

CSR-Kennzahlen

WOHNUNGSBESTAND

	2023	2022	2021
GESAMTBESTAND			
Anzahl Wohnungen	19.522	19.441	19.440
SUMME WOHNFLÄCHE	1.234.376 qm	1.222.897 qm	1.222.251 qm

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31. Dezember 2023 insgesamt 19.522 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.234.376 qm. Davon waren 4.098 Wohnungen preis- und/oder belegungsgebunden (3.378 sozial gefördert und 720 preisgebunden). Dies entspricht einem Anteil von 21%.

MIETHÖHEN

	2023		2022		2021	
Miete je qm	Anzahl Wohneinheiten	%	Anzahl Wohneinheiten	%	Anzahl Wohneinheiten	%
bis 4,99 €	0 WE	0,0 %	128 WE	0,7 %	143 WE	0,7 %
bis 5,99 €	589 WE	3,0 %	1.539 WE	7,9 %	1.916 WE	9,9 %
bis 6,99 €	4.367 WE	22,4 %	6.740 WE	34,7 %	7.051 WE	36,3 %
bis 7,99 €	12.365 WE	63,3 %	9.815 WE	50,5 %	9.228 WE	47,5 %
bis 8,99 €	1.628 WE	8,3 %	826 WE	4,2 %	730 WE	3,8 %
bis 9,99 €	137 WE	0,7 %	55 WE	0,3 %	37 WE	0,2 %
über 10 €	436 WE	2,2 %	338 WE	1,7 %	335 WE	1,7 %
SUMME	19.522 WE	100,0 %	19.441 WE	100,0 %	19.440 WE	100,0 %

MIETENTWICKLUNG

	2023	2022	2021
MIETSTEIGERUNG			
Durchschnittsmiete im Gesamtbestand in €/qm	7,29 €/qm	7,04 €/qm	6,99 €/qm
Mietsollentwicklung im Gesamtbestand in %	4,93 %	2,80 %	2,90 %

Der aktuelle und zuletzt veröffentlichte Mietspiegel weist einen Durchschnittsmietpreis von 8,48 €/qm Wohnfläche monatlich aus. Wir vermieten unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich 7,29 €/qm. Wir vermieten damit über 95 % unserer Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2023/2024.

IMMOBILIENVERKÄUFE

	2023	2022	2021
Anzahl verkaufte Einheiten aus dem Bestand (Wohnungen, Häuser)	0	0	3
Anteil verkaufter Einheiten am Gesamtwohnungsbestand in %	0,00 %	0,00 %	0,02 %

Wir sind bestrebt, unseren Wohnungsbestand kontinuierlich auszubauen. Deshalb verkaufen wir in der Regel keine Wohnungen und Häuser aus unserem Bestand.

1. Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit

MIETERWECHSEL

	2023	2022	2021
Anzahl interner Umzüge gesamt	357	411	514
Anzahl Mieter*innenwechsel gesamt	1.221	1.310	1.377
davon intern in %	29,24 %	31,37 %	37,33 %
Fluktuation gesamt in %	6,25 %	6,74 %	7,08 %
davon intern in %	1,83 %	2,11 %	2,64 %

Die GBG Unternehmensgruppe bietet mit ihrem breit gefächerten Wohnungsportfolio Wohnraum für die wechselnden und sich verändernden Bedürfnisse der Mieter*innen. Der hohe Anteil interner Umzüge spiegelt die Zufriedenheit der Kund*innen mit unserem Angebot wider.

VERMEIDUNG VON RÄUMUNGEN

	2023	2022	2021
Räumungsklagen	120	132	67
Räumungen	42	41	25
Differenz	78	91	42

Das breit gefächerte Dienstleistungsangebot des Sozialen Managements, zu dem beispielsweise Mediation, Schuldnerberatung, etc. gehören, tragen zu der Vermeidung von Räumungen bei.

ANTEIL DER UMLAGEFÄHIGEN NEBENKOSTEN AN DER WARMMIETE

	2023	2022	2021
Gesamtbestand in %	30,38%	31,50 %	30,47 %

AUSGABEN FÜR SOZIALE UNTERSTÜTZUNG

	2023	2022	2021
Summe Ausgaben für soziale Unterstützung in T€	2.418 T€	2.347 T€	2.371 T€
Ausgaben für soziale Unterstützung in € je Wohnung	140,82 €/Whg.	120,71 €/Whg.	121,95 €/Whg.

2. Umweltschutz

ANTEIL DER WOHNUNGEN, DIE NEU GEBAUT UND SANIERT WURDEN UND DEN VORGEgebenEN STANDARD ÜBERSCHREITEN

	2023	2022	2021
Anzahl Wohnungen	224	356	204
Anteil am Gesamtbestand in %	1,15 %	1,83 %	1,05 %

Die Wohnungen wurden im Rahmen von energetischen Großmodernisierungen saniert oder neu gebaut und erfüllen mindestens den Neubaustandard der Energieeinsparverordnung. (Einzelmaßnahmen wurden hier nicht erfasst.)

3. Förderung ökonomischer Nachhaltigkeit

JÄHRLICHE DURCHSCHNITTS-AUSGABEN INSTANDHALTUNG

	2023	2022	2021
Durchschnitt pro Jahr und Wohnung in €	1.123,87 €/Whg/p.a.	1.136,10 €/Whg/p.a.	1.148,88 €/Whg/p.a.
Durchschnitt pro Jahr und Quadratmeter in €	17,59 €/Whg/p.a.	18,06 €/Whg/p.a.	18,31 €/Whg/p.a.

4. Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Stakeholderbeziehungen

ANTEIL DER FRAUEN IN FÜHRUNGSPOSITIONEN

	2023	2022	2021
Aufsichtsrat	23,81 %	21,43 %	33,33 %
Geschäftsführung und Bereichsleiter*innen	12,50 %	0,00 %	22,22 %
Anteil Frauen in Führungspositionen insgesamt	20,69 %	12,50 %	29,17 %
Anteil Frauen im Gesamtunternehmen	50,69 %	50,56 %	50,45 %

5. Verantwortungsbewusste Personalführung

VERTEILUNG DES PERSONALS NACH VERTRAGSTYP

GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH (AB 01.11.2023)/GBG MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH (BIS 31.10.2023)

	2023 **	2022 *	2021 *
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Köpfen (Jahresdurchschnitt)	315	348	332
Unbefristet Vollzeit	68,32 %	76,19 %	74,89 %
Unbefristet Teilzeit	19,88 %	17,65 %	19,99 %
Befristet	3,73 %	3,36 %	2,63 %
Zeitarbeit (befristet) Vollzeit	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitarbeit (befristet) Teilzeit	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auszubildende	8,07 %	2,80 %	2,49 %
SUMME	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Die GBG setzt auf nachhaltiges Personalmanagement und dem damit verbundenen, langfristigen Einsatz von unbefristet angestelltem Stammpersonal. Befristete Verträge sowie der Einsatz von Zeitarbeitskräften stellen im Bedarfsfall lediglich Ausnahmen dar.

VERTEILUNG DES PERSONALS NACH VERTRAGSTYP

GBG WOHNEN GMBH

	2023 **	2022	2021
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Köpfen (Jahresdurchschnitt)	34	0	0
Unbefristet Vollzeit	74,88 %	0	0
Unbefristet Teilzeit	22,17 %	0	0
Befristet	2,95 %	0	0
Zeitarbeit (befristet) Vollzeit	0,00 %	0	0
Zeitarbeit (befristet) Teilzeit	0,00 %	0	0
Auszubildende	0,00 %	0	0
SUMME	100,00 %	0,00 %	0,00 %

VERTEILUNG DES PERSONALS NACH VERTRAGSTYP

GBG VERMARKTUNG GMBH

	2023 **	2022	2021
Anzahl aktiver Mitarbeiter in Köpfen (Jahresdurchschnitt)	2	0	0
Unbefristet Vollzeit	66,67 %	0	0
Unbefristet Teilzeit	33,33 %	0	0
Befristet		0	0
Zeitarbeit (befristet) Vollzeit	0,00 %	0	0
Zeitarbeit (befristet) Teilzeit	0,00 %	0	0
Auszubildende	0,00 %	0	0
SUMME	100,00 %	0,00 %	0,00 %

ANZAHL DER MITARBEITER*INNEN

GBG UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH (AB 01.11.2023)/GBG MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH (BIS 31.10.2023)

	2023 **	2022*	2021*
Anzahl der Mitarbeiter*innen in VZÄ im Jahresdurchschnitt	269	320	300
Anzahl der Mitarbeiter*innen in Köpfen im Jahresdurchschnitt	315	348	332

ANZAHL DER MITARBEITER*INNEN

GBG WOHNEN GMBH

	2023 **	2022	2021
Anzahl der Mitarbeiter*innen in VZÄ im Jahresdurchschnitt	44	0	0
Anzahl der Mitarbeiter*innen in Köpfen im Jahresdurchschnitt	51	0	0

ANZAHL DER MITARBEITER*INNEN

GBG VERMARKTUNG GMBH

	2023 **	2022	2021
Anzahl der Mitarbeiter*innen in VZÄ im Jahresdurchschnitt	2	0	0
Anzahl der Mitarbeiter*innen in Köpfen im Jahresdurchschnitt	2	0	0

* Die Daten der Jahre 2021 und 2022 zeigen die Anzahl der Mitarbeiter*innen der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

** Im Rahmen eines Asset Deals zum 1. November 2023 wurde neben entsprechend übergegangener Betriebs- und Geschäftsausstattung ein personeller Teilbetriebsübergang der ursprünglichen GBG-Bereiche Immobilienmanagement, Technisches Bestandsmanagement und Baumanagement sowie der GBG-Abteilungen Einnahmenmanagement und Vermietung auf die letztjährig gegründete und erworbene GBG Wohnen GmbH durchgeführt. Hierbei sind 201 Mitarbeiter*innen der GBG auf die GBG-Wohnen übergegangen. Die GBG Wohnen ist seitdem im Namen und Auftrag der GBG Unternehmensgruppe und anderer Gesellschaften des GBG-Konzerns mit dem kaufmännischen und technischen Facility Management der Bestandsliegenschaften, der Mietverwaltung sowie der Baubetreuung aktiv.

Im Zuge dessen wurde neben entsprechend übergegangener Betriebs- und Geschäftsausstattung ein weiterer personeller Teilbetriebsübergang der ursprünglichen GBG-Abteilungen WEG und Verkauf auf die ebenfalls letztjährig gegründete und erworbene GBG Vermarktung GmbH durchgeführt. Hierbei sind 12 Mitarbeiter*innen der GBG auf die GBG Vermarktung übergegangen. Die GBG Vermarktung ist seitdem im Namen und Auftrag der GBG Unternehmensgruppe im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung (WEG- und Fremdverwaltungen) aktiv und übernimmt alle immobilienbezogenen Ankauf- sowie Verkaufstätigkeiten im GBG-Konzern.

Die obigen Kennzahlen sind für das Betrachtungsjahr 2023 nur bedingt aussagefähig, da hier der Jahresdurchschnitt berichtet wird. Von Januar bis Oktober 2023 waren die Mitarbeiterzahlen der GBG Wohnen und der GBG Vermarktung Null, ab November 2023 zählen die oben genannten Mitarbeiterzahlen. Deshalb weicht die Anzahl der Mitarbeiter*innen zum Zeitpunkt des Übergangs signifikant vom Jahresdurchschnitt ab. Zum Vergleich deshalb nachfolgend noch die Übersicht der Anzahl der Mitarbeiter*innen zum Zeitpunkt des Teilbetriebsübergangs (01.11.2023):

ANZAHL DER MITARBEITER*INNEN

(KÖPFE) ZUM 01.11.2023

	2023
GBG Unternehmensgruppe GmbH	160
GBG Wohnen GmbH	201
GBG Vermarktung GmbH	12
	373

WEITERBILDUNG

	2023	2022	2021
Aufwand für Weiterbildung in T€	264 T€	307 T€	185 T€
Aufwand für Weiterbildung in € je Vollzeitäquivalent	838 €/VZÄ	959 €/VZÄ	616 €/VZÄ

FEHLZEITEN

	2023	2022	2021
Abwesenheitsquote	4,83 %	4,62 %	5,87 %

TEILZEITARBEIT

	2023	2022	2021
Anteil der Teilzeitbeschäftigten im Jahresdurchschnitt	22,36 %	19,05 %	20,74 %