

CSR-Kennzahlen

WOHNUNGSBESTAND

GESAMTBESTAND	2025	2024	2023
Anzahl Wohnungen	19.933	19.507	19.522
SUMME WOHNFLÄCHE	1.265.390 qm	1.229.140 qm	1.234.376 qm

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31. Dezember 2025 insgesamt 19.933 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.265.390 qm. Davon waren 5.166 Wohnungen preis- und/oder belegungsgebunden (3.690 sozial gefördert und 1.476 preisgebunden). Dies entspricht einem Anteil von knapp 26 %.

MIETHÖHEN

	2025		2024		2023	
Miete je qm	Anzahl Wohneinheiten	%	Anzahl Wohneinheiten	%	Anzahl Wohneinheiten	%
bis 5,99 €	220 WE	1,1 %	294 WE	1,5 %	589 WE	3,0 %
bis 6,99 €	2.459 WE	12,3 %	3.145 WE	16,1 %	4.367 WE	22,4 %
bis 7,99 €	9.573 WE	48,0 %	12.613 WE	64,7 %	12.365 WE	63,3 %
bis 8,99 €	5.921 WE	29,7 %	2.812 WE	14,4 %	1.628 WE	8,3 %
bis 9,99 €	996 WE	5,0 %	144 WE	0,7 %	137 WE	0,7 %
über 10 €	764 WE	3,8 %	499 WE	2,6 %	436 WE	2,2 %
SUMME	19.933 WE	100,0 %	19.507 WE	100,0 %	19.522 WE	100,0 %

MIETENTWICKLUNG

MIETSTEIGERUNG	2025	2024	2023
Durchschnittsmiete im Gesamtbestand in €/qm	7,86 €/qm	7,55 €/qm	7,29 €/qm

Der aktuelle und zuletzt veröffentlichte Mietspiegel weist einen Durchschnittsmietpreis von 9,19 €/qm Wohnfläche monatlich aus. Wir vermieten unsere Wohnungen zu sozial angemessenen Preisen von durchschnittlich 7,86 €/qm. Wir vermieten damit knapp 95 % unserer Wohnungen zu einer Miete unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegelwertes 2025/2026.

1. Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit

MIETERWECHSEL

	2025	2024	2023
Anzahl interner Umzüge gesamt	295	258	357
Anzahl Mieter*innenwechsel gesamt	1.153	1.078	1.221
davon intern in %	25,59 %	23,93 %	29,24 %
Fluktuation gesamt in %	5,91 %	5,53 %	6,25 %
davon intern in %	1,51 %	1,32 %	1,83 %

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

	2025	2024	2023
Räumungsklagen	125	99	120
Räumungen	34	44	42
Differenz	91	55	78

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

	2025	2024	2023
Gesamtbestand in %	33,88 %	33,53 %	30,38 %

AUSGABEN FÜR SOZIALE UNTERSTÜTZUNG

	2025	2024	2023
Summe Ausgaben für soziale Unterstützung in T€	2.702 T€	2.742 T€	2.418 T€
Ausgaben für soziale Unterstützung in € je Wohnung	135,53 €/Whg.	140,56 €/Whg.	140,82 €/Whg.

2. Umweltschutz

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

	2025	2024	2023
Modernisierungsmaßnahmen	205	153	159
Einzelmaßnahmen	34	22	65
Neubau	236	167	150
SUMME	475	342	374
ANTEIL AM GESAMTBESTAND IN %	2,38 %	1,75 %	1,92 %

Die Wohnungen wurden im Rahmen von energetischen Großmodernisierungen saniert oder neu gebaut und erfüllen mindestens den Neubaustandard der Energieeinsparverordnung.

3. Förderung ökonomischer Nachhaltigkeit

JÄHRLICHE DURCHSCHNITTTSAUSGABEN INSTANDHALTUNG

	2025	2024	2023
Durchschnitt pro Jahr und Wohnung in €	995,23 €/Whg/p.a.	996,51 €/Whg/p.a.	1.123,87 €/Whg/p.a.
Durchschnitt pro Jahr und Quadratmeter in €	15,80 €/qm/p.a.	15,96 €/qm/p.a.	17,59 €/qm/p.a.

4. Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Stakeholderbeziehungen

ANTEIL DER FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

	2025	2024	2023
Aufsichtsrat	19,05 %	19,05 %	23,81 %
Geschäftsführung und Bereichsleiter*innen	22,22 %	22,22 %	12,50 %
Anteil Frauen in Führungspositionen insgesamt	20,00 %	20,00 %	20,69 %
Anteil Frauen im Gesamtunternehmen	51,57 %	51,61 %	50,69 %

5. Verantwortungsbewusste Personalführung

VERTEILUNG DES PERSONALS NACH VERTRAGSTYP

GBG Unternehmensgruppe GmbH (seit 01.11.2023)/GBG Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH (bis 31.10.2023)	2025	2024	2023 *
Anzahl aktiver Mitarbeiter*innen in Köpfen (Jahresdurchschnitt)	190	170	315
Unbefristet Vollzeit	66,49 %	66,52 %	68,32 %
Unbefristet Teilzeit	23,72 %	23,79 %	19,88 %
Befristet	3,61 %	3,52 %	3,73 %
Zeitarbeit (befristet) Vollzeit	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitarbeit (befristet) Teilzeit	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auszubildende	6,18 %	6,17 %	8,07 %
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.

ANZAHL DER MITARBEITER*INNEN

GBG Unternehmensgruppe GmbH (seit 01.11.2023)/GBG Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH (bis 31.10.2023)	2025	2024	2023 *
Anzahl der Mitarbeiter*innen in VZÄ im Jahresdurchschnitt	158	143	269
Anzahl der Mitarbeiter*innen in Köpfen im Jahresdurchschnitt	190	170	315

* 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 GBG Wohnen GmbH durchgeführt. Hierbei sind 201 Mitarbeiter*innen der GBG auf die GBG Wohnen übergegangen. Im Zuge dessen wurde ein weiterer personeller Teilbetriebsübergang der ursprünglichen GBG-Abteilungen WEG und Verkauf auf die GBG Vermarktung GmbH durchgeführt. Hierbei sind 12 Mitarbeiter*innen übergegangen. Somit sind die Kennzahlen 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.

WEITERBILDUNG

	2025	2024	2023
Aufwand für Weiterbildung in T€	260 T€	265 T€	264 T€
Aufwand für Weiterbildung in € je Vollzeitäquivalent	751 €/VZÄ	801 €/VZÄ	838 €/VZÄ

FEHLZEITEN

	2025	2024	2023
Abwesenheitsquote	8,79 %	6,17 %	4,83 %

TEILZEITARBEIT

	2025	2024	2023
Anteil der Teilzeitbeschäftigten im Jahresdurchschnitt	25,58 %	25,04 %	22,36 %