Prozessabläufe und Bereitstellung zeitgemäßer Arbeitsbedingungen.

Die stetige Umsetzung der Digitalisierung und die Anpassung an sich immer wieder verändernde Kundenwünsche werden für den Konzern einen fortlaufenden Weiterentwicklungsprozess darstellen.

Entstehende Synergieeffekte aus der Geschäftsbesorgung innerhalb des Konzernverbundes entsprechend der Kernkompetenzen der einzelnen Gesellschaften sowie auch hin zum Gesellschafter der GGG durch Geschäftsbesorgung beispielsweise für die TCC GmbH werden auch zukünftig genutzt und stetig weiterentwickelt.

2. Fach-/Sachziele

2.1 Entwicklung der Umsatzerlöse

Die GGG plant bis zum Jahr 2026 mit einer steigenden Umsatzentwicklung. So erwartet die Gesellschaft im Jahr 2026 ein Umsatzvolumen von rund 124,0 Mio. €. Diesen steigenden Umsatzerlösen stehen gleichzeitig Investitionen aus Sanierungen oder Aufwendungen für den Ausbau von Leerwohnungen im Zuge des Vermietungsprozesses gegenüber. Insbesondere unter dem Aspekt kaufmännisch vorsichtig eingeplanter Auswirkungen aus der Covid-19-Pandemie im Gewerbebereich und dem steigenden Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt rechnet das Unternehmen mittelfristig hinsichtlich der Leerstandsentwicklung mit einer geradlinigen Seitwärtsbewegung. So plant die GGG im Jahr 2026 bezogen auf den Wohnungsbestand mit einem marktaktiven Leerstand von ca. 5 %.

Gleichzeitig dient dieser Leerstand einer ausreichenden Bereitstellung eines breit gefächerten Angebotes für sämtliche Zielgruppen.

2.2 Vermietung und Bewirtschaftung der Mietbestände im fortlaufenden Digitalisierungsprozess

Durch die Umstellung auf ein cloudbasiertes ERP-System, die Modernisierung der IT-Systemlandschaft und die Ausstattung der Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten hat die GGG die Voraussetzungen für digitale Arbeitsabläufe geschaffen. Eine Vielzahl der Geschäftsprozesse der GGG wird schon heute erfolgreich digital abgebildet.

Zukünftig wird das Unternehmen durch die Gestaltung effizienter Arbeitsprozesse vor allem den Service zum Mieter mittels digitaler Lösungen stetig weiter erhöhen und damit auch für die Mitarbeiter Erleichterungen in der Bewältigung der täglichen Arbeit erreichen. Der Service gegenüber weniger technikaffinen Mietern wird weiterhin ohne Abstriche im gewohnten Maß aufrechterhalten.

So ist im Rahmen prozessübergreifender Digitalisierungskonzepte u. a. die kurzfristige Implementierung einer Mieter-App/eines CRM-Portals vorgesehen. Mittels dieser App/dieses CRM-Portals wird den Mietern eine komfortable Möglichkeit geboten, serviceorientiert eine einfache und schnelle Abwicklung ihrer Anliegen umzusetzen. Zudem können gemeinschaftliche Veranstaltungen publiziert und beworben werden, um nachbarschaftliche Gemeinschaften und quartiersbezogene Maßnahmen zu fördern.

Darüber hinaus wird die GGG kurzfristig auch im Vermarktungsprozess digitale Möglichkeiten schaffen, um den Vermietungsprozess zunehmend digital durch virtuelle Wohnungsbesichtigungen und digitale Mietvertragsunterzeichnungen abzubilden.

Perspektivisch werden auch Smart-Home-Lösungen/technische Assistenzsysteme sowie eine Gebäudedigitalisierung (Building Information Modeling) den immer fortlaufenden Digitalisierungsprozess des Unternehmens weiter vorantreiben und damit weitere Effekte der Serviceorientierung, Flexibilisierung und Effektivierung zum Kunden und zum Mitarbeiter mit sich bringen.

2.3 Personalmanagement 4.0

Die Themen „Mensch“, „Führung“, „Kultur“ und „Prozesse/Organisation“ sind im Rahmen der Arbeitswelt 4.0 elementare Bestandteile im Personalmanagement der GGG und ihrer Tochterunternehmen. Die Digitalisierung und „new work“ sind wesentliche Impulsgeber für eine neue Arbeitsweise, die dezentrales, selbstständiges und agiles Arbeiten zukünftig noch mehr in den Mittelpunkt rücken wird.

Mit der technischen IT-Ausstattung und einem partiellen Umbau des Unternehmensstandortes in der Steinhaus-Passage stehen den Mitarbeitern mittelfristig modernste Arbeitsbedingungen zur Verfügung, welche den Ansprüchen junger Fach- und Führungskräfte mehr als gerecht werden. So entstehen im Zuge des Umbaus im ehemaligen Passagenbereich flexible und vielseitig nutzbare Arbeitsplätze, ansprechende Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche sowie auch für Dritte nutzbare Freizeitbereiche und Coworking-Spaces.

Auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird im Personalmanagement des Konzerns weiterhin eine tragende Rolle einnehmen.

Gleichzeitig wird es dem Unternehmen gelingen, durch die o. g. digitalen Transformationsprozesse verschlankte Arbeitsabläufe zu erreichen und vorhandene Stellen im Zuge von Renteneintritten bis zum Jahr 2026 nicht wieder zu besetzen. Sich daraus ableitende betriebswirtschaftliche Effekte in Form von verminderten Personalaufwendungen werden sich mittel- bis langfristig einstellen.

Der Drang nach veränderten Lebensweisen innerhalb der Gesellschaft verändert auch die Anforderungen an die Arbeitswelt. So werden sich eine gelebte räumliche Flexibilität und Agilität innerhalb der Belegschaft auch auf die Arbeitsprozesse und das Arbeitsumfeld auswirken. Das Unternehmen berücksichtigt diesen Gesellschaftstrend bereits jetzt mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens oder vermehrten fachbereichsübergreifenden Projektarbeitens und wird diesen Trend bei der Anpassung von Arbeitsabläufen und der perspektivischen Gestaltung der Arbeitsplätze (Desk-Sharing) auch zukünftig weiter fördern.

2.4 Klima/Energie/Nachhaltigkeit

Die Umsetzung von Klima- und Umweltschutzmaßnahmen innerhalb des GGG-Konzerns sind wichtiger Bestandteil der langfristigen Konzernstrategie. Dies umfasst insbesondere energetische Maßnahmen im Rahmen der Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeit der Mietbestände (Fassadendämmung, moderne Haustechnik, erneuerbare/regenerative Energiequellen, ökologische Materialien). Hierbei steht die GGG jedoch gleichzeitig vor der Herausforderung, ökologische Maßnahmen unter einer geringen finanziellen Mehrbelastung für die Mieter umzusetzen.

Hinsichtlich der Verwendung CO₂-armer Brennstoffe greift das Unternehmen durch den Bezug von Fernwärme für die Wärmeversorgung bei 95 % seiner Bestände bereits jetzt auf eine schadstoffarme Energiequelle zurück.

Zudem setzt die Gesellschaft bereits im aktuellen Bauprogramm in Zusammenarbeit mit der eins energie in sachsen an ausgewählten Objekten Photovoltaikanlagen um. Dieses Konzept zur nachhaltigen Stromgewinnung wird auch in den mittelfristigen Bauprogrammen stets geprüft werden.

Des Weiteren ist es Ziel der GGG, auch die Mitarbeiter zu einem umweltbewussten Umgang zu sensibilisieren. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung werden ressourcenschonende Arbeitsprozesse wie beispielsweise reduzierte Arbeitswege, green consulting oder ein erheblich reduzierter Papierverbrauch nachhaltig befördert. Unter dem Aspekt einer umweltfreundlichen Mobilität wird die Gesellschaft im Rahmen des partiellen Umbaus des Unternehmenssitzes mittelfristig großzügige und ansprechende Fahrradabstellmöglichkeiten für Mitarbeiter und Gäste schaffen. Die Dienstwagenflotte wurde bereits um E-PKWs und Dienstfahrräder ergänzt und wird perspektivisch auch dahingehend ausgebaut werden.

3. Finanzielle Ziele

3.1 Gewährleistung einer ausreichenden Liquidität

Oberstes Ziel der GGG ist die nachhaltige Gewährleistung der Solvenz des Unternehmens, da die Liquidität die wesentlichste wirtschaftliche Kennziffer für das Unternehmen überhaupt darstellt.

3.2 Durchführung von Investitionsmaßnahmen zur Realisierung der geplanten Umsatzerlöse

Für die in der Zukunft liegenden Investitionsmaßnahmen plant das Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von ca. 180 Mio. € bis zum Jahr 2026. Vor diesem Hintergrund ist auch in den kommenden Jahren die Aufnahme weiterer Kredite, vorzugsweise gestützt durch Förderdarlehen oder Fördermittel, geplant. Durch den umfangreichen Abbau von Verbindlichkeiten in den vergangenen Jahren hat sich die Gesellschaft finanzielle Handlungsspielräume zur Aufnahme neuer Investitionsdarlehen geschaffen.

Primäres Ziel der Investitionen ist die Schaffung von attraktivem, marktgerechtem und nachhaltigem Wohnraum, um die geplanten Umsatzerlöse langfristig sicherzustellen und ein adäquates Wohnungsangebot anbieten zu können. Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit werden hierbei aufgrund des bestehenden Instandsetzungsbedarfes und der stabilen Nachfrage innerhalb der Wohnquartiere die Wohnbestände im Chemnitzer Süden sein.

3.3 Gewinnausschüttungen an die Stadt Chemnitz

Die auf die langfristige Unternehmensentwicklung einwirkenden Faktoren:

- demographische Bevölkerungsentwicklung,
- volatile Finanz- und Kapitalmärkte mit ihren Auswirkungen auf die Höhe des Kapitaldienstes für aufgenommene Kredite,
- allgemeine Kostenentwicklung
- Eigenmittelanteile des Investitionsvolumens

sind zu berücksichtigen. Es bleibt jedoch mittelfristiges Ziel nach der vorrangigen Sicherung der Liquidität, auch weiterhin Ausschüttungen an die Stadt Chemnitz in geplantem Umfang zu leisten.