

# Jahresabschluss 2024



**Lagebericht  
Konzern  
Jahres-  
abschluss  
Konzern**

<b>Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen</b>	<b>S. 4</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>S. 5</b>
<b>Frauen in Führungspositionen</b>	<b>S. 8</b>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>	<b>S. 9</b>
<b>Finanzinstrumente</b>	<b>S. 13</b>
<b>Lage des Konzerns</b>	<b>S. 14</b>
<b>Risikobericht</b>	<b>S. 20</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>S. 22</b>
<b>Bilanz Konzern</b>	<b>S. 23</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung Konzern</b>	<b>S. 25</b>
<b>Anhang Abschluss Konzern</b>	<b>S. 26</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>S. 36</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>S. 36</b>

# Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

	2024		2023	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
<b>Bilanzsumme</b>	1.108,8 Mio.€	1.106,0 Mio.€	1.019,1 Mio.€	1.012,3 Mio.€
<b>Anlagevermögen</b>	987,2 Mio.€	988,3 Mio.€	908,1 Mio.€	908,3 Mio.€
<b>Eigenkapital</b>	258,8 Mio.€	258,6 Mio.€	255,5 Mio.€	255,2 Mio.€
<b>Jahresüberschuss</b>	7,5 Mio.€	7,5 Mio.€	8,1 Mio.€	7,6 Mio.€
<b>Umsatzerlöse aus</b>				
Bewirtschaftungstätigkeit	120,1 Mio.€	117,0 Mio.€	112,3 Mio.€	109,5 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	7,0 Mio.€	0,0 Mio.€	3,8 Mio.€	2,4 Mio.€
Betreuungstätigkeit	0,3 Mio.€	0,0 Mio.€	1,1 Mio.€	1,8 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	3,1 Mio.€	1,1 Mio.€	3,0 Mio.€	0,1 Mio.€
<b>Mietwohnungsbestand</b>	13.803	13.802	13.456	13.455
<b>Verwaltete Eigentumswohnungen</b>	1.206	0	1.214	0
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen</b>	45,5 Mio.€	45,9 Mio.€	49,2 Mio.€	49,7 Mio.€
<b>Personalstand per 31. Dezember</b>	297	233	292	227
davon Teilzeitbeschäftigte	87	75	86	73
<b>Auszubildende</b>	10	10	10	10

	2022		2021	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
<b>Bilanzsumme</b>	949,7 Mio.€	939,9 Mio.€	839,9 Mio.€	829,4 Mio.€
<b>Anlagevermögen</b>	839,8 Mio.€	839,4 Mio.€	711,1 Mio.€	706,3 Mio.€
<b>Eigenkapital</b>	247,4 Mio.€	247,6 Mio.€	248,4 Mio.€	249,0 Mio.€
<b>Jahresüberschuss</b>	6,2 Mio.€	5,9 Mio.€	16,3 Mio.€	17,4 Mio.€
<b>Umsatzerlöse aus</b>				
Bewirtschaftungstätigkeit	108,9 Mio.€	106,3 Mio.€	106,2 Mio.€	103,6 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	7,0 Mio.€	6,3 Mio.€	3,0 Mio.€	0,7 Mio.€
Betreuungstätigkeit	3,2 Mio.€	3,9 Mio.€	3,9 Mio.€	4,5 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	2,5 Mio.€	0,1 Mio.€	2,5 Mio.€	0,1 Mio.€
<b>Mietwohnungsbestand</b>	13.460	13.460	13.388	13.388
<b>Verwaltete Eigentumswohnungen</b>	1.203	0	1.341	0
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen</b>	39,2 Mio.€	39,7 Mio.€	33,5 Mio.€	34,2 Mio.€
<b>Personalstand per 31. Dezember</b>	291	226	294	225
davon Teilzeitbeschäftigte	78	67	81	65
<b>Auszubildende</b>	9	9	8	8

# Lagebericht Konzern

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

Der Konzern umfasst insgesamt sechs Unternehmen. Die Volkswohnung GmbH ist das Mutterunternehmen. Die beiden 100% igen Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH und Volkswohnung Bauträger GmbH sowie die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), an der die Volkswohnung GmbH zu 60,0 % beteiligt ist, werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus hält die Volkswohnung GmbH Beteiligungen an folgenden assoziierten Unternehmen: an der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH (50,0 %) und an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH (50,0 %); diese werden im Rahmen der At-Equity-Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen.

### Tätigkeitsbereiche

#### Volkswohnung GmbH

Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem im Gesellschaftsvertrag verankerten sozialen Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und auch die angemessene Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise sicherzustellen. Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Karlsruhe schafft die Volkswohnung lebendige Quartiere für alle in der Region – und das seit über 100 Jahren. Inzwischen leben mehr als 30.000 Mieterinnen und Mieter in den rund 13.800 Wohnungen.

Zu den Tätigkeitsbereichen gehören neben der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten auch der Neubau von Bestands- und Bauträgerobjekten sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Bestands.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie hat die Volkswohnung sechs Missionen als Grundlage der strategischen Ziele festgelegt:

1. Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung
2. Soziale Teilhabe im Quartier und Kooperationen stärken
3. Schaffung der Klimaneutralität für unser Unternehmen
4. Maßnahmen zu Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Biodiversität
5. Wirtschaftliche Stabilität sichern
6. Zukunftsorientierte Organisationsstruktur mit wertorientierter Unternehmens- und Führungskultur.

#### Volkswohnung Service GmbH

Die Volkswohnung Service GmbH ist überwiegend für die Übernahme von Bau- und Versorgungsaufgaben im Interesse der Volkswohnung GmbH zuständig.

Der Bereich Medientechnik/Telemetrie befasst sich mit der Erfassung und Abrechnung der Verbrauchsdaten von Energie und Wasser. Seit der Einführung neuer technischer Verfahren kann die Erfassung der Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser für die Wohnungen im Bestand der Muttergesellschaft Volkswohnung GmbH per Fernauslesung erfolgen.

Der Bereich Hausservice führt die Hausmeisterdienstleistungen im Wohnungsbestand der Volkswohnung GmbH durch. Dies umfasst Tätigkeiten wie die Beauftragung von Kleinreparaturen, die Überprüfung von Handwerkerdienstleistungen, Treppenhausreinigung und Winterdienst sowie die Kontrolle von Tiefgaragen, Garagen und Müllstandorten.

Der Bereich Wohnumfeldservice ist für die Außenanlagen der Volkswohnung GmbH zuständig. Hierunter fallen zum einen die Pflege der bestehenden Außenanlagen und die Durchführung kleinerer Reparaturen. Zum anderen kümmert sich der Bereich um die Durchführung und Vergabe der landschaftsgärtnerischen Gestaltung und die Gestaltung neuer Außenanlagen, die durch die Bautätigkeit der Volkswohnung GmbH entstehen.

Der Bereich Instandhaltung Services ist hauptsächlich für die Wartung und Instandhaltung technischer Anlagen in den Bestandsobjekten und Neubauten der Volkswohnung GmbH zuständig. Des Weiteren übernimmt der Bereich die Betreuung von Objekten der Stadt Karlsruhe.

Im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung werden sowohl Eigentümergemeinschaften mit Wohnungseigentum im Bestand der Volkswohnung als auch Eigentümergemeinschaften Dritter verwaltet.

#### **Volkswohnung Bauträger GmbH**

Zweck des Unternehmens ist die Sicherstellung der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit sozial verantwortbarem Wohnraum. Ebenso gehört die Unterstützung bei kommunalen und regionalen städtebaulichen Maßnahmen und Infrastrukturprojekten zu den Aufgaben der Gesellschaft.

Die Volkswohnung Bauträger GmbH übt aktuell keine operative Geschäftstätigkeit aus.

#### **Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)**

Die zentrale Aufgabe des Unternehmens besteht in der Konversion von Liegenschaften im Raum Karlsruhe. Darunter fallen in der Hauptsache der Erwerb, die Neuordnung und die Verwertung der Flächen. Ziele sind die Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger, die Umsetzung kommunaler und regionaler Städtebaupolitik, Infrastruktur- und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen sowie die Durchführung städtebaulicher Entwicklungs-, Erschließungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Gesellschaft betätigt sich sowohl im Bauträgergeschäft als auch im Vertrieb unbebauter Grundstücke. Die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) wurde 1999 gegründet, um die städtebaulichen Chancen zu nutzen, die sich aus der Auflösung der US-Garnison Karlsruhe ergeben haben. Sie beschäftigt sich daher vorrangig mit der städtebaulichen Entwicklung ehemals militärisch genutzter Flächen in Karlsruhe.

### **Assoziierte Unternehmen**

#### **KES – Karlsruher Energieservice GmbH**

Das Unternehmen ist für die Bereitstellung von Wärme und Kälte zuständig, insbesondere für die Wirtschaftseinheiten der Volkswohnung GmbH. Die KES – Karlsruher Energieservice GmbH kann für die Gesellschafter und deren Gesellschaften sowie für die Stadt Karlsruhe weitere ernergienae Dienstleistungen (zum Beispiel Verbrauchables, Abrechnungen von Energie, Wasser und Abwasser) übernehmen.

#### **Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH**

Als Wohnungsunternehmen der Stadt Wörth a. Rh. und der Volkswohnung GmbH ist es die Aufgabe der Gesellschaft, bezahlbaren Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger aller gesellschaftlichen Schichten anzubieten. Dies umfasst die Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Errichtung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, einschließlich Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Aufgaben der Gesellschaft unterteilen sich in die Bereiche Immobilienbewirtschaftung und Bautätigkeit inklusive Vermarktung. Zur Immobilienbewirtschaftung gehören die Vermietung des Wohnungsbestands sowie dessen Instandhaltung. Die Bautätigkeit umfasst sowohl die Errichtung von Bestandsbauten als auch die Errichtung und den Vertrieb von Eigentumsobjekten.

## Geschäftsprozesse

Die Geschäftsprozesse der Volkswohnung GmbH unterteilen sich in die drei Bereiche: Managementprozesse, Kernprozesse und Unterstützungsprozesse. Zu den Managementprozessen gehören das strategische und das operative Management, das Controlling, der Bereich Kommunikation und das Verbesserungs-Management.

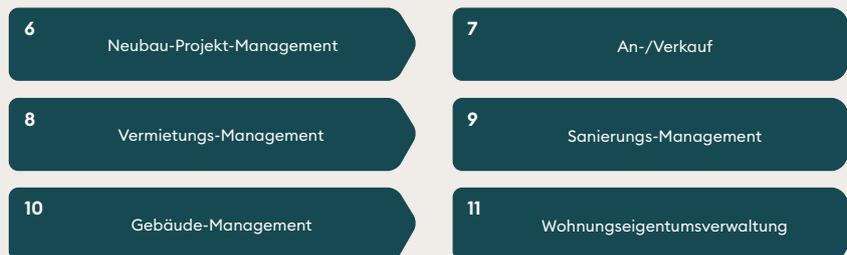
Die Kernprozesse beinhalten Vermietung, Neubautätigkeit, Immobilienhandel, Sanierungsabwicklung, Gebäude-Management und Wohnungseigentumsverwaltung.

Zu den Unterstützungsprozessen gehören das Vergabe-, Beschaffungs-, Versicherungs- und Projekt-Management, die Logistik, das Finanz- und Rechnungswesen sowie die Personal-Verwaltung und das IT-Management.

### Managementprozesse



### Kernprozesse



### Unterstützungsprozesse



## Frauen in Führungspositionen

Der Anteil von Frauen in Führungspositionen bei der Volkswohnung GmbH liegt zum 31. Dezember 2024 über alle Hierarchie-Ebenen hinweg bei 44,8 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (42,9 %) um 3,4 % gestiegen.

In der zweiten Hierarchie-Ebene liegt der Frauenanteil unverändert bei 57,1 % und in der dritten Führungsebene bei 42,9 % (Vorjahr 38,1 %).

# Wirtschaftliches Umfeld

## Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Deutschland

Nach dem Bericht „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“ des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) steckt die deutsche Wirtschaft 2024 weiterhin in einer anhaltenden Wachstumsflaute. Bereits seit über zwei Jahren kämpft das Land mit einer ausgeprägten wirtschaftlichen Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) schrumpfte 2023 um 0,3 %, 2024 um 0,2 % und wird 2025 voraussichtlich stagnieren. Zwar stieg im ersten Quartal 2024 das BIP saisonbereinigt um 0,2 %, was kurzzeitig für eine leichte Erholung sorgte, doch musste Deutschland bereits im zweiten Quartal erneut einen Rückgang um 0,3 % hinnehmen. Vor allem die Kaufzurückhaltung der Verbraucher, eine schwache Investitionstätigkeit und ein verhaltener Außenhandel bremsen die wirtschaftliche Dynamik. Die Unsicherheit blieb hoch und viele Unternehmen hielten sich mit größeren Investitionen zurück. Die steigenden Energiekosten und die strukturellen Veränderungen innerhalb der globalen Wirtschaft setzten die deutsche Industrie zusätzlich unter Druck. Die Kombination aus hohen Kosten, globalen Unsicherheiten und strukturellen Herausforderungen macht eine schnelle Erholung unwahrscheinlich.

Insgesamt gingen die Bauinvestitionen bereits 2023 um 2,7 % zurück, wobei der Wohnungsbau mit einem Minus von 3,4 % besonders stark betroffen war. Auch 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen weiter rückläufig. Der GdW spricht für 2024 von einem weiteren Rückgang der Neubauinvestitionen um 17 % auf insgesamt 7,1 Mrd. €. Hohe Materialpreise, steigende Zinsen und unsichere Förderbedingungen führen dazu, dass viele Bauprojekte entweder verschoben oder ganz aufgegeben werden. Dies verschärfte die Wohnungsnot weiter, da die jährlichen Neubauziele der Bundesregierung deutlich verfehlt wurden.

Die Inflation ging 2024 weiter zurück. Während die Verbraucherpreissteigerung 2023 noch 5,9 % betrug, erfolgte im Jahr 2024 eine Senkung von 2,2 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden haben sich im Jahresmittel um 4,1 % erhöht, während Instandhaltungskosten um 3,7 % stiegen.

Die Arbeitslosenquote stieg 2024 auf 6,0 % und wird 2025 voraussichtlich 6,3 % betragen, gleichzeitig nahm die Zahl der Erwerbstätigen leicht zu und lag 2024 bei etwa 46,1 Mio. Personen.

Die Nettokaltmieten stiegen im Jahr 2024 um durchschnittlich 2,1 %. Die Nettokaltmieten in Deutschland lagen 2024 bei durchschnittlich 7,43 €/m<sup>2</sup>.

Die Zinsen für Baufinanzierungen zeigten eine leichte Entspannung. Nach einer Vervierfachung des Zinssatzes gegenüber 2020 für zehnjährige Baufinanzierungen im Jahr 2022 auf 4 %, verbesserten sich die Finanzierungsbedingungen im Jahr 2024. Die Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite sanken im Oktober 2024 auf 3,65 %, was einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

### Karlsruhe

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe erhöhte sich der Bevölkerungsstand in Karlsruhe zum Jahresende 2024 leicht auf 305.423 Personen. Davon hatten 301.549 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe, was einem Anteil von knapp 98,7 % entspricht. Von den in Summe etwa 175.200 Haushalten lebten mehr als die Hälfte als Einpersonenhaushalt, etwa 23 % als (Ehe-)Paar ohne Kinder und gut 11 % als (Ehe-)Paar mit Kindern. 2023 wurden 443 Wohnungen bezugsfertig, was einen deutlichen Rückgang zu 2022 aufweist (um 38,5 %). 166 dieser Wohnungen entstanden durch Wohnungsneubau (37,5 %). Etwa 25,0 % der neu errichteten Wohnungen entfielen 2023 auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch der Bauüberhang wuchs weiter und verzeichnete zum Jahresende 2023 2.672 Wohnungen. Damit sind bereits mehr Gebäude genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt als 2022 (Stand Dezember 2024 für das Jahr 2023 – Werte für das Jahr 2024 liegen aktuell noch nicht vor).

## Geschäftsentwicklung der vollkonsolidierten Gesellschaften

### Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement der Volkswohnung GmbH bildet den Schwerpunkt des Konzerns. Mit einem Anteil von 92 % am Gesamtumsatz bildet es das wirtschaftliche Fundament des Konzerns.

Die Anzahl der von der Volkswohnung GmbH vermieteten Wohnungen zum 31.12.2024 beträgt insgesamt 13.802 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 927.378 m<sup>2</sup>. Hauptsächlich durch die Baufertigstellung von 286 Wohnungen und den Ankauf eines Mehrfamilienhauses erhöhte sich der Wohnungsbestand insgesamt um 347 Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden 1.046 Wieder- und Erstvermietungen statt. Die Fluktuationsquote im gesamten Wohnungsbestand lag wie im Vorjahr bei 5,93 %.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Bestandes zählt das konsequente Engagement in innovativen Konzepten zur Dekarbonisierung und Energieeffizienz sowie zum Umweltschutz zu den Hauptaufgaben. Im Jahr 2024 wurden 45,9 Mio. € in Modernisierung und Instandhaltung investiert. Im Rahmen der Modernisierungen werden immer auch energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die bestehende Strategie zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.

### Bauliche Maßnahmen

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ist das Thema bezahlbarer Wohnraum in den politischen Fokus gerückt. Als 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe hat die Volkswohnung GmbH die Aufgabe, bei der Schaffung von neuem Wohnraum mitzuwirken. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 286 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Bis Ende 2026 ist die Fertigstellung von 464 neuen Mietwohnungen sowie 108 Eigentumswohnungen geplant.

Hierbei achtet die Volkswohnung GmbH darauf, dass über die Hälfte aller Einheiten und seit Baubeginn Mitte 2022 voraussichtlich 70,0 % aller Einheiten als öffentlich

geförderter Wohnraum errichtet werden. Hierzu nimmt sie sowohl die allen Unternehmen am Markt zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Landes Baden-Württemberg in Anspruch als auch die Zuschüsse des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF). Dieses kann von allen im Karlsruher Stadtgebiet agierenden Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen und Personen beantragt werden und sieht bei einer entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindung eine Aufstockung der Landesgelder vor.

### Entwicklung von Konversionsflächen

Die Erschließung der beiden Konversionsareale in Neureut und Knielingen mit insgesamt 82 ha ist nunmehr weitgehend abgeschlossen und zu großen Teilen vermarktet. Die verbleibenden Flächen betreffen sowohl Gewerbe als auch Wohnen und werden in den Folgejahren vermarktet.

### Multimedia und Telemetrie

Im Bereich Multimedia wurden im Geschäftsjahr 2024, bedingt durch die Neuerung im Telekommunikationsgesetz, die Breitbandkabelnetze an die Stadtwerke Karlsruhe veräußert. Gleichzeitig wurde ein Vertrag zur Versorgung des Bestands durch die Stadtwerke Karlsruhe mit Kabel-TV sowie Glasfaserausbau abgeschlossen.

Im Bereich Telemetrie wurden zusätzlich zu den bisherigen Leistungen die Ausstattung und die Wartung der Bestände der Volkswohnung mit Rauchwarnmeldern übernommen. Die Erfassung der Verbrauchsdaten von Energie und Wasser per Funk und deren Abrechnung ist flächendeckend in 11.945 Wohneinheiten eingeführt. Im Jahr 2024 wurden in 10 Wirtschaftseinheiten insgesamt 488 Wohnungen mit telemetrischen Anlagen neu ausgestattet. Zudem wurden 46.274 Rauchwarnmelder in 12.420 Wohneinheiten erneuert.

### Wohnumfeldservice

Die Volkswohnung Service GmbH übernimmt die jährlich anfallenden Pflegearbeiten für die bestehenden Außenanlagen im Portfolio der Volkswohnung GmbH.

**Hauservice**

Neben den standardmäßig anfallenden Hausmeisterleistungen wird in einzelnen Verwaltungseinheiten der Volkswohnung GmbH auch die Prüfung von Rauchwarnmeldern durchgeführt. Zudem kontrolliert das Team Hauservice das Abfallmanagement.

**Instandhaltung Services**

Neben dem Facility-Management für die Messe Karlsruhe betreut das technische Gebäudemanagement auch das Geschäftsgebäude Ettlinger-Tor-Platz 2.

**Wohnungseigentumsverwaltung**

Im Jahr 2024 verwaltete die Volkswohnung Service GmbH 40 Eigentümergemeinschaften in Karlsruhe mit insgesamt 1.100 Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten und 1.076 Stellplätzen sowie Grundstücksanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

**Immobilien- An- und -Verkauf**

Zu den Aufgaben des Bereichs gehören u. a. die Veränderung von Bauträgermaßnahmen und gezielte An- und Verkäufe im Zuge des Portfoliomanagements. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 3 Bestandswohnungen, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein großes Gewerbegrundstück ertragswirksam an die Käufer übergeben. Außerdem wurden eine Eigentumswohnung inkl. Stellplatz und ein Mehrfamilienhaus mit 36 Wohneinheiten gekauft und im Jahr 2024 an die Volkswohnung übergeben.

**Geschäftsentwicklung der assoziierten Unternehmen****Wohnbau Wörth a.Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 900 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten (davon 10 Einheiten im Gesundheitszentrum, 3 Einheiten für eine Beratungsstelle und 1 Familienbüro), 548 Garagen und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Werkstattgebäude und 12 Stellplätze). Des Weiteren bestanden 4 Antennenmietverträge und 2 Mietverträge für Kleidercontainer-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden per 31.12.2024 58 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Die Umsatzerlöse sind mit 8.454 T€ zum Vorjahr (7.953 T€) hauptsächlich durch Mehrerlöse aus den Neubauten weiter angestiegen und liegen im geplanten Bereich. Die Mieterlöse betragen im Jahr 2024 8.432 T€ (Vorjahr 7.928 T€).

Für das Jahr 2024 konnten daneben Zinserträge in Höhe von 109 T€ durch die Anlage von Festgeld realisiert werden.

Der Gewinn liegt mit 38 T€ im erwarteten Bereich der aktualisierten Planwerte (40 T€), aber deutlich unter den regelmäßigen Jahresergebnissen. Dies ist ausschließlich auf die Kosten der erforderlichen Elektrostrangsanierungen in den Hochhäusern Dorschbergstraße 2-8 zurückzuführen. Hierfür sind 2024 600 T€ aufgewendet worden. Die Arbeiten werden im Jahr 2025 fortgesetzt und werden weitere Kosten in Höhe von ca. 1.400 T€ verursachen, was zu einem negativen Ergebnis für 2025 führen wird.

Im ersten Quartal 2024 wurde der Neubau Keltenstraße 5a mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt und übergeben. Die Kosten hierfür liegen bei 4,6 Mio. € und damit unterhalb der Planwerte (4,8 Mio. €). Für das Vorhaben wurden Tilgungszuschüsse der ISB-Bank und Förderzuschüsse der KfW-Bank in Höhe von 1.440 T€ gewährt. Mit der Fertigstellung dieses Gebäudes ist die Quartiersentwicklung Keltenstraße abgeschlossen.

Im Jahr 2024 wurden die Sanierung und die energetische Modernisierung der Bestandsgebäude Dorschbergstraße 25-33 geplant. Insgesamt werden in die beiden Gebäude mit 40 Wohnungen ca. 7,0 Mio. € investiert. In dem Zuge wurde die Nachverdichtung auf diesem Grundstück mit einem weiteren Gebäude vorangebracht. Es soll ein modulares Gebäude, das von der Bauunternehmung Diringer & Scheidel entwickelt wurde, mit ca. 24 öffentlich geförderten Wohnungen realisiert werden. Hierfür sind weitere 7,0 Mio. € geplant. Im Zuge der Modernisierung und des Neubaus wird der gesamte Außenbereich neu gestaltet. Die Garagenhöfe werden abgerissen und

damit Platz geschaffen für eine Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Baubeginn ist noch für 2025 geplant. Die Kosten sind bereits in der aktuellen Planung 2025 bis 2029 enthalten.

Der Neubau und die Sanierung der Aufzugsanlagen der Hochhäuser Dorschbergstraße 2–8 sind noch in der Ausführung. Wir erwarten eine Fertigstellung bis Ende Februar 2025. Die Kosten werden etwa bei 4,3 Mio. € liegen und damit ca. 8 Prozent über Plan.

Die Planungen für das Café im Park wurden vorangebracht, allerdings ist aktuell der Standort infrage gestellt und muss geprüft werden. Die Investitionssumme beträgt 1,5 Mio. €.

Die Planungen für das größte Vorhaben, den Neubau in der Tullastraße, mussten 2022 wegen Unwirtschaftlichkeit abgebrochen werden. Durch die steigenden Bau- und Finanzierungskosten war der Siegerentwurf nicht mehr realisierbar. Im Jahr 2024 wurde die Maßnahme im Rahmen eines Bieterverfahrens unter Vorgabe einzuhaltender Rahmenbedingungen neu ausgeschrieben. An dem Verfahren waren 2 Siegerentwürfe aus der Ausschreibung für serielles Bauen des GdW sowie ein modular entwickelter Gebäudetyp und ein Planungsbüro mit einem individuellen Entwurf beteiligt. Von der 4-köpfigen Jury, die anhand eines Bewertungsfahrens unabhängig voneinander die Entwürfe bewerte, wurde einstimmig die individuelle Planung des Büros GJL+ in Kooperation mit der Züblin AG zum Sieger gekürt. Durch den Wegfall der Tiefgarage und einen optimierten Baukörper konnten die Baukosten erheblich reduziert werden. Das Vorhaben ist damit wieder realisierbar. Die Abweichung vom B-Plan ist bereits mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Der Planungsstart soll noch im 1. Quartal 2025 erfolgen, der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen.

#### **KES – Karlsruher Energieservice GmbH**

Die Gesellschaft betreibt derzeit Nahwärmenetze in Oberreut, Neureut, Knielingen, Rintheim, Smiley-West, in der Lindenallee, in der Bernsteinstraße und in der Edelbergstraße. Bis auf die Nahwärmenetze Knielingen und Neureut werden alle aus dem zentralen Fernwärme-

netz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH gespeist; Knielingen und Neureut sind an das Netz der Wärmeversorgung Nord der Stadtwerke Karlsruhe GmbH angeschlossen.

Für die kommenden Jahre plant die Gesellschaft die Ausstattung von Objekten der Volkswohnung GmbH mit Photovoltaikanlagen. Hieraus ergeben sich umfangreiche Investitionen.

## Finanzinstrumente

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Der Konzern richtet sein Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen aus.

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten liegt zwischen einem und 59 Jahren. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung beziehungsweise ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine langfristige Absicherung vorgesehen.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den langjährigen Bankenpartnern sowie eine aktive Kommunikation gewährleisten dem Unternehmen eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

# Lage des Konzerns

## Ertragslage

	Ist 2024	Ist 2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	120.112	112.317	7.795
Umsatzerlöse aus Verkauf	6.971	3.830	3.141
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	347	1.107	-760
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.124	2.981	143
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>130.554</b>	<b>120.235</b>	<b>10.319</b>
Bestandsveränderungen	10.943	7.148	3.795
Aktivierete Eigenleistungen	2.717	2.654	63
Sonstige betriebliche Erträge	7.047	9.483	-2.436
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>151.261</b>	<b>139.520</b>	<b>11.741</b>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	64.539	58.529	6.010
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.080	10.116	1.964
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.232	3.306	-74
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	459	984	-525
Personalaufwendungen	20.885	19.238	1.647
Abschreibungen	19.197	20.230	-1.033
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.132	6.737	2.395
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>129.524</b>	<b>119.140</b>	<b>10.384</b>
<b>Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)</b>	<b>21.737</b>	<b>20.380</b>	<b>1.357</b>
Finanzergebnis	-11.403	-9.428	-1.975
Ertragsteuern	-2	-131	129
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.332</b>	<b>10.821</b>	<b>-489</b>
Erfolgsunabhängige Steuern	-2.843	-2.760	-83
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>7.489</b>	<b>8.061</b>	<b>-572</b>

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit konnten durch Neuvermietungen, die Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels und Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen gesteigert werden. Die Umsatzerlöse aus Verkauf im Jahr 2024 betreffen den Verkauf von Gewerbegrundstücken sowie Wohnungen aus den Mietkaufmodellen. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind durch die Beendigung der Baubetreuung für die Europäische Schule Karlsruhe gesunken.

Die Bestandsveränderungen wurden geprägt durch die Verkaufstätigkeit und die dazu gehörigen Kosten der KGK sowie für die laufenden Bauträgermaßnahmen der Volkswohnung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen, den Abgang von nicht betriebsnotwendigem Anlagevermögen sowie Zuschüsse.

Der Anstieg der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ist auf höhere Betriebskosten, insbesondere durch erhöhte Energieverbräuche, zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen stiegen im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen und Personalentwicklungsmaßnahmen.

Neben der Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen aus fertiggestellten Objekten erfolgten Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Das Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf das Bauvolumen und die damit einhergehende Darlehensaufnahme zu höheren Zinsen zurückzuführen.

Die Ertragslage ist nach Einschätzung der Geschäftsführung gut.

## Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

	Ist 2024	Plan 2024	Ist 2023
Konzern-umsatzerlöse	130.554 T€	155.614 T€	120.235 T€
Konzern-jahresüberschuss	7.489 T€	8.195 T€	8.061 T€

Die Umsatzerlöse im Konzern Volkswohnung sind hauptsächlich durch die Bewirtschaftungstätigkeit geprägt, diese machen 2024 insgesamt 92,0 % aller Umsatzerlöse aus. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Neuvermietungen, der Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels und von Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen auf insgesamt 120.112 T€ an. Die Umsatzerlöse aus Verkauf betragen 5,3 %, die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit 2,7 % zu den Konzernumsatzerlösen bei.

Für den Konzernjahresüberschuss 2024 in Höhe von 7.489 T€ ist neben der Bewirtschaftung vor allem die Verkaufstätigkeit verantwortlich.

## Finanzlage

Bezüglich der Finanzlage verweisen wir grundsätzlich auf die Kapitalflussrechnung im Konzernabschluss.

Der Konzern Volkswohnung als Ganzes hat keine Kreditlinien. Im Wesentlichen tritt die Volkswohnung GmbH am Markt auf. Die Volkswohnung GmbH verfügt über dinglich gesicherte und ungesicherte Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Bei den gesicherten Kreditlinien handelt es sich um Rahmenkreditverträge mit hinterlegtem Grundschildpool. Über beide Arten von Kreditlinien kann kurzfristig durch den Abschluss von Einzelverträgen Liquidität beschafft werden. Der Volkswohnung GmbH stehen noch 15,0 Mio. € aus nicht ausgeschöpften Kreditlinien zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gekennzeichnet durch die Bewirtschaftungstätigkeit und beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf 28.339 T€.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt die hohen Investitionen in den Neubau und in die Modernisierung von Mietwohnungen wider.

Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von insgesamt 73.107 T€ sowie den Zinszahlungen stehen Geldmittelzuflüsse aus neu valuierten Darlehen zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und gewährten Zuschüssen gegenüber und ergeben einen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 85.569 T€.

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gegeben.

## Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm	2024
Abriss	578 T€
Ankauf	4.610 T€
Bauträgermaßnahmen	11.813 T€
Erschließung / Sonstiges	0 T€
Modernisierung	15.631 T€
Neubau	81.680 T€
<b>Summe</b>	<b>114.313 T€</b>

Investitionen Instandhaltung	2024
Laufende Instandhaltung	13.683 T€
Geplante Instandhaltung	7.373 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	8.838 T€
<b>Summe</b>	<b>29.895 T€</b>

Sonstige Investitionen	2024
Sonstige Investitionen gesamt	2.839 T€
<b>Summe</b>	<b>2.839 T€</b>

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	Ist 2024		Ist 2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Anlagevermögen</b>	<b>987.174</b>	<b>89</b>	<b>908.102</b>	<b>89,1</b>	<b>79.072</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	969.289	87,4	890.042	87,3	79.247
Finanzanlagen	17.885	1,6	18.060	1,8	-175
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>118.647</b>	<b>10,7</b>	<b>108.076</b>	<b>10,6</b>	<b>10.571</b>
Bautätigkeit	39.818	3,6	32.886	3,2	6.932
Unfertige Leistungen	36.285	3,3	32.805	3,2	3.480
Übriges Umlaufvermögen	11.608	1	12.252	1,3	-644
Flüssige Mittel	30.936	2,8	30.133	3	803
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>2.669</b>	<b>0,2</b>	<b>2.669</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>1.108.750</b>	<b>100</b>	<b>1.019.098</b>	<b>100</b>	<b>89.652</b>

Kapitalstruktur	Ist 2024		Ist 2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Eigenkapital</b>	<b>258.825</b>	<b>23,3</b>	<b>255.495</b>	<b>25,1</b>	<b>3.330</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>32.627</b>	<b>2,9</b>	<b>23.571</b>	<b>2,3</b>	<b>9.056</b>
langfristig	6.713	0,6	8.860	0,9	-2.147
kurzfristig	25.914	2,3	14.711	1,4	11.203
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>791.030</b>	<b>71,3</b>	<b>716.000</b>	<b>70,3</b>	<b>75.030</b>
langfristig	686.332	61,9	626.484	61,5	59.848
kurzfristig	104.698	9,4	89.516	8,8	15.182
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>26.268</b>	<b>2,4</b>	<b>24.032</b>	<b>2,4</b>	<b>2.236</b>
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>1.108.750</b>	<b>100</b>	<b>1.019.098</b>	<b>100</b>	<b>89.652</b>

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch das anhaltend hohe Investitionsniveau im Zusammenhang mit dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen. Die Zugänge betreffen hauptsächlich die fertiggestellten Neubauten und Modernisierungen sowie die begonnenen Neubauten in Daxlanden. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Neubauten in Oberreut (135 Wohneinheiten), Stutensee (99 Wohneinheiten) und Durlach (52 Wohneinheiten) fertiggestellt.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch den Anstieg der Bautätigkeit, die die Bauträgermaßnahmen in Daxlanden und Stutensee betrifft.

Die Eigenkapitalquote beträgt 23,3 % (Vorjahr 25,1 %).

Die langfristigen Rückstellungen reduzierten sich durch die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen. Der Anstieg der kurzfristigen Rückstellungen ist auf noch ausstehende Bauleistungen zurückzuführen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber Kreditinstituten und erhöhten sich aufgrund von Neuvaluierungen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen. Die erhaltenen Anzahlungen liegen mit einem Betrag von 38.307 T€ in etwa auf dem Niveau der unfertigen Leistungen und resultieren ausschließlich aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Zuschüsse aus dem baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsprogramm und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) ausgewiesen. Diese werden sowohl für Neubauwohnungen als auch Bestandswohnungen in Anspruch genommen und sind mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Entsprechend der jeweiligen Laufzeit, die zwischen 15 und 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit beträgt, wurden diese Zuschüsse im Jahr 2024 zeitanteilig mit einem Betrag von 1.512 T€ ertragswirksam aufgelöst.

Die Vermögenslage ist geordnet. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

# Risikobericht

## Chancen und Risiken

Aus den weiterhin volatilen Finanzierungs- und Baukosten sowie den anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten ergeben sich Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Trotz angespannter politischer und wirtschaftlicher Lage erkennt die Geschäftsführung Chancen für die Entwicklung des Unternehmens. Das umfassende Bauprogramm, das die Krisenfaktoren bereits berücksichtigt, sieht die Schaffung von neuem Wohnraum vor. Im kommenden Jahr wird eine umfassende Bestandserweiterung durch die Fertigstellung neuer Wohneinheiten erwartet. Die Volkswohnung verfügt über langfristige Finanzierungsverträge und sichert auf diese Weise die Erfüllung des Unternehmenszwecks auch in Krisenzeiten. Im Rahmen der neu geplanten Klimastrategie werden umfassende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität und zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsberichterstattung geplant, die zur qualitativen Verbesserung des Bestands führen.

Wesentliche Risiken im Baubereich betreffen Ausfälle von Dienstleistungsunternehmen und Auftragnehmer:innen. Das Risiko der Ausfälle von Dienstleistungsunternehmen und Auftragnehmer:innen wird trotz ständiger Überprüfung potenzieller Vertragspartner:innen vor der Auftragsvergabe als mittel eingestuft.

Die bereits seit 2019 steigenden Baukosten stellen ein weiteres gewichtiges Risiko für die Geschäftsentwicklung dar. Das Risiko der steigenden Baukosten wird als mittel eingestuft.

Finanzierungsrisiken werden durch langfristig abgeschlossene Darlehensverträge, frühzeitige Prolongationen beziehungsweise Refinanzierungen sowie eine langfristige Zinssicherung auch mittels Bausparverträgen bei auslaufenden Darlehen minimiert. Die aktive Steuerung des Kreditportfolios trägt, insbesondere bezogen auf das

Darlehensvolumen und dessen Prolongationsausläufe, zur Risikominimierung bei. Die Finanzierungsrisiken für neue Vorhaben werden als mittel eingestuft.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung basieren auf langfristigen Verträgen und sind nachhaltige Einnahmen. Modernisierungen, insbesondere im Hinblick auf energieeffiziente Maßnahmen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, verbessern die Vermietbarkeit und verfolgen neben einer moderaten Steigerung der Umsatzerlöse das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieterschaft so gering wie möglich zu halten. Aufgrund politischer und wirtschaftlicher Gegebenheiten besteht das Risiko der Ausfälle von Mietforderungen, insbesondere bei nichteinbringlichen Nachzahlungen. Aktuell wird das Risiko in den Bereichen Wohnen und Gewerbe aufgrund gestiegener Energiepreise als mittel eingestuft.

Die Entwicklungen in den vorangegangenen Geschäftsjahren zeigten, dass Förderprogramme und -darlehen kurzfristig und unvorhersehbar eingestellt werden können. Die Volkswohnung muss in solchen Fällen die Finanzierung von Baumaßnahmen anderweitig organisieren und Geldmittel gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen aufnehmen. Fördermittel können dann nicht beansprucht werden und die entstehende Finanzierungslücke muss entsprechend mit Finanzierungskosten oder anderen Fördermöglichkeiten aufgefüllt werden. Das Risiko wird als mittel eingestuft.

Um das anspruchsvolle Bauprogramm in den nächsten Jahren umzusetzen, benötigt die Volkswohnung GmbH zuverlässige Handwerksfirmen und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels besteht hier ein zusätzliches, jedoch geringes Risiko. Das Risiko des Konzerns Volkswohnung, sich mit dem angebotenen Leistungsspektrum fortwährend mit anderen Anbietern am Markt messen lassen zu müssen, wird als Chance verstanden, noch kundenfreundlicher und serviceorientierter zu agieren.

Mögliche Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten, zu denen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zählen, werden als gering eingestuft.

Das Risiko der Cyberkriminalität nimmt durch die Digitalisierung und die vermehrte Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik weiter zu. Das Risikomanagement stuft dieses Risiko als mittel ein und setzt auf kontinuierliche Verbesserungen im Bereich IT-Sicherheit und Datenschutz.

Trotz dieser Risiken optimiert die Volkswohnung verstärkt ihr Bestandsportfolio durch den Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten, um auch zukünftig als Immobilienspezialist der Region ein breites Leistungsspektrum anbieten zu können. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen wird neu geschaffener Wohnraum voraussichtlich weiterhin eine stabile Einnahmequelle darstellen.

Im Zuge der steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und ESG-Berichterstattung ergeben sich sowohl Risiken als auch Chancen für das Unternehmen. Strengere Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und zur energetischen Sanierung könnten zu steigenden Investitionskosten führen, gleichzeitig aber langfristig Kosteneinsparungen und Wertsteigerungen des Bestands bewirken. Die zunehmenden Anforderungen an soziale Nachhaltigkeit, wie bezahlbares Wohnen und soziale Wohnraumförderung, könnten zusätzliche finanzielle Belastungen mit sich bringen, bieten aber auch die Möglichkeit, als sozial verantwortliches Unternehmen zu agieren. Gleichzeitig bietet die fortschreitende Digitalisierung Chancen, Prozesse effizienter zu gestalten und Ressourcen zu schonen.

Zukünftige wirtschafts- und steuerpolitische Entwicklungen werden einen starken Einfluss auf das Nachfrage- und Kaufverhalten haben. Den dadurch entstehenden Risiken in der Vermarktung stehen die Chancen gegenüber, auf die neuen Situationen mit bewährten und neu entwickelten Vertriebsinstrumenten zu reagieren. Daher wird das Risiko, vor allem im Bauträgergeschäft auch immer im Wettbewerb zu anderen Anbietern auf dem Markt zu stehen, als Chance verstanden, das Angebot noch näher an den Kundinnen und Kunden auszurichten.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung existieren keine bestandsgefährdenden Risiken. Aufgrund der vorhandenen Potenziale im Konzern Volkswohnung GmbH werden die Chancen höher bewertet als die aufgeführten Risiken.

Weitere wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die künftige Entwicklung des Konzerns bzw. die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind nicht erkennbar.

#### Risikomanagement

Der Konzern Volkswohnung prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines definierten Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, steht im Fokus der Risikoanalyse. Vor diesem Hintergrund wurde ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem implementiert.

Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar. Durch regelmäßig stattfindende Abstimmungen auf Geschäftsführungs- und Bereichsebene haben alle Entscheidungsträger:innen jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Konzern Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder neue Risiken werden somit frühzeitig transparent. Dies ist die Grundlage für die mögliche Einleitung von Handlungsoptionen zur Risikoabwendung.

Der Aufsichtsrat wird durch die Geschäftsführung in den Gremiensitzungen umfänglich über die aktuelle wirtschaftliche Situation informiert.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die Rechnungslegung im Konzern einheitlich erfolgt und im Einklang mit rechtlichen und gesetzlichen Anforderungen steht.

## Prognosebericht

Positive Entwicklungen werden durch die in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 erfolgten und geplanten Fertigstellungen großer Bauprojekte mit rund 800 Wohnungen erwartet. Die Planung zukünftiger wirtschaftlicher Aktivitäten wird kontinuierlich überarbeitet und berücksichtigt die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Einflussfaktoren.

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2024 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, wurden die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2025 mit folgenden Werten prognostiziert:

### Jahresüberschuss

	Plan 2025			
	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
Umsatzerlöse	142.520 T€	13.000 T€	0 T€	700 T€
Jahresüberschuss	6.070 T€	1.330 T€*	-8 T€	130 T€*

1) Angaben vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen sowie einer geplanten Konsolidierung konzerninterner Umsatzerlöse wird für das Geschäftsjahr 2025 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 130 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 15 Mio. € und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von 10,6 Mio. € gerechnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen wird der Konzernjahresüberschuss voraussichtlich bei etwa 7,5 Mio. € liegen.

Die Entwicklung des Unternehmens wird für das Jahr 2025 insgesamt stabil gesehen. Für die folgenden beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, sodass der Konzern Volkswohnung auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Bis zum Geschäftsjahr 2040 soll der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäude auf rund 5 kg pro Quadratmeter Wohnfläche abgesenkt werden. Im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie sollen in der Heizperiode 2025/26 rund 20 Gebäude an die Fernwärme angeschlossen werden.

Neben der Bewirtschaftung des Bestands wird das Jahr 2025 auch von der Fertigstellung der Neubauprojekte in Daxlanden und Stutensee geprägt werden. Die Entwicklung des Unternehmens wird für das Jahr 2025 insgesamt stabil gesehen. Für die folgenden beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, womit der Konzern Volkswohnung auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Karlsruhe, den 31. März 2025

Volkswohnung GmbH  
Die Geschäftsführung

Stefan Storz

# Jahresabschluss Konzern

## Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
EDV-Anwenderprogramme		144	261
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	729.074		584.959
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.662		83.823
Grundstücke ohne Bauten	15.467		15.171
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	207		224
Technische Anlagen und Maschinen	3.788		2.074
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.672		1.720
Anlagen im Bau	129.128		192.700
Bauvorbereitungskosten	7.598		8.594
Geleistete Anzahlungen	370	969.145	337
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17.538		17.562
Sonstige Ausleihungen	339		490
Andere Finanzanlagen	8	17.885	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>987.174</b>	<b>908.102</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	908		5.509
Bauvorbereitungskosten	21		23
Grundstücke mit unfertigen Bauten	38.889		27.264
Grundstücke mit fertigen Bauten	0		90
Unfertige Leistungen	36.285		32.805
Andere Vorräte	163		194
Geleistete Anzahlungen	2.210	78.475	1.985
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.226		1.063
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0		5
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	398		409
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.023		1.021
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	86		56
Sonstige Vermögensgegenstände	6.502	9.236	7.519
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten	29.980		29.299
Bausparguthaben	956	30.936	834
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>118.647</b>	<b>108.076</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	88		101
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	172	260	149
Aktive latente Steuern		2.669	2.669
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.108.750</b>	<b>1.019.098</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		214.136	210.233
Konzernjahresüberschuss		7.489	8.061
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		200	200
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>258.825</b>	<b>255.494</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	0		214
Sonstige Rückstellungen	32.627	32.627	23.356
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	718.585		645.479
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.046		2.213
Erhaltene Anzahlungen	38.998		38.069
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.802		12.971
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	204		206
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.572		14.689
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		29
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.512 T€ (Vorjahr: 1.723 T€)	1.822	791.030	2.345
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		26.268	24.033
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.108.750</b>	<b>1.019.098</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung Konzern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	120.112		112.317
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.971		3.830
c) aus Betreuungstätigkeit	348		1.107
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.124	130.554	2.981
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.943	7.148
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.717	2.654
Sonstige betriebliche Erträge		7.047	9.483
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	64.539		58.529
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.080		10.116
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	459		984
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.232	80.309	3.306
<b>Rohergebnis</b>		<b>70.952</b>	<b>66.585</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	16.220		14.849
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.326 T€ (Vorjahr 1.267 T€)	4.665	20.885	4.389
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.198	20.230
Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.132	6.737
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-24	488
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9		14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	705	714	465
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 72 T€ (Vorjahr 1 T€)		12.093	10.395
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		2	131
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>10.332</b>	<b>10.821</b>
Sonstige Steuern		2.843	2.760
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.489</b>	<b>8.061</b>
<b>Auf den Konzern entfallender Gewinn</b>		<b>7.489</b>	<b>8.061</b>
<b>Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Anhang Abschluss Konzern zum 31. Dezember 2024

## A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2024 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, eingetragen beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 100159 und ihrer Tochtergesellschaften zugrunde. Die geprüften Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt. Gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB richtet sich die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Nach den zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmals sind nun die Aufwendungen für Betreuungsleistungen nicht mehr unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ zu zeigen, sondern in einer gesonderten Position darzustellen. Der Vorjahresausweis wurde deshalb angepasst.

Der Ausweis der Auflösung passivierter Zuschüsse für Miet- und Belegungsbindungen hat sich in der Gewinn- und Verlustrechnung geändert und befindet sich nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, sondern unter den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit. Zudem hat sich der Ausweis der Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung in der Gewinn- und Verlustrechnung geändert und befindet sich nun nicht mehr unter den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit, sondern unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen. Der Vorjahresausweis wurde nicht angepasst.

In Anwendung des § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 265 Abs. 5 HGB wurden in der Bilanz weitere Posten eingefügt sowie Zwischensummen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung gebildet.

## B: Konsolidierungskreis und Stichtag

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, die Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH, die Volkswohnung Bauträger GmbH und die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK). Darüber hinaus hält die Volkswohnung GmbH Beteiligungen an folgenden assoziierten Unternehmen: an der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH (50,00 %) und an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH (50,00 %); diese werden im Rahmen der At-Equity-Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen.

Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2024.

## C: Konsolidierungsgrundsätze

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden die Abschlüsse der Konzernunternehmen zur Einbeziehung in den Konzernabschluss einheitlich nach den im Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Die Anteile der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften wurden gegen das Eigenkapital der Tochterunternehmen aufgerechnet. Die Verrechnung wurde auf Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile durchgeführt.

Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und alle sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge der zum Konsolidierungskreis gehörenden Unternehmen wurden gegeneinander konsolidiert.

Des Weiteren wurden Positionen der Einzelabschlüsse auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert.

Die Wertansätze der Beteiligungen an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe, und der Wohnbau Wörth a. Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rh., erfolgen nach der Equity-Methode. Dabei findet jeweils die Buchwertmethode Anwendung.

Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes mit dem anteiligen Eigenkapital wurde der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt. Der sich ergebende Unterschiedsbetrag beträgt insgesamt 4.500 T€; ein Geschäfts- oder Firmenwert ist nicht enthalten.

## Beteiligungsspiegel 2024

	Stammkapital	Bilanzergebnis	Ergebnis- verwendung
	T€	T€	
Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe	1.100	--	Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	500	--	Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag
Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe	1.000	-1.000	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	100	1.266	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	5.200	6.379	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften

1) Angaben vor Ergebnisabführung

	Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungs- methode
	T€	T€		
Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe	2.619 <sup>1</sup>	1.100	100	Vollkonsolidierung
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	4.137 <sup>1</sup>	500	60	Vollkonsolidierung
Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe	-9	0	100	Vollkonsolidierung
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	112	2.478	50	Equity-Bewertung
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	38	23.596	50	Equity-Bewertung

1) Angaben vor Ergebnisabführung

## D: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Abschlüsse der vollkonsolidierten Unternehmen gelten für die Bilanzierung und Bewertung nachfolgende Grundsätze:

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie wurden linear mit 10,00 bis 40,00 % über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist – sofern abnutzbar- zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und aktivierungsfähigen Eigenleistungen, die Abgänge an Herstellungskosten

beinhalten die Baukostenzuschüsse. Ab 2023 beinhalten die Herstellungskosten zur besseren Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes auch Abbruchkosten sowie Bauherrenleistungen. Abschreibungen erfolgten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten und bei den Bauten auf fremden Grundstücken planmäßig nach der Gesamtnutzungsdauer. Die Abschreibungen betragen linear 1,25 bis 6,42 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf Wohngebäude sowie 1,40 bis 20,00 % auf Geschäfts- und andere Bauten. Die Aktivierungsvoraussetzungen bei Modernisierungsmaßnahmen beinhalten neben der Erweiterung eines Vermögensgegenstandes auch die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung.

Die Abschreibung bei den technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, die zwischen drei und 25 Jahren liegt. Für die Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von 250 € bis 1.000 € wurde ein Abschreibungspool gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen Kaufpreisstundungen zuzüglich Zinsen sowie Kaufpreisstundungen aus dem Programm zur Familienförderung. Sie sind zum Nominalwert bewertet.

Das übrige Finanzanlagevermögen ist zu Nennwerten, Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Abwertungen auf das Anlagevermögen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten und die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und aktivierungspflichtige Eigenleistungen.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen. Erkennbaren Risiken wird durch angemessene Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die anderen Vorräte werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Erforderlichenfalls wurden Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Pauschal- und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Laufzeit der Darlehen aufgelöst.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen 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 Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens nach den Vorgaben des IDW (Stellungnahme HFA vom 19.06.2013) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches (IDW RS HFA 30). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 1,07 % (Dezember 2023) bzw. 1,48 % (Dezember 2024). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 3,00 % berücksichtigt. Es werden die Verpflichtungen aus dem Erfüllungsrückstand sowie den Aufstockungsleistungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden erhaltene Zuschüsse periodengerecht abgegrenzt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Grundvermögen resultiert ein Aktivüberhang im Bereich der latenten Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern für die nächsten fünf Jahre allerdings nicht vollständig verrechnet werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die aus den Konsolidierungen resultierenden aktiven latenten Steuern wurden aktiviert; die Berechnung der latenten Steuern erfolgt mit einem Steuersatz von 31,575 %.

## E: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Unter den unfertigen Leistungen sind im Konzern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 36.285 T€ (Vorjahr: 32.805 T€) ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit weisen Forderungen an die Gesellschafterin in Höhe von 10 T€ aus. Die Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis beinhalten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen gegenüber der Wohnbau Wörth GmbH über 86 T€.

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

Baukosten Anlagevermögen	19.453 T€
Gewährleistungen	3.963 T€
Instandhaltung	3.212 T€
Betriebs- und Heizkosten	1.759 T€
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	810 T€
Altersteilzeit	1.939 T€

Die Rückstellung für Gewährleistungen und noch anfallende Baukosten wurde unter Anwendung angemessener Prozentsätze auf die angefallenen Baukosten bzw. erzielten Umsatzerlöse für mögliche Ansprüche und noch anfallende Kosten aus Bauträgerprojekten gebildet.

Die Rückstellung für Baukosten des Anlagevermögens wurde für noch ausstehende Rechnungen gebildet, bei denen die Leistungserbringung im Geschäftsjahr erfolgte.

Die Rückstellung für Instandhaltung betrifft zum Bilanzstichtag unterlassene Aufwendungen, die in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres nachgeholt wurden.

Die Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten beinhaltet Aufwendungen, deren Leistungserbringung das Geschäftsjahr 2024 betrifft.

Die Rückstellung für noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen wurde für die restlichen Erschließungskosten im Zusammenhang mit den Konversionen in Neureut und Knielingen gebildet.

Die Rückstellung für Altersteilzeit betrifft diesbezügliche Verpflichtungen aufgrund geschlossener Altersteilzeitvereinbarungen mit Arbeitnehmern.

## Konzernanlagenspiegel 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>3.940</b>	<b>50</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>3.917</b>	<b>3.679</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	927.293	27.279	4.267	137.622	1.087.925	342.333
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	128.152	7	-1	59	128.217	44.329
Grundstücke ohne Bauten	15.171	23	0	273	15.467	0
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	612
Technische Anlagen und Maschinen	8.904	2.445	4.574	0	6.774	6.830
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.654	344	313	4	6.689	4.934
Anlagen im Bau	195.335	66.000	184	-131.208	129.944	2.635
Bauvorbereitungskosten	8.594	4.919	3.044	-1.999	8.470	0
Geleistete Anzahlungen	337	4.323	0	-4.290	370	0
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>1.291.455</b>	<b>105.338</b>	<b>12.382</b>	<b>461</b>	<b>1.384.872</b>	<b>401.674</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	19.955	75	0	0	20.030	2.393
Sonstige Ausleihungen	490	0	151	0	339	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>20.452</b>	<b>75</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>20.377</b>	<b>2.393</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>1.315.847</b>	<b>105.464</b>	<b>12.606</b>	<b>461</b>	<b>1.409.166</b>	<b>407.745</b>

## Konzernanlagenspiegel 2024

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>168</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.773</b>	<b>144</b>	<b>261</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.834	133	3	1.819	358.851	729.074	584.959
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.228	0	0	0	46.557	81.662	83.823
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	15.467	15.171
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	630	207	224
Technische Anlagen und Maschinen	682	4.526	0	0	2.986	3.788	2.074
Betriebs- und Geschäftsausstattung	395	312	0	0	5.017	1.672	1.720
Anlagen im Bau	0	0	0	-1.819	816	129.128	192.700
Bauvorbereitungskosten	875	3	0	0	872	7.598	8.594
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	370	337
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>19.030</b>	<b>4.975</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>415.727</b>	<b>969.145</b>	<b>889.781</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>							
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	100	0	0	0	2.492	17.538	17.562
Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	339	490
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.492</b>	<b>17.885</b>	<b>18.060</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>19.298</b>	<b>5.048</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>421.993</b>	<b>987.174</b>	<b>908.102</b>

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen über 875 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 2.639 T€) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel:

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2024	Insgesamt	Davon mit Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	T€	Art der Sicherung
	T€	T€	T€	T€	T€	
gegenüber Kreditinstituten	718.585 (645.479)	48.007 (33.435)	139.905 (137.899)	530.674 (474.145)	546.101	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	2.046 (2.213)	157 (167)	599 (612)	1.290 (1.433)	632	Grundpfandrecht
aus erhaltenen Anzahlungen	38.998 (38.069)	38.998 (38.069)	0 (0,00)	0 (0,00)	0	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
a) aus Vermietung	15.802 (12.971)	3.336 (1.704)	12.467 (11.257)	0 (10)	0	-
b) aus Betreuungstätigkeit	204 (206)	204 (206)	0 (0,00)	0 (0,00)	0	-
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.572 (14.689)	12.174 (13.561)	1.398 (1.128)	0 (0,00)	0	-
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (29)	0 (29)	0 (0,00)	0 (0,00)	0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.822 (2.345)	1.822 (2.345)	0 (0,00)	0 (0,00)	0	-
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>791.029 (716.001)</b>	<b>104.698 (89.516)</b>	<b>154.368 (150.896)</b>	<b>531.964 (475.588)</b>	<b>546.733 (478.531)</b>	

( ) = Zahlen Vorjahr

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen 2.717 T€  
(Vorjahr 2.653 T€).

Im Geschäftsjahr wurden Abbruchkosten in Höhe von  
578 T€ aktiviert (Vorjahr 380 T€ in den sonstigen  
betrieblichen Aufwendungen).

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind  
folgende wesentliche periodenfremde Erträge und  
Aufwendungen bzw. Erträge und Aufwendungen mit  
einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge		Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	3.163 T€	Abschreibungen auf Forderungen (periodenfremd)	745 T€
		Abgang Bauvorbereitungskosten	2.947 T€
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (periodenfremd)	2.030 T€	<b>Abschreibungen auf das Anlagevermögen</b>	
		Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	875 T€

## F: Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31.12.2024 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Übernahmen von selbstschuldnerischen Bürgschaften in Höhe von 363 T€.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 1.423 T€.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 69 T€.

Das Risiko der Inanspruchnahme aus den o.g. Haftungsverhältnissen wird als gering eingeschätzt, da keine bestandsgefährdenden Risiken bei den Gesellschaften vorliegen.

Der Konzern Volkswohnung sichert als Miteigentümer in sieben Wohnungseigentümergeinschaften einen Teil der zu erbringenden Instandhaltungsrücklagen über Bürgschaften ab. Der Avalrahmen zum 31.12.2024 beläuft sich auf 5.217 T€.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 120.304 T€.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 82 T€ (Rechnungszinsfuß 6,0 %) wurde keine Rückstellung gebildet.

## G: Sonstige Angaben

Aufwendungen für Organe: Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich auf 21 T€.

Aus Erbbaurechten bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen von aktuell 427 T€.

Der Konzern Volkswohnung nimmt die Befreiungsvorschriften des § 314 Abs. 3 i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch.

## Mitarbeitende

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmende	178	78
Gewerbliche Arbeitnehmende	32	7
Geringfügig Beschäftigte	0	1,8
<b>Summe</b>	<b>210</b>	<b>86,8</b>

Im Jahr 2024 waren durchschnittlich 10 Auszubildende beschäftigt.

Angaben gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG:

Gegenüber Gesellschaftern bestehen	T€	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen aus Zuschüssen	3.689 (4.667)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten aus Darlehen	2.046 (2.213)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

( ) = Zahlen Vorjahr

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2024 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen	136 T€
-----------------------------	--------

## Kapitalflussrechnung Konzern

	2024	2023
	T€	T€
Periodenergebnis	7.489	8.061
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.297	20.330
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3	0
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.300	-4.267
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-7.307	-1.792
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.790	-8.666
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.826	6.389
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.172	-689
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	11.388	9.930
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-75	-587
Ertragssteueraufwand/ -ertrag (-)	-1	-130
Ertragssteuerzahlungen	0	-38
Einzahlungen aus passivierten Zuschüssen für Miet- und Belegungsbindungen	3.643	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.339</b>	<b>28.541</b>
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-50	-93
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.236	1.184
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-90.959	-85.655
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	150	308
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Erhaltene Zinsen (+)	681	443
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	719	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-84.223</b>	<b>-83.813</b>
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	146.045	92.038
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-73.107	-31.773
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	-1.662
Teilausschüttung	-4.158	0
Gezahlte Zinsen (-)	-12.093	-10.395
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>56.687</b>	<b>48.208</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>803</b>	<b>-7.064</b>
<b>FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE</b>	<b>30.133</b>	<b>37.197</b>
<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>30.936</b>	<b>30.133</b>

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals 2024

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Minder- heits- gesell- schafter	
	Gezeichne- tes Kapital	Andere Gewinn- rücklagen	Konzern- jahresüber- schuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Ausschüt- tung	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigenkapital Summe
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2023	37.000	203.985	6.248	0	247.233	200	247.433
Einstellung in Rücklagen	0	6.248	-6.248	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	8.061	0	8.061	0	8.061
31.12.2023	37.000	201.233	8.061	0	255.294	200	255.494
Einstellung in Rücklagen	0	3.903	-8.061	4.158	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-4.158	-4.158	0	-4.158
Konzernjahresüberschuss	0	0	7.489	0	7.489	0	7.489
31.12.2024	37.000	214.136	7.489	0	258.625	200	258.825

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (bis 24.09.2024)
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (ab 25.09.2024)
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat (bis 24.09.2024)
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (bis 24.09.2024)
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (bis 24.09.2024)
- Verena Anlauf, i.R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin (ab 25.09.2024)
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin (ab 25.09.2024)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i. R.
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht bis 05/2024)
- Gian-Luca Di Dio, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht ab 07/2024)

### Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2024 wird im Einzelabschluss der Volkswohnung GmbH ein Jahresüberschuss von 7.522.515,90 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen den Jahresüberschuss in Höhe von 7.522.515,90 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 31.03.2025

Die Geschäftsführung

Stefan Storz

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Mit Datum vom 05. Mai 2025 wurde seitens des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2024 erteilt.

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr von der Geschäftsführung über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet. In vier gemeinsamen Sitzungen wurden nach eingehender Erörterung die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, wahrgenommen.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat als Abschlussprüfer den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2024 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Prüfungsergebnis, das zu keinen Beanstandungen führte, eingehend befasst und den Konzernabschluss geprüft. Aufgrund dieser Ergebnisse und der eigenen Feststellungen nimmt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss billigend zur Kenntnis und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2025  
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer  
Bürgermeister



**Einzel-  
abschlüsse**

<b>Tochtergesellschaften und Beteiligungen</b>	<b>S.40</b>
<b>Volkswohnung GmbH</b>	<b>S.42</b>
<b>Volkswohnung Service GmbH</b>	<b>S.49</b>
<b>Volkswohnung Bauträger GmbH</b>	<b>S.51</b>
<b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)</b>	<b>S.53</b>
<b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b>	<b>S.55</b>
<b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b>	<b>S.57</b>

# Tochtergesellschaften und Beteiligungen

## **Volkswohnung Service GmbH**

Die Volkswohnung Service GmbH ist ein 100% iges Tochterunternehmen der Volkswohnung GmbH. Sie handelt als Geschäftsbesorgerin der Volkswohnung GmbH und erbringt Facility-Management-Leistungen. Hierzu gehören die Wohnungseigentumsverwaltung, die Pflege und Sicherung von Gebäuden und Außenanlagen, die Gebäudetechnik, die Breitbandkabelversorgung und der Messstellenbetrieb zur Verbrauchskostenabrechnung. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung und Werterhaltung der Quartiere.

## **Volkswohnung Bauträger GmbH**

Die 2012 beschlossene Umfirmierung der „Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Hügelsheim“ zur „Volkswohnung Bauträger GmbH“ und die Anpassung des Gesellschaftsvertrags wurden am 14. Januar 2013 eingetragen. Derzeit ruht die Tätigkeit der Gesellschaft.

## **Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)**

Die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) wurde am 17. März 1999 gegründet, um die städtebaulichen Chancen zu nutzen, die sich aus der Auflösung der US-Garnison Karlsruhe ergaben. Sie beschäftigt sich vorrangig mit der Entwicklung und Erschließung ehemals militärisch genutzter Flächen. Mit dem Kauf der Konversionsflächen Kirchfeld-Nord und Knielingen 2.0 im Jahr 2002, der Neuordnung der ehemals militärisch genutzten Grundstücke, den Abbruch- und integrierten Erschließungsmaßnahmen sowie der Entwicklung städtebaulicher Strukturen bis hin zum Bebauungsplan erfüllt die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Hauptaufgaben.

## **KES – Karlsruher Energieservice GmbH**

Gesellschafter der 2003 gegründeten KES – Karlsruher Energieservice GmbH sind zu gleichen Teilen die Volkswohnung GmbH und die Stadtwerke Karlsruhe GmbH. Die satzungsgemäße Aufgabe der KES – Karlsruher Energieservice GmbH ist die Bereitstellung von Energie, insbesondere für die Liegenschaften der Volkswohnung GmbH. Hierzu kann die Gesellschaft alle technischen Einrichtungen bereitstellen und unterhalten, die der Erzeugung und Lieferung von Energie dienen.

## **Wohnbau Wörth am Rhein GmbH**

Seit Juli 2009 ist die Volkswohnung GmbH mit 50% an der im Jahr 1963 gegründeten Wohnbau Wörth am Rhein GmbH beteiligt. Weitere Gesellschafterin ist die Stadt Wörth am Rhein. Gesellschaftszweck der Wohnbau Wörth am Rhein GmbH ist die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

<b>Volkswohnung GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe www.volkswohnung.com	Gründungsjahr	1922
	Gesellschafter	Stadt Karlsruhe (100%)
	Bilanzsumme 2024	1.106,0 Mio.€
	Anlagevermögen 2024	988,3 Mio.€
	Umlaufvermögen 2024	117,5 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2024	37,0 Mio.€
<b>Volkswohnung Service GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gründungsjahr	1989
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2024	21,3 Mio.€
	Anlagevermögen 2024	16,2 Mio.€
	Umlaufvermögen 2024	5,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2024	1,1 Mio.€
<b>Volkswohnung Bauträger GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gründungsjahr	1994
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2024	0,1 Mio.€
	Anlagevermögen 2024	0,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2024	0,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2024	1,0 Mio.€
<b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (K GK)</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gründungsjahr	1999
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (60%), Sparkasse Karlsruhe (30%), Stadt Karlsruhe (10%)
	Bilanzsumme 2024	7,0 Mio.€
	Anlagevermögen 2024	0,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2024	7,0 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2024	0,5 Mio.€
<b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe www.kes-karlsruhe.de	Gründungsjahr	2003
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50%), Stadtwerke Karlsruhe (50%)
	Bilanzsumme 2024	6,2 Mio.€
	Anlagevermögen 2024	4,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2024	2,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2024	0,1 Mio.€
<b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b> Hanns-Martin-Schleyer-Straße 4 76744 Wörth am Rhein www.wohnbauwoerth.de	Gründungsjahr	1963
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50%), Stadt Wörth am Rhein (50%)
	Bilanzsumme 2024	64,8 Mio.€
	Anlagevermögen 2024	56,9 Mio.€
	Umlaufvermögen 2024	7,9 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2024	5,2 Mio.€

# Jahresabschluss Volkswohnung GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
EDV-Anwenderprogramme		144	261
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	728.076		583.721
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	77.203		79.015
Grundstücke ohne Bauten	16.965		16.669
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	207		224
Technische Anlagen und Maschinen	539		286
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.450		1.546
Anlagen im Bau	129.128		192.700
Bauvorbereitungskosten	7.598		8.594
Geleistete Anzahlungen	370	961.717	337
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.278		11.617
Beteiligungen	11.712		11.712
Sonstige Ausleihungen	0		0
Andere Finanzanlagen	8	26.398	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>988.258</b>	<b>908.269</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	4		276
Bauvorbereitungskosten	21		23
Grundstücke mit unfertigen Bauten	37.876		26.251
Grundstücke mit fertigen Bauten	0		90
Unfertige Leistungen	35.854		32.404
Andere Vorräte	15		15
Geleistete Anzahlungen	2.210	75.979	1.985
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.060		1.038
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0		5
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	353		352
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	926		630
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.836		6.177
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	86		56
Forderungen gegenüber Gesellschafter	125		6
Sonstige Vermögensgegenstände	6.376	16.764	7.512
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten	23.765		26.096
Bausparguthaben	956	24.721	834
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>117.464</b>	<b>103.751</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	88		101
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	169	258	147
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.105.980</b>	<b>1.012.268</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		214.072	210.645
Jahresüberschuss		7.523	7.585
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>258.595</b>	<b>255.230</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	0		214
Sonstige Rückstellungen	29.760	29.760	18.219
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	718.044		644.718
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.710		1.818
Erhaltene Anzahlungen	38.307		37.207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.741		12.913
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	204		206
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.899		13.634
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.829		1.791
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		29
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	53		179
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 1.753 T € (Vorjahr 1.872 T €)	1.946	791.733	2.382
davon Sonstige 193 T € (Vorjahr 510 T €)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		25.891	23.728
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.105.980</b>	<b>1.012.268</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	116.994		109.543
b) aus Verkauf von Grundstücken	0		2.430
c) aus Betreuungstätigkeit	13		1.768
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.092	118.100	78
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		15.241	7.976
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.646	2.606
Sonstige betriebliche Erträge		4.133	6.196
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	69.303		64.229
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.080		9.481
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	145		670
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	632	82.160	575
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>57.960</b>	<b>55.642</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	13.077		11.922
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.063 T€ (Vorjahr 1.018 T€)	3.703	16.780	3.463
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.892	19.016
Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.807	6.442
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		6.756	5.188
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 447 T€ (Vorjahr 373 T€)	447		373
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	664	1.111	454
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 7 T€ (Vorjahr 5 T€)		12.021	10.383
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		0	129
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>10.327</b>	<b>10.302</b>
Sonstige Steuern		2.804	2.716
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.523</b>	<b>7.585</b>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024

## Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

## Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (bis 24.09.2024)
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (ab 25.09.2024)
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat (bis 24.09.2024)
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (bis 24.09.2024)
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (bis 24.09.2024)
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin (ab 25.09.2024)
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin (ab 25.09.2024)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht bis 05/2024)
- Gian-Luca Di Dio, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht ab 07/2024)

## Anlagenpiegel 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>						
Entgeltlich erworbene Software	3.793	50	73	0	3.771	3.532
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	918.595	27.279	4.267	137.622	1.079.228	334.875
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	110.486	7	-1	59	110.552	31.471
Grundstücke ohne Bauten	16.669	23	0	273	16.965	0
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	612
Technische Anlagen und Maschinen	621	276	0	0	897	334
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.304	239	190	4	5.357	3.758
Anlagen im Bau	195.335	66.000	184	-131.208	129.944	2.635
Bauvorbereitungskosten	8.594	4.919	3.044	-1.999	8.470	0
Geleistete Anzahlungen	337	4.323	0	-4.290	370	0
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>1.256.956</b>	<b>103.065</b>	<b>7.685</b>	<b>461</b>	<b>1.352.799</b>	<b>373.685</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0	1.400	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.617	4.982	3.321	0	13.278	0
Beteiligungen	11.712	0	0	0	11.712	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>24.737</b>	<b>4.983</b>	<b>3.321</b>	<b>0</b>	<b>26.398</b>	<b>0</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>1.285.486</b>	<b>108.098</b>	<b>11.079</b>	<b>461</b>	<b>1.382.967</b>	<b>377.217</b>

## Anlagenpiegel 2024

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
Entgeltlich erworbene Software	168	73	0	0	3.627	144	261
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.593	133	3	1.819	351.152	728.076	583.721
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.878	0	0	0	33.349	77.203	79.015
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	16.965	16.669
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	629	207	224
Technische Anlagen und Maschinen	24	0	0	0	358	539	286
Betriebs- und Geschäftsausstattung	337	189	0	0	3.906	1.450	1.546
Anlagen im Bau	0	0	0	-1.819	816	129.128	192.700
Bauvorbereitungskosten	875	3	0	0	872	7.598	8.594
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	370	337
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>17.724</b>	<b>325</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>391.082</b>	<b>961.717</b>	<b>883.271</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	1.400	1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	13.278	11.617
Beteiligungen	0	0	0	0	0	11.712	11.712
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.398</b>	<b>24.737</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>17.892</b>	<b>398</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>394.709</b>	<b>988.258</b>	<b>908.269</b>

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 875 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 2.639 T€) enthalten.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2024	Insgesamt	Davon mit Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	T€	Art der Sicherung
		T€	T€	T€		
gegenüber Kreditinstituten	718.044 (644.718)	47.811 (33.215)	139.558 (137.358)	530.674 (474.145)	545.560	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	1.710 (1.818)	108 (108)	434 (433)	1.168 (1.277)	296	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen	38.307 (37.207)	38.307 (37.207)	0 (0)	0 (0)	0	
aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung	15.741 (12.913)	3.326 (1.699)	12.415 (11.213)	0 (0)	0	
b) aus Betreuungstätigkeit	204 (206)	204 (206)	0 (0)	0 (0)	0	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.899 (13.634)	11.543 (12.558)	1.356 (1.076)	0 (0)	0	
gegenüber verbundenen Unternehmen <sup>1</sup>	2.829 (1.791)	2.829 (1.791)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <sup>2</sup>	0 (29)	0 (29)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Gesellschafter <sup>3</sup>	53 (179)	53 (179)	0 (0)	0 (0)	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.946 (2.382)	1.946 (2.382)	0 (0)	0 (0)	0	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>791.733 (714.876)</b>	<b>106.128 (89.374)</b>	<b>153.764 (150.081)</b>	<b>531.842 (475.421)</b>	<b>545.855</b>	

() = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 2.807 T€ (Vorjahr 1.791 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 22 T€ (Vorjahr 20 T€)

2) Forderung aus Unternehmensbeteiligung 0 € (Vorjahr Verbindlichkeit 29 T€)

3) davon aus Lieferungen und Leistungen 37 T€ (Vorjahr 179 T€)

# Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	15.882	14.964
Finanzanlagen	339	433
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>16.222</b>	<b>15.397</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	578	580
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.408	2.425
Flüssige Mittel	1.117	1.143
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>5.104</b>	<b>4.148</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>21.328</b>	<b>19.547</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	1.100	1.100
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>834</b>	<b>1.136</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	542	761
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336	394
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	16.976	14.191
Andere Verbindlichkeiten	1.163	1.661
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>19.017</b>	<b>17.007</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>377</b>	<b>304</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>21.328</b>	<b>19.547</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	13.213	13.731
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	30	-13
Aktivierete Eigenleistungen	56	44
Sonstige betriebliche Erträge	1.319	122
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.821	5.992
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>8.797</b>	<b>7.892</b>
Personalaufwand	4.105	3.853
Abschreibungen	1.306	1.215
Sonstige betriebliche Aufwendungen	279	243
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	459	384
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>2.656</b>	<b>2.208</b>
Sonstige Steuern	37	38
Gewinnabführung	2.619	2.170
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (bis 24.09.2024)
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (ab 25.09.2024)
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat (bis 24.09.2024)
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (bis 24.09.2024)
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (bis 24.09.2024)
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin (ab 25.09.2024)
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin (ab 25.09.2024)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht bis 05/2024)
- Gian-Luca Di Dio, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht ab 07/2024)

# Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Flüssige Mittel	7	14
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>14</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
<b>Bilanzverlust</b>		
Verlustvortrag	-992	-985
Jahresfehlbetrag	-9	-7
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Andere Verbindlichkeiten	0	1
Andere Verbindlichkeiten	1	1
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	1	0
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	7
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-9</b>	<b>-7</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-9</b>	<b>-7</b>

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (bis 24.09.2024)
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender (ab 25.09.2024)
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat (bis 24.09.2024)
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (bis 24.09.2024)
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (bis 24.09.2024)
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin (ab 25.09.2024)
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat (ab 25.09.2024)
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin (ab 25.09.2024)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i. R.
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht bis 05/2024)
- Gian-Luca Di Dio, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht ab 07/2024)

# Jahresabschluss

## Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

### Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	0	0
Finanzanlagen	0	57
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>57</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.917	6.246
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1	1
Flüssige Mittel	5.091	2.045
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>7.009</b>	<b>8.292</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>7.009</b>	<b>8.349</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	500	500
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>2.026</b>	<b>3.998</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.137	3.603
Andere Verbindlichkeiten	346	248
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>4.483</b>	<b>3.851</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>7.009</b>	<b>8.349</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	6.971	1.400
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-4.328	-815
Sonstige betriebliche Erträge	1.592	3.165
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5	659
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>4.230</b>	<b>3.091</b>
Abschreibungen	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	71	79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	60	1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	1
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>4.139</b>	<b>3.024</b>
Sonstige Steuern	-2	-6
Gewinnabführung	4.137	3.018
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Thomas Schroff, Direktor Sparkasse Karlsruhe
- Marc Sesemann, Direktor Sparkasse Karlsruhe

# Jahresabschluss

## KES – Karlsruher Energieservice GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
immaterielle Vermögensgegenstände	8	13
Sachanlagen	4.069	3.438
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>4.077</b>	<b>3.451</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.186	1.110
Flüssige Mittel	939	703
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>2.125</b>	<b>1.813</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>6.205</b>	<b>5.267</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	1.266	1.147
Jahresüberschuss	112	119
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>2.478</b>	<b>2.366</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>203</b>	<b>146</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.427	1.554
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.687	999
Andere Verbindlichkeiten	410	202
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>3.524</b>	<b>2.755</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>6.205</b>	<b>5.267</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	5.910	4.869
Sonstige betriebliche Erträge	28	40
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.099	3.999
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>839</b>	<b>910</b>
Abschreibungen	362	456
Sonstige betriebliche Aufwendungen	313	287
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	28	22
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21	22
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>118</b>	<b>123</b>
Sonstige Steuern	6	4
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>112</b>	<b>119</b>

### Mitglieder der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann
- Dr. Manuel Rink, Dr.-Ing. Chemieingenieurwesen

### Mitglieder der Gesellschafterversammlung

- Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

# Jahresabschluss Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	56.871	54.450
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>56.871</b>	<b>54.450</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.645	2.337
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	600	2.144
Flüssige Mittel	4.652	4.149
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>7.897</b>	<b>8.630</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>64.770</b>	<b>63.084</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	12.017	10.961
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	6.341	6.341
Jahresüberschuss	38	1.056
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>23.596</b>	<b>23.558</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.036</b>	<b>838</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.224	34.617
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	325	275
Andere Verbindlichkeiten	4.581	3.789
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>40.130</b>	<b>38.681</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>64.770</b>	<b>63.084</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	8.454	7.953
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	294	116
Aktivierete Eigenleistungen	220	211
Sonstige betriebliche Erträge	239	229
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.427	3.879
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>3.780</b>	<b>4.630</b>
Personalaufwand	1.235	1.260
Abschreibungen	1.586	1.423
Sonstige betriebliche Aufwendungen	496	503
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	109	37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	533	424
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>39</b>	<b>1.057</b>
Sonstige Steuern	1	1
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>38</b>	<b>1.056</b>

### Geschäftsführung

- Petra Pfeiffer (CEO)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, Geschäftsführer Volkswohnung GmbH – Vorsitzender
- Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister der Stadt Wörth, stellvertretender Vorsitzender (bis 30.06.2024)
- Steffen Weiss, Bürgermeister der Stadt Wörth, stellvertretender Vorsitzender (ab 01.07.2024)
- Mario Rösner, Diplom-Ing. Architekt, Prokurist Volkswohnung GmbH
- Tobias Simon, Abteilungsleiter der Zentralverwaltung, Stadt Wörth

# Impressum

**Herausgeberin**

Volkswohnung GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)

**V.i.S.d.P.**

Pia Hesselschwerdt  
Leiterin Kommunikation und Unternehmensentwicklung

**Konzept und Gestaltung**

Heine/Lenz/Zizka Projekte GmbH  
[www.hlz.de](http://www.hlz.de)

**Bildnachweis**

Volkswohnung Zentrale: Christoph Mack

Das Recht der Veröffentlichung aller Fotografien und Grafiken liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Volkswohnung GmbH.