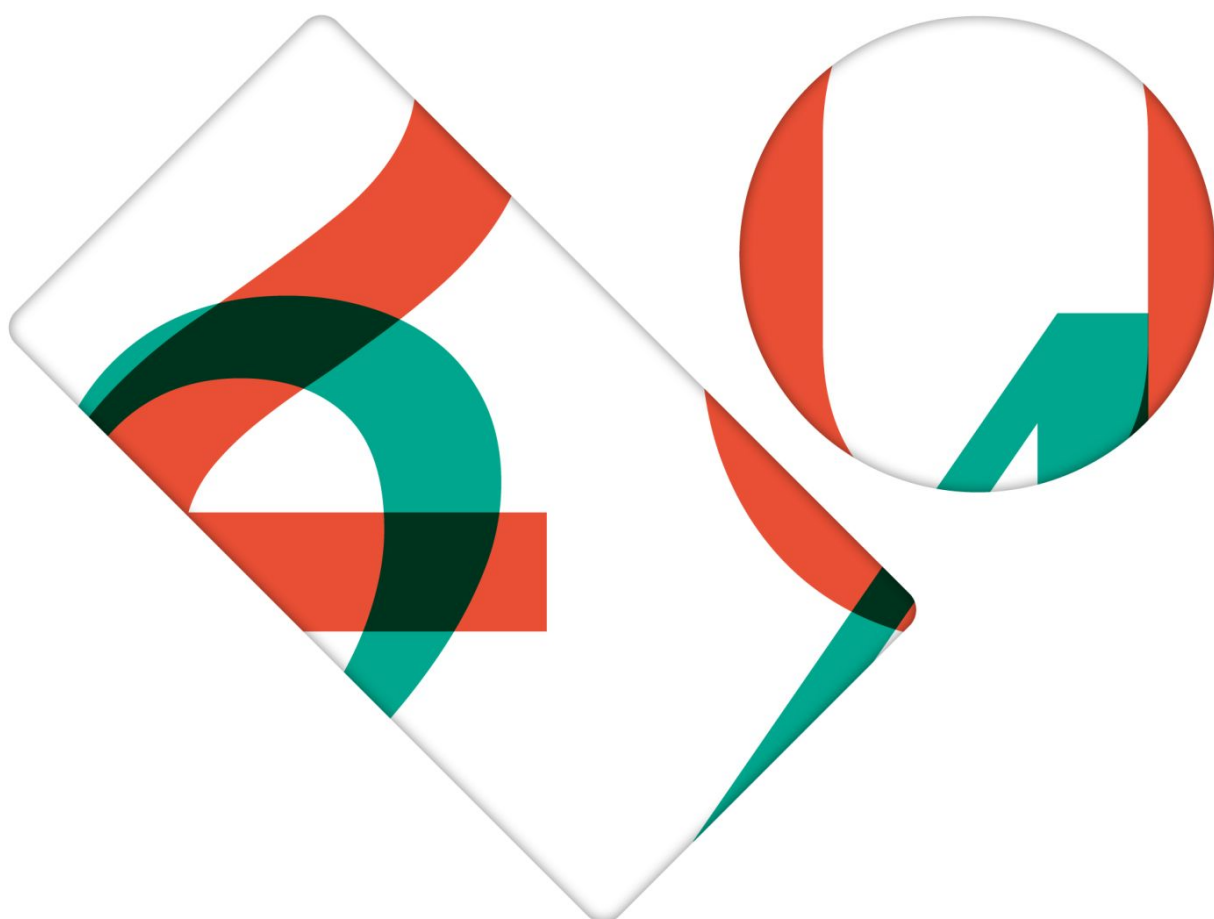


Geschäftsbericht 2024



Inhalt

1. Vorwort	3
2. Die Volkswohnung als Arbeitgeberin	6
3. Innovation und digitale Transformation	13
4. Soziale Verantwortung	17
6. Ökologische Verantwortung	25
7. Bauen in Karlsruhe	28
8. Unsere Neubauprojekte	30
9. Unsere Modernisierungsprojekte	34
10. Lagebericht Konzern / Jahresabschluss Konzern	38
11. Einzelabschlüsse	74

Vorwort Stefan Storz

Geschäftsführer



Auch 2024 war ein herausforderndes Jahr in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die leicht gesunkenen Zinsen erweckten Hoffnung auf eine wieder ansteigende Bautätigkeit – doch hohe Energiepreise, bürokratische Hürden, infrastrukturelle Defizite und der Arbeitskräftemangel machen es uns als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen nicht leicht.

Unsere zentrale Aufgabe bleibt es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Dies ist uns – bei allen Herausforderungen – gelungen.

Im vergangenen Jahr haben wir die Mieten in unserem Bestand nur moderat auf durchschnittlich 7,11 EUR (Nettokaltmiete pro m²) angepasst und liegen damit etwa 26 % unter dem mittleren Mietspiegelwert von Karlsruhe. Mit unseren mittlerweile konzernweit 13.803 Wohnungen stehen wir für Stabilität auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt. Unseren Bestand an barrierearmen Wohnungen konnten wir im vergangenen Jahr um rund 330 Einheiten steigern. Ein mit 87 % weiterhin hoher Anteil unseres Wohnungsbestandes ist KdU-fähig und liegt damit unterhalb der Kostensätze, die das Jobcenter als angemessene Kosten der Unterkunft gewährt. Knapp 22 % unserer Wohnungen sind öffentlich gefördert und stehen dadurch explizit Menschen

mit geringerem Einkommen zur Verfügung. Diesen Anteil konnten wir im vergangenen Jahr sogar steigern, ganz im Gegensatz zum bundesdeutschen Trend.

Fast 300 neue Wohnungen haben wir im vergangenen Jahr fertiggestellt. Das sind knapp 300 neue Mietverträge, etwa 800 Menschen, die bei uns ein bezahlbares Zuhause finden und insgesamt 163 öffentlich geförderte Wohnungen, die mietpreisdämpfend auf den lokalen Wohnungsmarkt wirken. Darunter auch Projekte, die innovative Ansätze verfolgen: In der Durlacher Wachhausstraße setzen wir erstmals Solarziegel ein, die in Verbindung mit einer Wärmepumpe für eine zukunftsorientierte Energieversorgung stehen.

Gleichzeitig behalten wir die kontinuierliche Modernisierung unserer rund 660 Wohngebäude im Blick. Damit sichern wir nicht nur die Zukunft unseres Unternehmens, sondern bewegen uns auch auf unserem Zielpfad zur Erreichung unserer Klimaschutzziele. Und auch hier denken wir Dinge neu: Im Karlsruher Falkenweg haben wir für das unter Ensembleschutz stehende Gebäude einen unkonventionellen Modernisierungsansatz entwickelt und eine integrative energetische Sanierungsstrategie umgesetzt. Die aus diesem Forschungsprojekt erwachsene Klimahülle erhält nun die schützenswerte Bausubstanz; gleichzeitig wurden moderne Wohnungstypologien geschaffen und unseren Klimaschutzzielen Rechnung getragen.

Unsere Quartiere betrachten wir auch über die Gebäude hinaus. Neun Spielplätze in unseren Quartieren wurden modernisiert, aufgewertet und teilweise sogar erweitert, und bieten mit Boule-Treffpunkt, Doppelliegen, Bänke oder Ruheoasen Erholung für alle Generationen.

Die Vertragsunterzeichnung mit der Evangelischen Kirche Karlsruhe für eine fünfgruppige Kindertagesstätte im August-Klingler-Areal markiert einen wichtigen Mosaikstein in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung in Karlsruhe-Daxlanden. Ab dem Sommer bietet die Kita Betreuungsmöglichkeiten für 86 Kinder und ergänzt die dortige soziale Infrastruktur mit Tagespflege-Einrichtung, Servicebüro und einem gastronomischen Treffpunkt.

Um heute schon in die Zukunft zu blicken: Auch das laufende Jahr 2025 wird das Jahr der Fertigstellungen. Rund 450 Wohnungen befinden sich derzeit noch im Bau und werden bis Ende 2025 fertiggestellt. Wir stehen nicht still, sondern nutzen die Möglichkeiten, die wir haben. Unseren Kernauftrag verfolgen wir fokussiert und gehen Herausforderungen strategisch an. Unserer Mieterschaft sind wir eine verlässliche Partnerin, und sie steht jederzeit im Fokus unseres Handelns.

Unser Einsatz für die Stadt Karlsruhe wäre nicht möglich ohne unsere rund 300 Kolleg:innen, denen ich ganz persönlich für ihr hohes Engagement und die Arbeit im zurückliegenden Jahr danke. Ebenso danke ich dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden sowie der Stadt Karlsruhe, unserer Gesellschafterin, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Stefan Storz
Geschäftsführer

Die Volkswohnung als Arbeitgeberin



Unsere Mitarbeiterschaft bildet das Fundament unseres Unternehmens. Ihr täglicher Einsatz macht es möglich, den Menschen in Karlsruhe und der TechnologieRegion Karlsruhe attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten – und das seit mehr als 100 Jahren. Ein Umfeld zu schaffen, in dem sich alle Mitarbeitenden wertgeschätzt fühlen, sich entfalten, ihr Potenzial voll ausschöpfen können und gesund bleiben – das ist unser Anspruch.

296

Mitarbeitende

52,03 %

Frauenanteil

Wir sind uns unserer Verantwortung unseren 296 Mitarbeitenden (Stand: 31.12.2024) gegenüber bewusst. Deshalb haben wir auch im Jahr 2024 vielfältige Maßnahmen zur Mitarbeitendengewinnung, -bindung und -gesundheit umgesetzt.

Ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Attraktivität als Arbeitgeberin. Daher fördern wir aktiv nachhaltige und flexible Mobilitätslösungen für unsere Mitarbeitenden – mit großer Resonanz.

114 Mitarbei- tende

nutzen das vergünstigte Deutschlandticket

53 Mitarbei- tende

profitieren vom JobRad, einer Art Fahrradleasing mit Zuschuss von uns als Arbeitgeberin

Unsere
VOWOakademie

Mit insgesamt 224 Veranstaltungen – darunter 168 externe und 56 interne Angebote – bewies unsere VOWOakademie erneut ihren Wert als Schlüssel zur Weiterentwicklung. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr rund 250.000 € in Fortbildungsmaßnahmen investiert, um fachliche sowie persönliche Kompetenzen zu fördern und unseren Mitarbeitenden Weiterbildung im Arbeitsalltag zu ermöglichen. Ein Schwerpunkt lag auf dem Programm der Führungskräfteentwicklung, mit dem neue Führungskräfte etwa ein Jahr begleitet und gezielt auf künftige Herausforderungen vorbereitet werden.

In unserem neuen Angebot „Learning Nuggets“ werden praxisnahe Soft Skills wie Kommunikation, Feedback, Präsentation und Moderation vermittelt.



168

externe Veranstaltungen

56

interne Veranstaltungen

Gesundheit im Fokus

Im Berichtsjahr stand das Thema „Herzgesundheit“ im Fokus. Im Angebot waren Blutdruckmessgeräte direkt am Arbeitsplatz, ein Laufkurs für Anfänger:innen, eine gemeinsame „Gesunde Salatpause“, der Vortrag „Bluthochdruck und seine Risiken“ und individuelle Cardio-Messungen.

Regelmäßig fanden in unseren Sporträumen Indoor-Cycling, Yoga- und Faszienkurse statt. Zudem nahmen viele Kolleg:innen bei verschiedenen sportlichen Events, wie der Stadtwerke-Paddel-Regatta und dem Stadtwerke Volkslauf, teil.



Einmal im Halbjahr können sich die Mitarbeitenden für die Hautkrebsprävention anmelden – ein Angebot, das intensiv genutzt wird.

Mit all diesen Maßnahmen haben wir im vergangenen Jahr nicht nur die individuelle Gesundheit gestärkt, sondern auch den Teamgeist und die Wertschätzung füreinander gefördert.

Offener Dialog: Townhall-Meetings

Wie können wir den offenen Dialog über alle Unternehmensebenen hinweg fördern, eher stillen Mitarbeitenden eine Stimme geben und gezielt wichtige Informationen, die alle betreffen, austauschen?

Unsere Antwort darauf: Townhall-Meetings. Es geht um den Austausch von Ideen, Meinungen und Erfahrungen – und damit um Kommunikation auf Augenhöhe. Als Instrument der internen Kommunikation bietet dieses Format unseren Führungskräften die Möglichkeit, wichtige Informationen zu teilen und Feedback zu bekommen. Unseren Mitarbeitenden bietet sich die Chance des direkten, offenen (und bewusst auch kritischen) Dialogs mit der Geschäftsführung und -leitung. In Echtzeit werden Fragen gestellt und beantwortet.

Über unsere Townhall-Meetings versuchen wir, allen Kolleg:innen einen umfassenderen Einblick in aktuelle Themen und Herausforderungen zu geben. Im Themenfokus 2024 stand unsere aktualisierte Unternehmensstrategie, ein Einblick in unsere ESG-relevanten Aktivitäten, die Vorstellung unseres Bauprogramms der kommenden Jahre sowie die transparente Darstellung der (bau-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Ausbildung in Bestform

Traditionell übernahmen die Azubis aus dem zweiten Lehrjahr Planung, Organisation und Durchführung der Ausbildungsmesse „Einstieg Beruf“, die im Januar 2024 in der dm-Arena stattfand. Unser Stand zog zahlreiche Besucher:innen an, die sich über die Ausbildung in der Immobilienwirtschaft oder über ein Praktikum informierten. Der Messeauftritt war eine gute Gelegenheit für unsere Auszubildenden, organisatorische und kommunikative Fähigkeiten weiterzuentwickeln.

Im September 2024 fand unser Azubi-Teamworkshop statt. Ziel war, die Azubis aus allen Lehrjahren zusammenzubringen und den Teamgeist zu stärken. Der Tag war gefüllt mit Kennenlernspielen und Teamchallenges, abends wurde gemeinsam gekocht.

Durch die Teilnahme am Azubi-Austauschprojekt großer Wohnungsunternehmen in Deutschland konnten wir einer Auszubildenden der BGW Bielefeld umfassende Einblicke in unsere Arbeitsprozesse bieten. Gleichzeitig hatte ein Auszubildender aus unserem Haus die Möglichkeit, bei der HOWOGE Berlin wertvolle Erfahrungen zu sammeln. Eine gute Möglichkeit, über den Tellerrand hinauszublicken und Prozesse anderer Organisationen kennenzulernen.



Interner Nachhaltigkeitstag

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Um dieses Thema noch stärker in den Arbeitsalltag zu verankern, haben wir im Berichtsjahr einen Nachhaltigkeitstag organisiert. Ziel war es, das Bewusstsein für verantwortungsvolles Handeln und zukunftsorientiertes Denken zu schärfen. Im Rahmen der Veranstaltung präsentierte Dr. Stefan Jergentz das Klimakonzept der Stadt Karlsruhe, während Max Ganter vom KSC Einblicke in die Nachhaltigkeitsstrategie des Fussballvereins gewährte. Ergänzend dazu wurden Kennzahlen aus unserem Umweltbericht mithilfe eines interaktiven Quiz veranschaulicht. Die Mitarbeitenden hatten außerdem die Möglichkeit, ihren persönlichen CO₂-Fußabdruck zu berechnen und einen kostenfreien Fahrradcheck in Anspruch zu nehmen.



Volkswohnung steht für Beständigkeit Wir feiern unsere Jubilare

In der heutigen schnelllebigen Arbeitswelt ist Beständigkeit seltener geworden. Doch trotz Wandel und Dynamik gibt es sie: Mitarbeitende, die uns seit Jahrzehnten begleiten, teils 30 oder 40 Jahre bei uns sind. Diese Jubiläen feiern wir besonders gerne. Denn die langjährige Erfahrung, das Engagement der Einzelnen und die vielen gemeinsam erreichten Meilensteine sind es, die im Mix mit neuen Kolleg:innen, Azubis oder Werkstudierenden unseren Unternehmenserfolg ausmachen.

Zum Anlass gleich mehrerer Jubiläen ab 20 Jahren Betriebszugehörigkeit im Berichtsjahr (sage und schreibe 15 insgesamt) haben wir stellvertretend mit vier Kolleg:innen aus unterschiedlichen Teams gesprochen. Sie gewähren uns einen Einblick in ihre Arbeit, berichten von prägenden Momenten, Veränderungen und dem, was sie bis heute motiviert.



20 Jahre Zahlen, Daten, Fakten

Nina Kovacs, Team Rechnungswesen

„Ich bin glücklich, dass ich eine Arbeitgeberin habe, die Sinnvolles und Gutes tut.“

[Zum Interview](#)



30 Jahre im Einsatz

Andreas Gorzawski, Team Wohnumfeld-Service

„Ich finde, bei der Volkswohnung hat jeder die Möglichkeit, mehr aus sich zu machen.“

[Zum Interview](#)



20 Jahre für die Bauprojekte

Berit Kowalsky, Team Projektsteuerung

„Ich schätze es sehr, dass es in Karlsruhe ein solches Unternehmen gibt.“

[Zum Interview](#)



Rundlauf durch die Verwaltung in 20 Jahren

Sylwia Lazunda, Team Interne Dienste

„Besonders schätze ich, dass nach Möglichkeit auf die individuellen Bedürfnisse Rücksicht genommen wird.“

[Zum Interview](#)

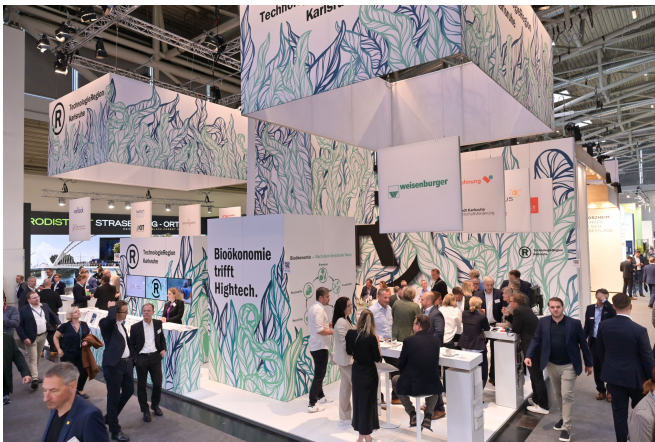
Innovation und digitale Transformation

Die Zukunft des Wohnens gestalten



Immobilienmesse EXPO REAL

Jährlich trifft sich in München die Bau- und Immobilienwirtschaft auf der EXPO REAL, der führenden Immobilienmesse in Deutschland. Traditionell sind wir in einer Standpartnerschaft mit Unternehmen aus der TechnologieRegion Karlsruhe vertreten. Das Leitmotiv „Bioökonomie trifft Hightech“ des gemeinsamen Messeauftritts zeigte, wie Nachhaltigkeit beim Bauen ganzheitlich, preiswert und zukunftsfähig in unserer Region entwickelt und realisiert wird. Gemeinsam für eine zukunftsgerechte und kreislauffähige Immobilienwirtschaft: ein Ziel, an dem wir uns gerne beteiligen.



Quelle: Studio SX Heuser

hubitation

Der Start-up-Accelerator hubitation ist ein Branchennetzwerk für Innovation, digitale Transformation und die Zusammenarbeit mit innovativen PropTech-Unternehmen. Seit 2019 sind wir Associate Mitglied dieses von der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ins Leben gerufenen Netzwerks, das sich speziell auf die Wohnungswirtschaft fokussiert. Ziel ist es, die Kompetenzen etablierter Wohnungsunternehmen mit den kreativen Ideen von Start-ups zu verbinden. Gemeinsam mit anderen Akteuren der Branche und PropTechs entwickeln wir neue Ansätze zu aktuellen Wohnthemen und fördern innovative Lösungen.



Quelle: NHW/Walter Vorjohann

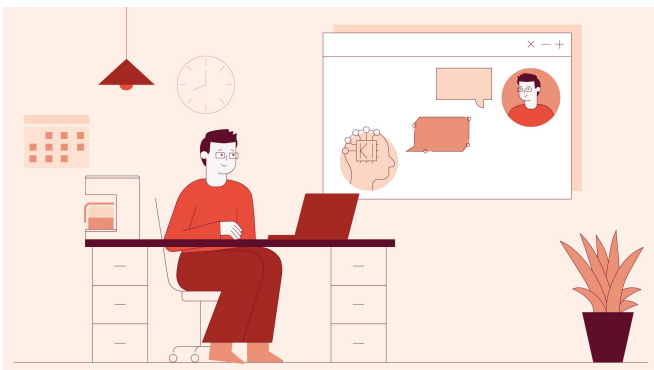
Ein zentrales Element von hubitation ist die jährliche Wo-Wi Challenge, bei der gezielt Herausforderungen der Wohnungswirtschaft adressiert werden. Anbieter:innen von Lösungen können sich dabei auf spezifische Fragestellungen bewerben. Mit unserer Challenge zum Thema Ambient Assisted Living (AAL) beteiligten wir uns am Wettbewerb: AAL bedeutet so viel wie „umgebungsunterstütztes Leben“ – dieser Herausforderung haben wir uns im Rahmen des Contests gestellt, um unserer Mieterschaft dank technischer Innovationen ein längeres und selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen. Gefunden haben wir das noch junge Unternehmen [veli](#): Ganz ohne bauliche Veränderung gewährleistet unser Start-Up-Partner maximale Sicherheit für ältere und eingeschränkte Bewohner:innen.

Alle Finalist:innen hatten schließlich die Gelegenheit, ihre Ideen auf der EXPO REAL zu präsentieren. Obwohl unsere Kooperation mit veli den ersten Platz nicht erreichte, blicken wir zufrieden auf den Wettbewerb zurück und freuen uns über die wertvollen Erfahrungen und Impulse.

Unsere KI-Assistenz

2024 haben wir unser Pilotprojekt zur Erkundung von Künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft abgeschlossen. Gemeinsam mit der Bots4You GmbH wurde eine interne KI-Assistenz aufgebaut, um Geschäftsprozesse

effizienter zu gestalten, Mitarbeitende zu entlasten und Unternehmenswissen für alle verfügbar zu machen. Von Juni bis Dezember 2024 testeten 16 Nutzer:innen aus allen Arbeitsbereichen die KI-Assistenz und lieferten wertvolles Feedback. Mittlerweile ist die KI unternehmensweit ausgerollt und wird bei zeitaufwendigen Aufgaben eingesetzt, wie der Erstellung von Texten, der Recherche zu Unternehmensdaten oder der Zusammenstellung von Informationen aus internen Dokumenten.



Solarziegel: ästhetisch und nachhaltig zugleich

Im September 2024 konnten wir unser Neubauprojekt in der Wachhausstraße in Karlsruhe-Durlach fertigstellen. Zur Eigenstromversorgung wurde eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpe verbaut. Bei diesem Projekt haben wir zum ersten Mal Solarziegel auf den Satteldächern angebracht.



Die noch junge Technologie verbindet die klassischen Dachziegel mit einer integrierten Solarmodulfunktion. Der Strom aus den PV-Ziegeln liefert vorrangig Energie für den Betrieb der Wärmepumpe. Die Vorteile: Vereinfachte und schnelle Bauweise. Da näher an den Dachrand ausgelegt werden kann, ist das System effizienter. Dachfenster und Schornsteine können besser umbaut werden. Und Vögeln, die gerne in den Zwischenräumen von Aufdachanlagen ihre Nester gebaut haben, wird diese Möglichkeit verwehrt.

Barrierefreiheit der Website

Die Barrierefreiheit einer Website ist in der heutigen digitalen Zeit ein essenzielles Merkmal, das sicherstellt, dass alle Menschen – unabhängig von ihren körperlichen oder technischen Einschränkungen – uneingeschränkt Zugang zu den angebotenen Informationen und Services haben. Als Unternehmen mit öffentlichem Auftrag haben wir den Anspruch, die Inhalte unserer Website möglichst vielen Menschen zugänglich zu machen.

Die Realisierung im Jahr 2024 war mit diversen Herausforderungen verbunden. Der Code musste angepasst werden, damit sichergestellt wird, dass alle Inhalte von Screenreadern erfasst werden können. Visuelle und interaktive Elemente müssen so gestaltet werden, dass sie auch von Nutzenden mit eingeschränktem Sehvermögen oder motorischen Schwierigkeiten problemlos bedient werden können. Hinzu kommt die kontinuierliche Anpassung und Wartung der Website unter Einhaltung der Richtlinien WCAG (Web Content Accessibility Guidelines). Ergänzend haben

wir Inhalte in Leichter Sprache und Deutscher Gebärdensprache aufbereitet.

Auch in 2025 läuft die Anpassung weiter, um einerseits den Gesetzgebungen Rechnung zu tragen, andererseits unsere Website aber auch einem größtmöglichen Personenkreis zugänglich zu machen.

TV-Grundversorgung und Glasfaseranschluss

In Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Karlsruhe GmbH haben wir im Berichtsjahr eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet, die die TV-Grundversorgung und den Glasfaseranschluss für insgesamt 14.000 Wohneinheiten umfasst.

Wohneinheiten an das Glasfasernetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen wird. Bereits zum 01. Juli 2024 wurde die TV-Grundversorgung für alle Liegenschaften durch die Stadtwerke übernommen. Der Glasfaser-Ausbau wird in zwei Schritten erfolgen: Zunächst werden Neubauten priorisiert, anschließend folgen Wohngebiete mit hoher Anschlussdichte.

Durch diese Zusammenarbeit fördern wir die regionale Wertschöpfung und bieten der Bürgerschaft von Karlsruhe Zugang zu schnellem Internet zu fairen Preisen.



Quelle: Stadtwerke Karlsruhe GmbH

Diese Vereinbarung sieht vor, dass ein Großteil unserer

Soziale Verantwortung

Bezahlbarer Wohnraum ist unbezahlbar wichtig



Spielplatztour durch die Quartiere

Der Spielplatz in Wohnungsnahe ist für viele Kinder ein ganz besonderer Ort: Eine kleine Wohlfühl- und Treffpunkt für alle im gleichen Alter und ein Ort zum Toben. Ein großes Projekt, das wir im Berichtsjahr abschließen konnten: Neun Spielplätze in unseren Quartieren wurden modernisiert, aufgewertet und teilweise sogar erweitert.



In Daxlanden, Mühlburg, Neureut, Oberreut und der Oststadt gibt es jetzt neue Spielgeräte, verbesserte Bodenbeläge und eine schattenspendende Bepflanzung. Attraktive Bereiche wie ein Boule-Treffpunkt, Doppelliegen, Bänke und Ruheoasen bieten Erholung für alle Generationen.

Insgesamt 141

Spielplätze in unseren Quartieren

Kindertagesbetreuung in Karlsruhe-Daxlanden

Im Juli 2024 unterschrieben Karl-Heinz Honeck, Direktor der Evangelischen Kirchenverwaltung Karlsruhe, und unser Geschäftsführer, Stefan Storz, die Verträge für eine Kindertagesstätte im neuen August-Klingler-Areal in Karlsruhe-Daxlanden.



Die evangelische Kita „Sonnenschein“ zieht 2025 mit drei Elementargruppen dorthin und wird um zwei Kleinkindgruppen (1 bis 3 Jahre) erweitert. Mit rund 1.000 m² Fläche bietet die Kita Platz für 86 Kinder. In einem großen, modernen Haus können die Kinder in Funktionsräumen aus dem pädagogischen Angebot auswählen und sich nach eigenen Bedürfnissen ihren Bildungsthemen widmen.

Im August-Klingler-Areal werden wir für etwa 900 Menschen ein neues Zuhause schaffen. Mit barrierearmen Einheiten für ältere Menschen und einer sozialen Infrastruktur nehmen wir auch auf besondere Anspruchsgruppen Rücksicht: Eine Tagespflege-Einrichtung, ein Servicebüro und weitere Gewerberäume ergänzen das Wohnungsangebot. Die Vertragsunterzeichnung für die neue Kita markiert einen wichtigen Mosaikstein in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung.

Hohe Förderquote, moderate Mieten

Wir planen, den Anteil an gefördertem Wohnraum kontinuierlich zu erhöhen, um damit einen Beitrag zu einer sozial gerechten Wohnraumversorgung zu leisten. Doch welche Konsequenzen hat die Förderung einer Wohnung? Zum einen dämpft die Förderung den Mietpreis, da eine Wohnung in der Regel unter dem Mittelwert des lokalen Mietpreises vermietet werden muss. Zum anderen stellt sie sicher, dass der bezahlbare Wohnraum an Menschen mit mittleren und geringeren Einkommen vermietet wird, da nur diese einen Wohnberechtigungsschein erhalten. In Baden-Württemberg sind die Einkommensgrenzen höher, als

es viele vermuten: Die Einkommensgrenze für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte liegt beispielsweise bei 57.800 € brutto.

Außerdem führen die Regularien der Wohnraumförderung zu einer familiengerechten Belegung, da genau definiert ist, wie viel Fläche pro Person in Anspruch genommen werden kann. So muss zum Beispiel eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 m² mindestens an einen Drei-Personen-Haushalt vermietet werden. Bei unseren laufenden Bauprojekten haben wir einen Anteil von mindestens 50 % öffentlich geförderten Wohnraum, bei zukünftigen Projekten liegt der Anteil im Durchschnitt bei 70 %. Bei 121 Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen. Davon konnten wir 50 Wohnungen direkt und erneut in eine Bindung bringen. Außerdem nutzten wir unsere Mieterwechsel, um 67 freifinanzierte Wohnungen neu in mietpreisgebundene Wohnungen umzuwandeln. Hinzu kommen 163 öffentlich geförderte Neubauwohnungen in unseren im Jahr 2024 fertiggestellten Bauprojekten.

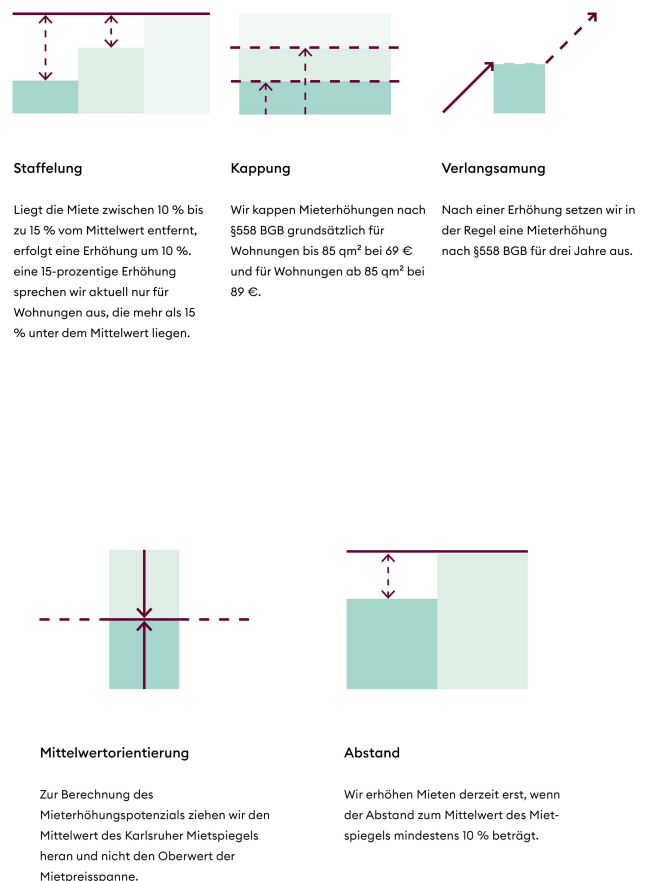
Karlsruhe verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel. Das bedeutet: Für jede unserer Wohnungen in Karlsruhe liegt eine Mietpreisspanne vor, zu der eine vergleichbare Wohnung hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung im Durchschnitt in Karlsruhe vermietet wird.

Aber auch unsere durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² von 7,11 € zeigt, dass wir mietpreisdämpfend auf den Markt wirken.

7,11 €

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Unser Mieterhöhungspotenzial nach § 558 BGB schöpfen wir in der Regel bewusst nicht voll aus, sondern erhöhen unsere Mieten nur moderat und mit Maß. Derzeit orientieren wir uns dabei grundsätzlich an folgenden selbstaufgelegten Regeln:



Unser Sozialbericht

Zum zweiten Mal präsentieren wir die zentralen sozialen Themen, die uns als Wohnungsbaugesellschaft besonders am Herzen liegen, in unserem Sozialbericht 2022/23.

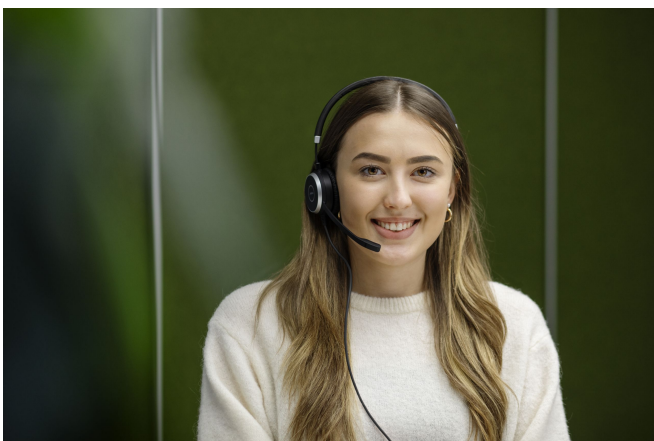
Gegliedert in die großen Kapitel Bezahlbarkeit & Suffizienz, Service & Angebote sowie Quartier & Entwicklung informieren wir über relevante soziale Schwerpunkte und präsentieren Projekte und Kooperationen aus unseren Quartieren.

Der vollständige Sozialbericht 2022/2023 ist in unserem [Berichtsportal](#) zu finden.



Das Gesicht und die Stimme der Volkswohnung

Die erste und wichtigste Anlaufstelle für unsere Mieterschaft ist unser Team vom Service-Center in der Zentrale am Karlsruher Ettlinger-Tor-Platz 2. Rund 600 Mal am Tag greifen die 13 Kolleg:innen zum Hörer, dazu kommen E-Mails, Briefe und Nachrichten über das Serviceportal und die App „Meine Vowo“. Auch persönlich vorgetragene Anliegen – 8.417 waren es im Berichtsjahr – werden hier bearbeitet.



124.732 Anfragen

insgesamt registriert

Rund 80 %

der Anliegen wurden sofort gelöst

20 %

an die zuständigen Teams weitergeleitet

Insgesamt wurden 124.732 Anfragen registriert, davon etwa ein Viertel Schadensmeldungen. Weitere Themen waren Abrechnungen, Mietzahlungen und Unterstützungsangebote. Rund 80 % der Anliegen wurden sofort gelöst, 20 % an die zuständigen Teams weitergeleitet.

Unsere Mitarbeitenden im Service-Center stehen der Mieterschaft kompetent und unterstützend zur Seite. Eine schöne Bestätigung für ihre Arbeit waren die Zahlen aus der letzten Zufriedenheitsbefragung mit dem Ergebnis, dass 88 % der Mieterschaft zufrieden bzw. sehr zufrieden war.

Gesellschaftliches Engagement

Nachbarschaft fördern – Zusammenhalt stärken



Für starke Nachbarschaften und ein lebendiges Miteinander

Unser Spenden- und Sponsoringportal, das wir Anfang 2022 ins Leben gerufen haben, hat zunehmend an Bekanntheit gewonnen. Bis Ende 2024 haben wir schon mehr als 50 Vereine, Initiativen und Institutionen bei der Umsetzung ihrer Projekte unterstützt. Im Fokus steht immer der Mehrwert für unsere Mieterschaft. Mit den fünf Förderschwerpunkten Soziales, Bildung, Ökologie, Sport und Kultur decken wir ein breites Spektrum ab. Das Antragsformular ist über unsere [Website](#) erreichbar, über die Vergabe der Fördergelder i.H.v. jährlich 30.000 € entscheiden wir quartalsweise.



Im Jahr 2024 wurden 20 Projekte gefördert, darunter:

- DAX LAND FLUSS der Pädagogischen Hochschule Karlsruhe – mobiler Kunst-Workshop in Oberreut
- Spricht miteinander! Beruf – zusätzliche Beratungstunden für Teilnehmende
- Neue Trikots für die Mädchenmannschaft der FSSV e.V.
- Unterstützung der Hans-Thoma-Schule bei der Anschaffung von Kapla®-Bausteinen

Diese und weitere geförderte Projekte sind [hier](#) einsehbar.

Stadtfeste und vieles mehr...

Als kommunales Unternehmen unterstützen wir seit vielen Jahren auch größere Events, die allen Bürger:innen offenstehen.

Dazu gehören das Altstadtfest in Karlsruhe-Durlach, das Brahmsplatzfest in Karlsruhe-Mühlburg, das Straßenfest in Karlsruhe-Knielingen, ein Benefizkonzert in Philippsburg, die Veranstaltung Swing'in'Stutensee in Stutensee und die Benefiz-Kunstauktion zu Gunsten des Fördervereins Aids-Hilfe Karlsruhe e.V.

Miteinander im Quartier

Der Mitmach-Laden Waldstadt, getragen vom Badischen Landesverein für Innere Mission, hat sich zu einer wichtigen Anlaufstelle in der Karlsruher Waldstadt entwickelt. Dort wurden Räume geschaffen, die Nachbarschaften stärken: Die Menschen können sich austauschen, gegenseitig unterstützen und generationsübergreifend vernetzen. Gerne unterstützen wir die wertvolle Arbeit des Mitmach-Ladens für den Zeitraum von zwei Jahren. Dort ist übrigens auch unser Lastenrad stationiert, das kostenfrei ausgeliehen werden kann.



KSC TUT GUT.- Partnerin

Auch im vergangenen Jahr unterstützten wir als KSC TUT GUT.-Partnerin soziale Projekte in der Region und vergaben gemeinsam mit anderen Partner:innen 37.000 € an zehn Einrichtungen und Initiativen. Mit dabei war das Gabenlädchen in Rheinstetten, das 2021 von Ehrenamtlichen ins Leben gerufen wurde. Die Helferinnen und Helfer unterstützen Bedürftige, indem sie kostenfrei Lebensmittel ausliefern. Außerdem organisierten wir erstmals einen Entdeckertag im Waldklassenzimmer für 25 Kinder, die klettern, balancieren und schnitzen konnten.



Als Sponsorin des Karlsruher Sport-Clubs Mühlburg-Phönix GmbH & Co. KGaA konnten wir zwei eintägige Fußballcamps durchführen, an denen je 30 sportbegeisterte Mädchen und Jungs teilnahmen. Die Besonderheit: Im Anschluss an das Training besuchten die Kinder mit ihren Begleitpersonen das Heimspiel gegen Hannover 96 bzw. SV Elversberg. Beim Spiel gegen die SV Elversberg waren die jungen Fußballer:innen sogar als Einlaufkinder im Einsatz.



Mit Herz und sehr viel Engagement

Alljährlich spenden wir zur Weihnachtszeit an eine Karlsruher Initiative oder Institution, die sich für Menschen in Not-situationen einsetzt oder Hilfe zur Selbsthilfe leistet. 2024 ging der Betrag an den Verein für Jugendhilfe Karlsruhe e.V., eine unverzichtbare Institution in der Fächerstadt. An insgesamt vier Standorten im Karlsruher Stadtgebiet bietet der Verein ein breites Spektrum an Beratungs-, Betreuungs- und Präventionsangeboten an. Ziel der über 70 Mitarbeitenden ist es, benachteiligten jungen Menschen und Familien Perspektiven zu bieten und sie in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Mit unserer Spende wurde ein Besuch im Sandkorntheater für Familien, Alleinerziehende und Kinder finanziert, die vom Verein betreut werden.



Gemeinsam Kultur entdecken

Kino, Theater, Museen und Konzerthallen – das kulturelle Angebot in Karlsruhe ist groß, aber nicht alle können diese Vielfalt gleichermaßen genießen. Manche haben einfach keine Zeit dafür, anderen fehlt es an den finanziellen Mitteln oder die Hemmschwelle, eine Kultureinrichtung zu besuchen, ist zu groß. Das Paten-Projekt „Kulturlotsen“ will das ändern und ermöglicht Kindern und Jugendlichen (6–16 Jahre) Zugang zu Kultur. In Tandems, bestehend aus Kulturlots:in und Kind bzw. Jugendliche:r, wird monatlich eine kulturelle Einrichtung besucht. Bis Ende 2024 entstanden 48 Tandems. Als Sponsorin unterstützen wir dieses Projekt für den Zeitraum von fünf Jahren und können im Zuge dessen jährlich zwei Workshops für Kinder und Jugendliche aus unserer Mieterschaft anbieten.

48 Tandems

entstanden bis Ende 2024 durch das Paten-Projekt "Kulturlotsen"

Und sonst?

Auf unserem Gelände kommt es gelegentlich vor, dass ein verstorbenes Haustier gefunden wird. In solchen Fällen ist es uns ein wichtiges Anliegen, diesen Fund über die Katzenhilfe ordnungsgemäß abzuwickeln. Der Verein ermöglicht es den Besitzer:innen, ihr vermisstes Tier auf der Website wiederzufinden. Auch wenn die Nachricht traurig ist, schenkt sie zumindest Gewissheit. Daher haben wir die Katzenhilfe Karlsruhe e.V. gerne mit einem Betrag unterstützt, um die täglich anfallenden Aufgaben zu meistern.

Zudem haben wir, anlässlich der Verabschiedung von Prof. Edgar Bohn, Vorstandsvorsitzender des BGV, eine Spende an die Lebenshilfe der Region Baden-Baden, Bühl und Achern e.V. geleistet. Um die Arbeit des Vereins Konvoi der Hoffnung zu unterstützen, haben wir auch hier einen Betrag überwiesen.

Ökologische Verantwortung



Nachhaltigkeit im Fokus

Bei der Planung und Gestaltung unserer Wohnquartiere legen wir Wert auf Nachhaltigkeit. Auch bei unserem Bauprojekt an der Woerishofferstraße in Karlsruhe-Oberreut verfolgten wir einen ganzheitlichen Ansatz, der Ökologie, Ressourcenschonung und Lebensqualität vereint.

Unser Ziel war es, die Menge des abzuleitenden Regenwassers möglichst stark zu minimieren. Mithilfe einer durchdachten Kombination an Maßnahmen wie Speicherung, Verdunstung und einer oberflächennahen Ableitung des Wassers ist uns dies gelungen. Dabei kommen Versickerungsmulden und Rigolen zum Einsatz, um das Regenwasser zurück in den natürlichen Kreislauf einzuspeisen. Das gesammelte Regenwasser wird für die intensive Begrünung der Innenhöfe und Außenanlagen genutzt. Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Klimaregulierung und der Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig sorgen sie, durch die Aufnahme und Verdunstung von Regenwasser, für eine Verbesserung des Mikroklimas.

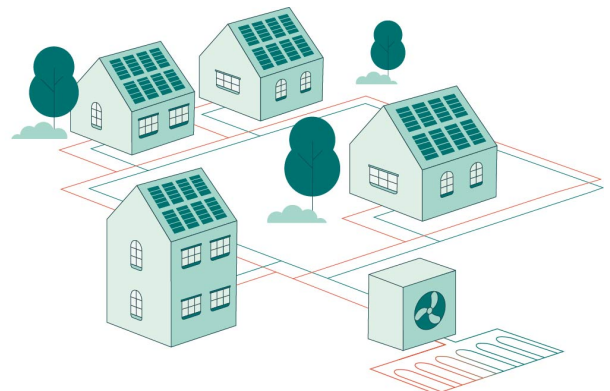


Auf einer extensiv begrünten Dachfläche von rund 1.000 m² wurden zudem Photovoltaikanlagen installiert. Von dem dort gewonnenen Strom profitiert die Bewohnerschaft durch ein Mieterstrommodell. Alle Gebäude in dem Neubauprojekt sind an das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen, wodurch eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sichergestellt ist.

Mitarbeit im Klimaschutzbeirat der Stadt Karlsruhe

Im Klimaschutzbeirat der Stadt Karlsruhe kommen Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft zusammen, um die Umsetzung des Klimaschutzkonzepts zu begleiten und die Weiterentwicklung mit neuen Ideen zu unterstützen – für ein nachhaltiges und lebenswertes Karlsruhe.

Gefragt sind wir beim Karlsruher Klimaschutzkonzept vor allem in den Bereichen „Wärme und Strom“ und „Bauen und Sanieren“. Denn mit über 13.800 Wohnungen und 666 Gebäuden hat unser Handeln maßgeblichen Einfluss auf die Erreichung der städtischen Klimaziele. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Deshalb haben wir in unserem Bestand 2024 weitere zehn PV-Anlagen mit rund 880 kWp Leistung verbaut.



Klimastrategie weiterentwickelt: Fokus Dekarbonisierung

Gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat haben wir im Berichtsjahr die Fortschreibung unserer Klimastrategie aus dem Jahr 2021 verabschiedet. Damit passen wir uns an die Veränderungen der politisch-rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen an, wie beispielsweise an das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024), die kommunale Wärmeplanung der Stadt, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten und veränderte Förderbedingungen.

Unsere Klimastrategie bleibt weiterhin unser Kompass zur Zielerreichung: Bis 2040 wollen wir unsere jährlichen CO₂-Emissionen auf 5 kg/m² Wohn- und Gewerbefläche reduzieren. Dabei richtet sich unser Fokus auf den Wechsel hin zu einer emissionsfreien Wärmeversorgung, ergänzt durch gezielte energetische Sanierungen. Diese Priorisierung setzen wir, damit Klimaneutralität für uns finanzierbar bleibt, und wir weiterhin verlässlich bezahlbaren Wohnraum für unsere Mieterschaft bereitstellen können.

Mit der Fortschreibung unserer Klimastrategie haben wir einen wichtigen Grundstein gelegt: Aufbauend darauf haben wir Ende 2024 mit den Arbeiten am KlimapfadFinder-Tool unseres Partner-Netzwerkes [Initiative Wohnen.2050](#) begonnen. Damit erstellen wir unseren Dekarbonisierungs- und Sanierungsfahrplan und stellen sicher, dass wir uns auf dem Weg in Richtung Zielerreichung befinden.

Forschungsprojekt „Wärme4Alle“

Im Rahmen des Projekts „[Wärme4Alle](#)“ setzen wir uns gemeinsam mit dem Projektteam bestehend aus [EPC gGmbH](#), [IKEM](#), [InWIS](#) und dem [Frauenhofer ISI](#) dafür ein, die Wärmewende auf Quartiersebene sowohl sozialverträglich als auch nachhaltig zu gestalten. Zusammen mit den Bewohner:innen von Durlach-Aue in Karlsruhe suchen wir nach Lösungen, die den Wärmebedarf decken, CO₂-Emissionen senken und trotzdem für alle bezahlbar bleiben. Besonders wichtig ist dabei, dass die Mieterschaft vor Ort an den Entscheidungen beteiligt wird.

Die Anwohner:innen werden über nachhaltige Optionen der Wärmeversorgung und Energiesparmaßnahmen informiert und haben die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen und Bedenken zu energetischen Sanierungsprojekten einzubringen. Die gesammelten Rückmeldungen fließen direkt in die weitere Planung und die Erstellung des abschließenden Forschungsberichts ein.



„Wir leisten unseren entscheidenden Beitrag“

Bauen in Karlsruhe - Interview mit Baubürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden Daniel Fluhner



In vielen Städten, so auch in Karlsruhe, fehlt es an Wohnraum. Es soll gebaut werden, aber Flächen für neue Bauprojekte sind schwer zu finden, und die Kosten- und Zinsssteigerungen der letzten Jahre machen sich vor allem dann bemerkbar, wenn bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Zusammen mit den Karlsruher Genossenschaften versorgen wir einen Großteil der Mieterschaft in der Stadt mit bezahlbarem Wohnraum. Wir allein stellen schon jede achte Mietwohnung und sind auch die größte Anbieterin öffentlich geförderter Wohnungen in Karlsruhe.



Interview Daniel Fluhrer

Baubürgermeister Daniel Fluhrer ist Aufsichtsratsvorsitzender der Volkswohnung. Der Diplom-Ingenieur kennt die praktische Seite des Bauens, vertritt die städtische Perspektive und er hat auch ein Verständnis für die Anliegen der Mietenden in der Fächerstadt. Daniel Fluhrer blickt hier zurück auf 2024, auf die Herausforderungen für den Wohnungsbau und die Aufgaben für die Zukunft.

[Interview Daniel Fluhrer](#)

Unsere Neubauprojekte

Neue Quartiere, mehr Wohnraum



Karlsruhe und die TechnologieRegion sind dank starker Wirtschaft, den Hochschulen und hoher Freizeitqualität attraktiv zum Leben. Entsprechend angespannt ist der Wohnungsmarkt. Trotz aller Schwierigkeiten in der Baubranche haben wir 2024 fast 300 Neubauwohnungen fertiggestellt. Weitere ca. 450 Wohnungen sind aktuell im Bau. Bei verschiedenen laufenden Bauprojekten standen daher im Geschäftsjahr 2024 Richtfest, Presserundgang oder Fertigstellung an.



Woerishofferstraße: Fertigstellung des neuen Quartiers

Auf dem 1,5 Hektar großen Areal in Karlsruhe-Oberreut haben wir neuen Wohnraum für rund 450 Menschen geschaffen. Unser Projekt umfasst 173 Mietwohnungen, davon 104 öffentlich gefördert, eine Tiefgarage und einen begrünten Innenhof. Die Bauarbeiten begannen im Juni 2021 und wurden rund drei Jahre später abgeschlossen. Wir haben den Schwerpunkt auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen gesetzt, außerdem sind fast 40 Wohnungen barrierefrei. Ergänzt wird das Quartier durch einen Lärmschutzwand und -wand, einen Fernwärmeanschluss sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Bis Oktober 2024 ist unsere Mieterschaft eingezogen und hat Leben in das neue Quartier gebracht.

[Zur Projektseite](#)



Mehr Wohnen in der Mitte

Wir feierten das Richtfest am Staudenplatz im Rintheimer Feld, wo bis Ende 2025 vier Gebäude mit 106 neuen Mietwohnungen und einer Gewerbefläche entstehen werden. Von den Wohnungen sind 64 öffentlich gefördert, und es gibt einen Mix aus großzügigen Vier-Zimmer-Wohnungen und barrierefreien kleineren Einheiten. Das Neubauprojekt umfasst ein 1,2 Hektar großes Areal und wird 300 Menschen Wohnraum bieten. PV-Anlagen und eine Nahwärmehtrasse ergänzen das Energiekonzept.

[Zur Projektseite](#)



52 Wohnung an der Wachhausstraße

In Karlsruhe-Durlach haben wir unser Neubauprojekt in der Wachhausstraße mit 52 Wohnungen fertiggestellt, das rund 200 Menschen neuen Wohnraum bietet. Der Schwerpunkt liegt auf Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien, wobei fast 70 % der Wohnungen öffentlich gefördert sind. Das Projekt umfasst sechs zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, darunter barrierefreie Erdgeschosswohnungen und Balkone im Obergeschoss. Mit innovativen Solarziegeln und einer Wärmepumpe wird einer klimafreundlichen Energieversorgung Rechnung getragen. Ein neuer Spielplatz, der durch das Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe realisiert wurde, gibt den Kleinsten aus unserer Mieterschaft, die im Oktober 2024 eingezogen sind, Platz zum Toben und Spielen.

[Zur Projektseite](#)



Stadt. Land. Zentral: Baustellenrundgang im Wohnpark Mittendrin

Seit 2021 wächst das neue Quartier in Stutensee-Blankenloch. Oberbürgermeisterin Petra Becker und Geschäftsführer Stefan Storz besichtigten das Neubauprojekt auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads. Mittlerweile fertiggestellt sind 152 Wohnungen – 99 Miet- und 53 Eigentumswohnungen – in drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit einer autofreien, grünen Mitte und einem Platz für Begegnungen und Spiel. Fast die Hälfte der Mietwohnungen sind öffentlich gefördert. Alle Wohnungen sind stufenlos zugänglich, zwei Drittel barrierefrei. Eine Wärmepumpe mit innovativen PVT-Absorbern sorgt für Energie, während die Photovoltaik-Anlage grünen Mieterstrom zu günstigen Konditionen bereitstellt.

[Zur Projektseite](#)



Wohnpark Mittendrin in Stutensee: Marketing und Vertrieb

Im Jahr 2024 setzten wir den Vertrieb der 53 Eigentumswohnungen im Wohnpark Mittendrin mit einer klar strukturierten Marketing- und Vertriebsstrategie um. Dafür nutzten wir klassische und digitale Vermarktungskanäle.

Zur direkten Ansprache organisierten wir zwei Tage der offenen Tür und Besichtigungstermine in unserer Musterwohnung. Ergänzend erhöhten Bauzaunwerbung und Beschilderung die Sichtbarkeit des Projekts. So begleiteten wir den Verkaufsprozess gezielt und informierten Interessent:innen umfassend.

(Visualisierung ohne Gewähr. Farbabweichungen, Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung.)

[Zur Projektseite](#)

Unsere Modernisierungsprojekte

Modernisierung für die Zukunft



Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität für unsere Mieterinnen und Mieter zu verbessern, führen wir kontinuierlich Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch.



Richtfest am alten Flugplatz

Im März 2024 feierten wir ein besonderes Richtfest in der Josef-Schofer-Straße 2: Nicht für einen Neubau, sondern für die Modernisierung eines Gebäudes aus den 1970er-Jahren wurde der Richtspruch verlesen. Durch eine innovative Dachaufstockung in elementierter Holzbauweise entstehen 45 barrierearme Wohnungen auf rund 3.100 m² Wohnfläche.

Der ehemals als Schwesternwohnheim genutzte Bau wurde komplett saniert, inklusive neuer thermischer Hülle, optimierter Grundrisse und vorgestellter Balkone.

[Zur Projektseite](#)



Modernisierung in Karlsruhe-Neureut abgeschlossen

Zum Jahresende feierten wir noch einen erfolgreichen Projektabschluss: Die Modernisierung in der Lucas-Cranach-Straße 2. Mit einer energetisch erneuerten Gebäudehülle, moderner Gebäudetechnik und optimierten Bädern bietet das Gebäude jetzt höchsten Wohnkomfort. Die Außenanlagen wurden ebenfalls neugestaltet: Leicht zugängliche Fahrradabstellplätze und ästhetische Müllhäuser steigern die Aufenthaltsqualität.

[Zur Projektseite](#)



Effizienzhaus in der Kolberger Straße

Im März 2024 konnten wir die umfassenden Modernisierungsarbeiten am fünfgeschossigen Gebäude in der Kolberger Straße 26 a-e in der Karlsruher Waldstadt erfolgreich abschließen. Seit Januar 2021 wurden die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen vollständig erneuert und die energetische Hüllsanierung mit neuer Wärmedämmung und modernen Fenstern umgesetzt. Durch die Aktivierung des Dachgeschosses entstanden zehn geförderte Wohnungen. Die 60 Einheiten sind nun barrierefrei über neue Aufzugsanlagen zugänglich. Auch die Außenanlagen erfuhren eine Aufwertung, darunter ein neues Müllhaus, zusätzliche Fahrradstellplätze und neugestaltete Gärten für die Mieterschaft, Terrassen und Wegeflächen.

[Zur Projektseite](#)



Moderner Wohnraum in zentraler Lage

Im Herzen der Karlsruher Innenstadt konnten wir im Frühjahr 2024 das Projekt in der Kapellenstraße 76 erfolgreich abschließen. Das ursprünglich 1957 errichtete Gebäude wurde in einem umfassenden Sanierungsprozess auf den neuesten Stand gebracht. Im Zuge der Maßnahmen erfolgten eine vollständige Entkernung, eine Neugestaltung der Fassade sowie eine Neukonzeption der Grundrisse. Zusätzlich erweiterten wir das Gebäude in nachhaltiger Holzbauweise um eine Aufstockung mit vier neuen Wohnungen. So entstanden insgesamt 50 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, die barrierefrei erschlossen wurde. Dank der Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt Karlsruhe und der energetischen Sanierung trägt das Projekt zur Senkung der CO₂-Emissionen bei.

[Zur Projektseite](#)



Klimahülle für den Falkenweg

Das Gebäude im Falkenweg 69 (Baujahr 1947) gehört zur Mustersiedlung Dammerstock und schließt an die denkmalgeschützte Reihenhauserzeile von Walter Gropius an. Die zwölf 50 m² großen Wohneinheiten entsprachen weder heutigen Standards noch technischen Erfordernissen. Untersuchungen zeigten, dass eine Sanierung wirtschaftlich und technisch nicht umsetzbar war. Gemeinsam mit der TU Darmstadt und dem KIT wurde ein neuer Modernisierungsansatz samt energetischer Sanierungsstrategie entwickelt. Dabei wurden Klimaschutz, der Erhalt schützenswerter Bausubstanz und moderne Wohnformen verbunden. Es entstanden sechs Maisonette-Wohnungen mit je 120 m² sowie eine 32 m² große Wohnung. Seit August 2024 sind alle Einheiten vermietet.

[Zur Projektseite](#)

Lagebericht Konzern Jahres- abschluss Konzern

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen
Grundlagen des Konzerns
Frauen in Führungspositionen
Wirtschaftliches Umfeld
Finanzinstrumente
Lage des Konzerns
Risikobericht
Prognosebericht
Bilanz Konzern
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern
Anhang Abschluss Konzern
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

	2024		2023	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
Bilanzsumme	1.108,8 Mio.€	1.106,0 Mio.€	1.019,1 Mio.€	1.012,3 Mio.€
Anlagevermögen	987,2 Mio.€	988,3 Mio.€	908,1 Mio.€	908,3 Mio.€
Eigenkapital	258,8 Mio.€	258,6 Mio.€	255,5 Mio.€	255,2 Mio.€
Jahresüberschuss	7,5 Mio.€	7,5 Mio.€	8,1 Mio.€	7,6 Mio.€
Umsatzerlöse aus				
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.€
Mietwohnungsbestand	13.803	13.802	13.456	13.455
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.206	0	1.214	0
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	45,5 Mio.€	45,9 Mio.€	49,2 Mio.€	49,7 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	297	233	292	227
davon Teilzeitbeschäftigte	87	75	86	73
Auszubildende	10	10	10	10

	2022		2021	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
Bilanzsumme	949,7 Mio.€	939,9 Mio.€	839,9 Mio.€	829,4 Mio.€
Anlagevermögen	839,8 Mio.€	839,4 Mio.€	711,1 Mio.€	706,3 Mio.€
Eigenkapital	247,4 Mio.€	247,6 Mio.€	248,4 Mio.€	249,0 Mio.€
Jahresüberschuss	6,2 Mio.€	5,9 Mio.€	16,3 Mio.€	17,4 Mio.€
Umsatzerlöse aus				
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.€
Mietwohnungsbestand	13.460	13.460	13.388	13.388
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.203	0	1.341	0
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	39,2 Mio.€	39,7 Mio.€	33,5 Mio.€	34,2 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	291	226	294	225
davon Teilzeitbeschäftigte	78	67	81	65
Auszubildende	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 werteorientierter 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 ernergergenahe 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.

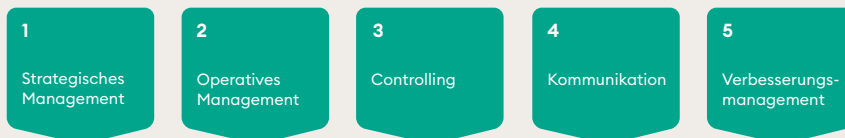
Geschäftsprozesse

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 €/m².

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 m². 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 CO₂-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 Veräußerung 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
Umsatzerlöse	130.554	120.235	10.319
Bestandsveränderungen	10.943	7.148	3.795
Aktiviertete Eigenleistungen	2.717	2.654	63
Sonstige betriebliche Erträge	7.047	9.483	-2.436
Betriebsleistungen	151.261	139.520	11.741
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
Betriebsaufwand	129.524	119.140	10.384
Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)	21.737	20.380	1.357
Finanzergebnis	-11.403	-9.428	-1.975
Ertragsteuern	-2	-131	129
Ergebnis nach Steuern	10.332	10.821	-489
Erfolgsunabhängige Steuern	-2.843	-2.760	-83
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	7.489	8.061	-572

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 betrugen 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€
Summe	114.313 T€

Investitionen Instandhaltung	2024
Laufende Instandhaltung	13.683 T€
Geplante Instandhaltung	7.373 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	8.838 T€
Summe	29.895 T€

Sonstige Investitionen	2024
Sonstige Investitionen gesamt	2.839 T€
Summe	2.839 T€

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Ist 2024		Ist 2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	987.174	89	908.102	89,1	79.072
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	969.289	87,4	890.042	87,3	79.247
Finanzanlagen	17.885	1,6	18.060	1,8	-175
Umlaufvermögen	118.647	10,7	108.076	10,6	10.571
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
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	260	0	251	0	9
Aktive latente Steuern	2.669	0,2	2.669	0,3	0
GESAMTVERMÖGEN	1.108.750	100	1.019.098	100	89.652

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

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 energetische 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 CO₂-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 CO₂-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€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		144	261
Sachanlagen			
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
Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17.538		17.562
Sonstige Ausleihungen	339		490
Andere Finanzanlagen	8	17.885	8
Anlagevermögen insgesamt		987.174	908.102
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
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
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
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
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	29.980		29.299
Bausparguthaben	956	30.936	834
Umlaufvermögen insgesamt		118.647	108.076
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	88		101
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	172	260	149
Aktive latente Steuern		2.669	2.669
BILANZSUMME		1.108.750	1.019.098

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
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
Eigenkapital insgesamt		258.825	255.494
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0		214
Sonstige Rückstellungen	32.627	32.627	23.356
VERBINDLICHKEITEN			
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
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		26.268	24.033
BILANZSUMME		1.108.750	1.019.098

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
Rohergebnis		70.952	66.585
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
Ergebnis nach Steuern		10.332	10.821
Sonstige Steuern		2.843	2.760
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		7.489	8.061
Auf den Konzern entfallender Gewinn		7.489	8.061
Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0

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 ¹	1.100	100	Vollkonsolidierung
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	4.137 ¹	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

	Anschaf- fungs-/ Herstellun- gs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaf- fungs-/ Herstellun- gs- kosten 31.12.2024	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	3.940	50	73	0	3.917	3.679
II. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücks- gleiche 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
Sachanlagen gesamt	1.291.455	105.338	12.382	461	1.384.872	401.674
III. FINANZANLAGEN						
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
Finanzanlagen gesamt	20.452	75	151	0	20.377	2.393
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	1.315.847	105.464	12.606	461	1.409.166	407.745

Konzernanlagenspiegel 2024

	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	168	73	0	0	3.773	144	261
II. SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	14.834	133	3	1.819	358.851	729.074	584.959
Grundstücke und grundstückgleiche 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
Sachanlagen gesamt	19.030	4.975	3	0	415.727	969.145	889.781
III. FINANZANLAGEN							
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
Finanzanlagen gesamt	100	0	0	0	2.492	17.885	18.060
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	19.298	5.048	3	0	421.993	987.174	908.102

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	
	T€	unter 1 Jahr T€	1 – 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	T€	Art der Sicherung
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	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
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	-
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	791.029 (716.001)	104.698 (89.516)	154.368 (150.896)	531.964 (475.588)	546.733 (478.531)	

() = Zahlen Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die aktivierten Eigenleistungen betrugen 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

Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	3.163 T€
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (periodenfremd)	2.030 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibungen auf Forderungen (periodenfremd)	745 T€
Abgang Bauvorbereitungskosten	2.947 T€

Abschreibungen auf das Anlagevermögen

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
Summe	210	86,8

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
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.339	28.541
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
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-84.223	-83.813
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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	56.687	48.208
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	803	-7.064
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	30.133	37.197
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	30.936	30.133

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

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Volkswohnung GmbH

Volkswohnung Service GmbH

Volkswohnung Bauträger GmbH

Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

KES – Karlsruher Energieservice GmbH

Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

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.

Volkswohnung GmbH 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.€
Volkswohnung Service GmbH 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.€
Volkswohnung Bauträger GmbH 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.€
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) 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.€
KES – Karlsruher Energieservice GmbH 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.€
Wohnbau Wörth am Rhein GmbH 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€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		144	261
Sachanlagen			
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
Finanzanlagen			
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
Anlagevermögen insgesamt		988.258	908.269
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
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
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
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
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	23.765		26.096
Bausparguthaben	956	24.721	834
Umlaufvermögen insgesamt		117.464	103.751
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	88		101
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	169	258	147
BILANZSUMME		1.105.980	1.012.268

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		214.072	210.645
Jahresüberschuss		7.523	7.585
Eigenkapital insgesamt		258.595	255.230
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0		214
Sonstige Rückstellungen	29.760	29.760	18.219
VERBINDLICHKEITEN			
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 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		25.891	23.728
BILANZSUMME		1.105.980	1.012.268

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
ROHERGEBNIS		57.960	55.642
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
ERGEBNIS NACH STEUERN		10.327	10.302
Sonstige Steuern		2.804	2.716
JAHRESÜBERSCHUSS		7.523	7.585

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)

Anlagenspiegel 2024

	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE						
Entgeltlich erworbene Software	3.793	50	73	0	3.771	3.532
II. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	918.595	27.279	4.267	137.622	1.079.228	334.875
Grundstücke und grundstücks- gleiche 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
Sachanlagen gesamt	1.256.956	103.065	7.685	461	1.352.799	373.685
III. FINANZANLAGEN						
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
Finanzanlagen gesamt	24.737	4.983	3.321	0	26.398	0
ANLAGEVERMÖGEN	1.285.486	108.098	11.079	461	1.382.967	377.217

Anlagenpiegel 2024

	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chun- gen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Software	168	73	0	0	3.627	144	261
II. SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	14.593	133	3	1.819	351.152	728.076	583.721
Grundstücke und grundstücks- gleiche 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
Sachanlagen gesamt	17.724	325	3	0	391.082	961.717	883.271
III. FINANZANLAGEN							
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
Finanzanlagen gesamt	0	0	0	0	0	26.398	24.737
ANLAGEVERMÖGEN	17.892	398	3	0	394.709	988.258	908.269

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€	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 ¹	2.829 (1.791)	2.829 (1.791)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht ²	0 (29)	0 (29)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Gesellschafter ³	53 (179)	53 (179)	0 (0)	0 (0)	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.946 (2.382)	1.946 (2.382)	0 (0)	0 (0)	0	
GESAMTBETRAG	791.733 (714.876)	106.128 (89.374)	153.764 (150.081)	531.842 (475.421)	545.855	

() = 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€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	15.882	14.964
Finanzanlagen	339	433
Anlagevermögen insgesamt	16.222	15.397
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	578	580
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.408	2.425
Flüssige Mittel	1.117	1.143
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	5.104	4.148
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2	2
BILANZSUMME	21.328	19.547

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

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
Aktiviertete Eigenleistungen	56	44
Sonstige betriebliche Erträge	1.319	122
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.821	5.992
ROHERGEBNIS	8.797	7.892
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
ERGEBNIS NACH STEUERN	2.656	2.208
Sonstige Steuern	37	38
Gewinnabführung	2.619	2.170
JAHRESÜBERSCHUSS	0	0

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€
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Flüssige Mittel	7	14
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0
Umlaufvermögen insgesamt	7	14
BILANZSUMME	7	14

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

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

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

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€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	0	0
Finanzanlagen	0	57
Anlagevermögen insgesamt	0	57
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.917	6.246
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1	1
Flüssige Mittel	5.091	2.045
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	7.009	8.292
BILANZSUMME	7.009	8.349

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

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
ROHERGEBNIS	4.230	3.091
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
ERGEBNIS NACH STEUERN	4.139	3.024
Sonstige Steuern	-2	-6
Gewinnabführung	4.137	3.018
JAHRESÜBERSCHUSS	0	0

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€
ANLAGEVERMÖGEN		
immaterielle Vermögensgegenstände	8	13
Sachanlagen	4.069	3.438
Anlagevermögen insgesamt	4.077	3.451
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.186	1.110
Flüssige Mittel	939	703
Umlaufvermögen insgesamt	2.125	1.813
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3	3
BILANZSUMME	6.205	5.267

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

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
ROHERGEBNIS	839	910
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
ERGEBNIS NACH STEUERN	118	123
Sonstige Steuern	6	4
JAHRESÜBERSCHUSS	112	119

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

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

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
ROHERGEBNIS	3.780	4.630
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
ERGEBNIS NACH STEUERN	39	1.057
Sonstige Steuern	1	1
JAHRESÜBERSCHUSS	38	1.056

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

Dieses Dokument ist eine datierte Veröffentlichung mit Stand (07/2025). Es dokumentiert ausschließlich den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Projekt- und Kenntnisstand. Das Dokument wird nach seiner Veröffentlichung nicht mehr aktualisiert und ist als historisch zu betrachten. Eine Herleitung, dass dieses Dokument den aktuellen regulatorischen Standards entspricht, ist daher nicht zulässig.

Herausgeberin

Volkswohnung GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
www.volkswohnung.de

V. i. S. d. P.

Pia Hesselschwerdt
Leiterin Kommunikation und Unternehmensentwicklung

Erscheinungsdatum

17. Juli 2025

Konzept und Gestaltung

Heine/Lenz/Zizka Projekte GmbH
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.