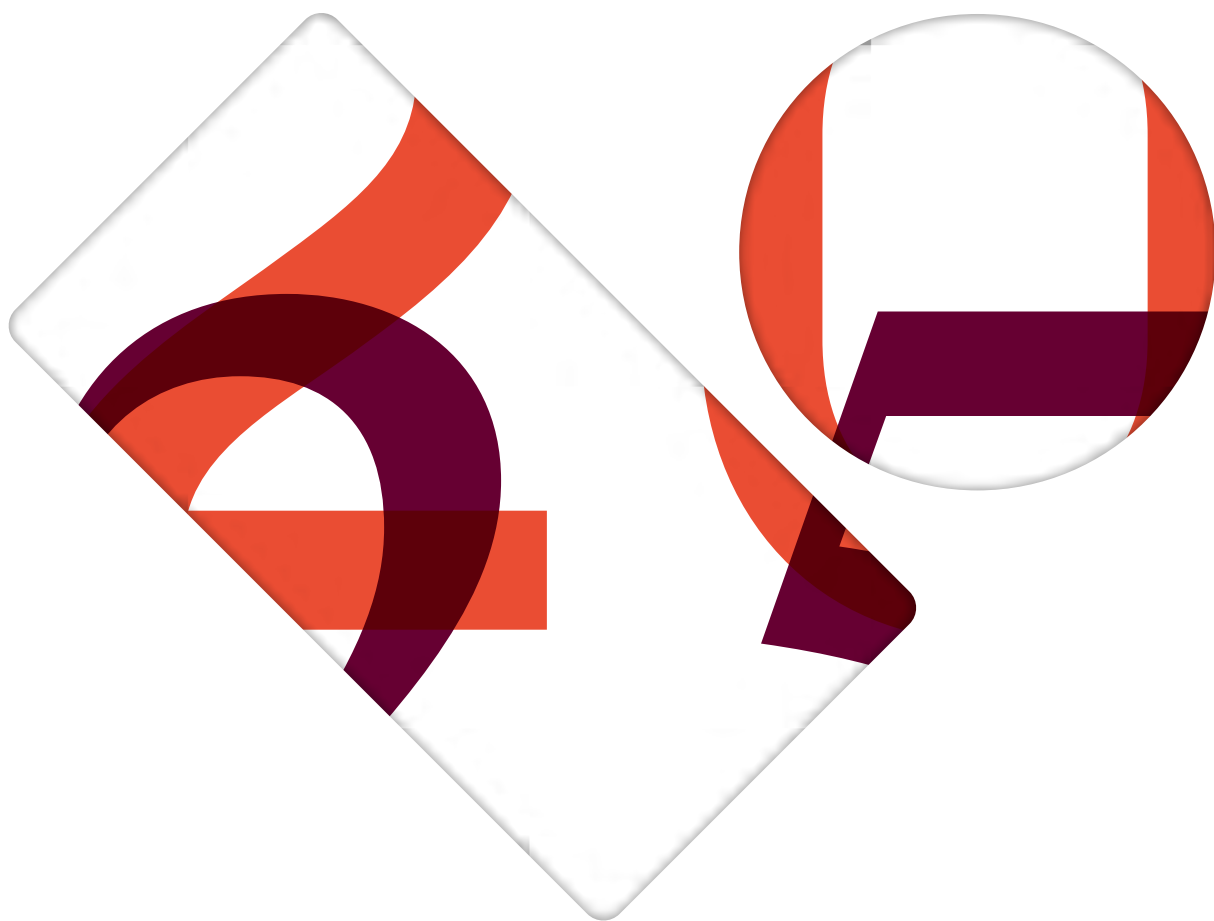


VSME-Bericht 2025



Bericht- erstattung

nach dem Voluntary Sustainability Reporting Standard
for non-listed SMEs (VSME)

Mit dem vorliegenden Bericht veröffentlichen wir erstmals eine Berichterstattung nach dem VSME-Standard. VSME steht für „Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs“ und ist ein freiwilliger Standard für kleine und mittlere Unternehmen. Er bietet einen klaren und praxisnahen Rahmen, um Informationen zu Umwelt, sozialen Aspekten und Unternehmensführung strukturiert, nachvollziehbar und vergleichbar darzustellen.

Wir berichten nach diesem Standard, weil verantwortungsvolles und zukunftsorientiertes Handeln für uns ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensführung ist. Der VSME-Standard ermöglicht es uns, unsere Aktivitäten, Ziele und Fortschritte transparent aufzubereiten – in einer Form, die den Erwartungen unserer Anspruchsgruppen ebenso gerecht wird wie der Größe und Struktur unseres Unternehmens. Zugleich unterstützt uns die Berichterstattung dabei, relevante Themen systematisch weiterzuentwickeln und belastbare Informationen für Geschäftspartner, Finanzierungsakteure, Mitarbeitende und die Öffentlichkeit bereitzustellen.

Für den Bericht haben wir ESG als strukturierende Grundlage genutzt. ESG steht für die drei Bereiche Environmental, Social und Governance – auf Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Diese drei Dimensionen helfen uns dabei, Chancen und Risiken systematisch zu erfassen, Entwicklungen transparent darzustellen und unser Unternehmen nachhaltig weiterzuentwickeln.

Der nach DNK geprüfte VSME-Bericht ist in der veröffentlichten und nicht veränderbaren Fassung auf der Website des Deutschen Nachhaltigkeitskodex einsehbar: [Zum Dokument.](#)

Allgemeines S.4

Grundlagen für die Erstellung (B1) S.4

Wichtige Unternehmens- und Berichtskennzahlen (VSME Abs. 24) S.4

Nachhaltigkeitszertifizierungen (VSME Abs. 25) S.7

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2) S.8

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen (VSME Abs. 26) S.8

Umwelt S.11

Energie und Treibhausgasemissionen (B3) S.11

Energieverbrauch (VSME Abs. 29) S.11

Treibhausgasemissionen (VSME Abs. 30) S.12

Treibhausgasintensität (THG-Intensität) (VSME Abs. 31) S.13

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (B4) S.14

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (VSME Abs. 32) S.14

Wasser (B6) S.15

Wasserentnahme (VSME Abs. 35) S.15

Biodiversität (B5) S.16

Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität (VSME Abs. 33) S.16

Flächennutzung S.16

Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung (B7) S.17

Kreislaufwirtschaft (VSME Abs. 37) S.17

Ressourcennutzung und Abfallbewirtschaftung (VSME Abs. 38) S.17

Soziales S.19

Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale (B8) S.19

Anzahl der Beschäftigten (VSME Abs. 39) S.19

Beschäftigtenfluktuation (VSME Abs. 40) S.19

Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit (B9) S.20

Arbeitskräfte des Unternehmens – Gesundheit und Arbeitssicherheit (VSME Abs. 41) S.20

Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (B10) S.21

Eigene Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (VSME Abs. 42) S.21

Governance S.24

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (B11) S.24

Verurteilungen und Geldstrafen für Korruption und Bestechung (VSME Abs. 43) S.24

Impressum S.25

Allgemeines

Grundlagen für die Erstellung (B1)

Wichtige Unternehmens- und Berichtskennzahlen (VSME Abs. 24)

Der VSME-Nachhaltigkeitsbericht umfasst das Basismodul (einzeln).

Weiterführende Informationen

Der Nachhaltigkeitsbericht der Volkswohnung wird gemäß der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 30. Juli 2025 (C(2025) 4984 final) auf freiwilliger Basis nach VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed small and medium sized enterprises) unter Berücksichtigung des Basismoduls erstellt.

Bezugsjahr ist das Geschäftsjahr 2025. Die Energieverbräuche (B3) und die Wasserverbräuche (B6) beziehen sich auf das Jahr 2024, da uns die Daten für 2025 zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

Der VSME-Nachhaltigkeitsbericht wurde auf folgender Basis erstellt: Konsolidiert.

Weiterführende Informationen

Der Nachhaltigkeitsbericht wurde auf konsolidierter Basis erstellt und umfasst die Angabepflichten der Volkswohnung GmbH als Mutterunternehmen und der Tochterunternehmen Volkswohnung Service GmbH, Volkswohnung Bauträger GmbH und Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH zum Stand 31.12.2025. Der gewählte Konsolidierungskreis ist derselbe wie für den Jahresabschluss 2025.

Allgemeine Unternehmensinformation zum Konzern Volkswohnung:

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Karlsruhe ist es die Hauptaufgabe der Volkswohnung GmbH, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen. Dazu gehört auch die angemessene Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise.

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 % 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 %) und an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH (50 %); diese werden im Rahmen der At-Equity-Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Volkswohnung Bauträger GmbH übt seit 2012 keine operative Geschäftstätigkeit aus und wird zum 01.01.2026 auf die Volkswohnung GmbH verschmolzen. Der Verschmelzungsvertrag wurde am 02.03.2026 notariell beurkundet und die Anmeldung der Verschmelzung ist erfolgt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung erfolgte noch keine Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister.

Die folgenden Tochtergesellschaften sind in dem konsolidierten VSME-Nachhaltigkeitsbericht erfasst:

Liste der Tochtergesellschaften	Name der Tochtergesellschaft	Eingetragene Adresse der Tochtergesellschaft
Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Ettlinger Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH	Ettlinger Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe
Volkswohnung Bauträger GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Ettlinger Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

NACE-Sektorklassifizierung Code(s):

- M – 68 Immobilienaktivitäten
- F – 41 Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Weiterführende Informationen

	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)	Volkswohnung Bauträger GmbH
NACE-Codes(s)	M68, F41	M68, F41	F41	M68, F41

Bilanzsumme: 1.132.693.494,06 €

Weiterführende Informationen

Die angegebenen Umsatzerlöse sind die des Konzerns Volkswohnung, wobei es sich um die konsolidierten Werte der Volkswohnung GmbH, der Volkswohnung Service GmbH, der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) und der Volkswohnung Bauträger GmbH handelt. Die Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH und die KES – Karlsruher Energieservice GmbH werden nicht aufgeführt.

Die aufgeschlüsselten Umsatzerlöse der hier konsolidierten Unternehmen sind:

	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)	Volkswohnung Bauträger GmbH
Bilanzsumme	1.129.858.709,01 Euro	19.385.459,55 Euro	2.953.042,58 Euro	10.410,17 Euro

Umsatzerlöse: 159.913.332,61 €

Weiterführende Informationen

Die angegebenen Umsatzerlöse sind die des Konzerns Volkswohnung, wobei es sich um die konsolidierten Werte der Volkswohnung GmbH, der Volkswohnung Service GmbH, der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) und der Volkswohnung Bauträger GmbH handelt. Die Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH und die KES – Karlsruher Energieservice GmbH werden nicht aufgeführt.

Die aufgeschlüsselten Umsatzerlöse der hier konsolidierten Unternehmen sind:

	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)	Volkswohnung Bauträger GmbH
Umsatzerlöse	153.091.517,50 Euro	13.267.546,20 Euro	1.160.700,00 Euro	0 Euro

Beschäftigte: 305. Die Beschäftigtenzahl wurde am Ende des Berichtszeitraums ermittelt. Dies ist berechnet als Anzahl Arbeitnehmer.

Weiterführende Informationen

	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)	Volkswohnung Bauträger GmbH
Vollzeitäquivalent (FTE)	203,44	58,36	0	0
Personenzahl	240	65	0	0

Das Land der Hauptgeschäftstätigkeit sowie die Standorte der wesentlichen Vermögenswerte ist Deutschland.

Die Geoposition unserer eigenen, gepachteten oder verwalteten Standorte ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Liste der Standorte	Adresse des (Betriebs-)standorts	Postleitzahl des Standorts	Stadt des (Betriebs-)standorts	Land des (Betriebs-)standorts	GPS-Standort des (Betriebs-)standorts
Zentrale	Ettlinger-Tor-Platz 2	76137	Karlsruhe	Deutschland	49.00456°N, 8.40398°E
Servicebüro Daxlanden	August-Dosenbach-Straße 21b	76189	Karlsruhe	Deutschland	48.99904°N, 8.34234°E
Servicebüro Mühlburg	Volzstraße 2	76185	Karlsruhe	Deutschland	49.00752°N, 8.36699°E
Servicebüro Nordwest	August-Bebel-Straße 60	76187	Karlsruhe	Deutschland	49.02599°N, 8.37247°E
Servicebüro Oberreut	Goerdelerstraße 4	76189	Karlsruhe	Deutschland	48.98956°N, 8.36554°E
Wohnumfeldservice	Vokkenaustr. 49–51	76139	Karlsruhe	Deutschland	49.03248°N, 8.46297°E
Servicebüro Waldstadt	Königsberger Str. 2E	76139	Karlsruhe	Deutschland	49.02623°N, 8.39046°E
Servicebüro Durlach	Westmarkstraße 2	76227	Karlsruhe	Deutschland	48.99261°N, 8.46080°E
Servicebüro Nordstadt	Tennesseeallee 124	76149	Karlsruhe	Deutschland	49.02628°N, 8.39028°E

Weiterführende Informationen

Die hier angegebenen Standorte sind unsere Geschäftsstellen inklusive der Servicebüros und des Standortes unseres Wohnumfeldservices. Um Services zu bündeln, wurden zum 01. Januar 2026 das Servicebüro Waldstadt, das Servicebüro Durlach und das Servicebüro Nordstadt geschlossen.

Nachhaltigkeitszertifizierungen (VSME Abs. 25)

Weiterführende Informationen

Zertifizierter fahrradfreundlicher Arbeitgeber:

Die Zertifizierung „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) in Gold (Erstzertifizierung 2024, Rezertifizierung 2026)

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2)

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen (VSME Abs. 26)

Zu den folgenden Nachhaltigkeitsthemen haben wir Verfahrensweisen, Richtlinien oder künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft eingeführt:

- Klimawandel
- Biodiversität und Ökosysteme
- Eigene Arbeitskräfte
- Verbraucher und Endnutzer
- Unternehmensführung

Diese sind öffentlich zugänglich: Ja

Wir haben Ziele definiert, um die Umsetzung der Richtlinien und den Fortschritt bei der Erreichung dieser Ziele zu überwachen: Ja

Weiterführende Informationen

Als kommunales Wohnungsunternehmen und Tochter der Stadt Karlsruhe haben wir den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Um die Vereinbarkeit unseres sozialen Auftrags mit ökologischen Standards und der nötigen Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, orientieren sich die Missionen unserer Unternehmensstrategie an den ESG-Nachhaltigkeitskriterien. Sie sind mit dem Aufsichtsrat abgestimmt sowie auf der Website veröffentlicht.

Unsere sechs Missionen sind:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung
- Soziale Teilhabe im Quartier und Kooperationen stärken
- Langfristige Dekarbonisierung unserer Unternehmensaktivitäten
- Maßnahmen zu Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Biodiversität
- Wirtschaftliche Stabilität sichern
- Zukunftsorientierte Organisationsstruktur mit werteorientierter Unternehmens- und Führungskultur

Die strategischen Ziele werden in einem festgelegten

Prozess definiert und regelmäßig überwacht. Im Rahmen unserer Unternehmensstrategie verfolgen wir verschiedene Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten, die als internes Steuerungsinstrument dienen und daher nicht öffentlich kommuniziert werden.

Die zentrale Verantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Bereich Kommunikation und Unternehmensentwicklung mit dem fachlich zugeordneten Nachhaltigkeitsmanagement berät die Geschäftsführung zu Nachhaltigkeitsthemen. Als oberstes Leitungsorgan für nachhaltigkeitsbezogene Themen verantwortet das ESG-Board die Integration von ESG-Kriterien in alle wesentlichen Kernprozesse. Alle Geschäftsbereiche sind darin vertreten und beraten gemeinsam zu ESG-bezogenen strategischen Weichenstellungen und bereichsübergreifenden Fragestellungen. Die operative Umsetzung findet in den Bereichen, Teams und Stabstellen statt.

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen: Umwelt

Angelehnt an die Klimaschutzziele der Stadt Karlsruhe wollen wir unsere jährlichen CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2040 auf 5 kg pro m² Wohn- und Gewerbefläche reduzieren, was im Vergleich zum Jahr 2021 einer Emissionsreduktion um ca. 70 % entspricht. Diese freiwillige Verpflichtung ist ein Zwischenziel auf dem Weg zur gesetzlich vorgeschriebenen, vollständigen Defossilisierung bis ins Jahr 2045.

Unsere Klimastrategie wurde 2024 fortgeschrieben und legt den Fokus auf die Dekarbonisierung des Bestandes. Um die Strategie zu konkretisieren, wurde 2025 ein Klimapfad für unseren Gebäudebestand entwickelt. Dieser richtet sich nach dem GEG und legt als Planungsgrundlage anhand von Priorisierungslogiken für jedes Jahr von 2028 bis 2045 fest, welche Gebäude mit welchen Maßnahmen saniert bzw. modernisiert werden und welche Emissionsminderungen und Kosten sich daraus ergeben. Die Ergebnisse fließen in die mittel- bis langfristige Wirtschaftsplanung mit ein. Da Dekarbonisierungsprojekte auch vor dem Bezugsjahr 2028 in der Wirtschaftsplanung

berücksichtigt sind, wurden diese 2025 entsprechend umgesetzt.

Der wichtigste Hebel liegt für uns beim Energieträgerwechsel. Hierfür arbeiten wir daran, möglichst viele Objekte an das Karlsruher Fernwärmenetz anzuschließen, wobei wir uns am Karlsruher Energieleitplan orientieren. Ob das Ziel für 2040 erreicht werden kann, hängt deshalb stark von der Entwicklung des Emissionsfaktors für die Fernwärme und auch des Stromnetzes ab. Falls das Fernwärmenetz nicht wie im Energieleitplan vorgesehen durch neue Großwärmepumpen, Geothermieranlagen und KWK-Anlagen dekarbonisiert werden kann, wird auch die Volkswohnung ihr selbst gesetztes Ziel von 5 kg CO₂/m² verfehlen. Dagegen kann das im GEG festgelegte Verbot fossiler Brennstoffe im Jahr 2045 trotzdem erreicht werden, da ein Fernwärmeanschluss vom Gesetz als Erfüllungsfiktion angesehen wird. Perspektivisch sollen alle unsere Gebäude die Energieeffizienzklasse E oder besser erreichen (Ausnahme: Denkmalschutz).

Als ein weiterer Baustein unserer Klimastrategie ist die Einführung eines Energiemanagementsystems (EMS) zur Steigerung der Energieeffizienz und Digitalisierung von Prozessen angedacht. Erste Lösungen wurden bereits im Rahmen eines Pilotprojekts erprobt.

Den Ausbau der Photovoltaik im Bestand treiben wir gemeinsam mit der Beteiligungsgesellschaft KES (Karlsruher Energie-Service) über das Programm „100-Dächer PLUS“ voran. Neben Bestandsgebäuden werden auch Neubauten und sanierte Dachflächen entsprechend den Regelungen des KLimaG BW mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Auf diese Weise wächst der Anteil regenerativer Energieerzeugung auf den eigenen Gebäuden kontinuierlich. 2025 konnten so Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt mehr als 500 Kilowattpeak neu installiert werden.

31 Prozent unseres Fuhrparks sind Elektrofahrzeuge. Diese werden möglichst mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom betrieben, ergänzt durch zertifizierten Ökostrom. Durch diese Verbindung von eigener Stromproduktion und elektrischer Mobilität gelingt es, betriebliche Energieflüsse effizient miteinander zu verknüpfen und den

CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorschriften werden die Dachflächen unserer Neubauten extensiv begrünt. Bei Baumneupflanzungen orientieren wir uns an der GALK-Straßenbaumliste – diese bewertet Baumarten hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit als Straßenbaum unter städtischen Standortbedingungen. Unsere Rasenflächen werden in der Regel bis zu achtmal jährlich durch Mulchschnitt gepflegt. Unsere ausgewiesenen Wiesenflächen werden nur zweimal pro Jahr gemäht, um der natürlichen Entwicklung der Vegetation Raum zu geben.

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen: Soziales

Unsere zentrale Aufgabe ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig zu sichern. Durch eine verantwortungsvolle Mietpreisstrategie achten wir darauf, wirtschaftliche Stabilität mit fairen und bezahlbaren Mieten für unsere Mieterschaft in Einklang zu bringen. Ein transparenter Vermietungsprozess ist grundlegender Bestandteil unseres Handelns. Darüber hinaus achten wir darauf, unsere Mitarbeitenden für das Thema Gleichbehandlung zu sensibilisieren und überprüfen die Vermietung durch ein regelmäßiges Monitoring.

Durch Betriebsvereinbarungen fördern wir flexible Arbeitszeitmodelle sowie die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten. Die Entlohnung orientiert sich am Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und folgt damit klar definierten, branchenüblichen Standards. Ergänzend dazu bietet das Unternehmen zusätzliche Leistungen im Bereich der sozialen Absicherung. Dazu zählen unter anderem eine betriebliche Altersvorsorge sowie eine betriebliche Kranken- und Unfallversicherung. Im Rahmen eines betrieblichen Gesundheitsmanagements werden verschiedene Angebote bereitgestellt, die zur körperlichen und mentalen Gesundheit beitragen sollen. Ein umfassendes Schulungsprogramm ermöglicht es den Mitarbeitenden, ihre Kompetenzen kontinuierlich auszubauen und neue Fähigkeiten zu erwerben.

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen: Unternehmensführung

Die Volkswohnung bekennt sich zu einem freien und unverfälschten Wettbewerb und stellt dies durch transparente AGB sowie einen fairen, diskriminierungsfreien und regelkonformen Ausschreibungs- und Vergabeprozess sicher. Unsere Compliance-Regelungen und unser Verhaltenskodex bilden dabei unseren ethischen und rechtlichen Handlungsrahmen. Sie enthalten verbindliche Grundsätze für integriertes, verantwortungsbewusstes und gesetzeskonformes Verhalten innerhalb des Konzerns Volkswohnung sowie gegenüber unserer Kundschaft, Geschäftspartnerschaften, der Gesellschafterin und der Öffentlichkeit. Hierzu zählen insbesondere die Einhaltung von Recht und Gesetz, die Vermeidung von Interessenkonflikten, das Verbot von Korruption und Vorteilsgewährung, der Schutz vertraulicher Informationen und personenbezogener Daten sowie ein respektvoller und diskriminierungsfreier Umgang miteinander.

Wir achten die international anerkannten Menschenrechte und erwarten deren Einhaltung auch von unseren Geschäftspartnerschaften. Durch die verbindliche Einbeziehung unseres Verhaltenskodex in unsere Vertrags- und Auftragsbedingungen verpflichten wir diese insbesondere zur Wahrung von Arbeits- und Sozialstandards, zur Einhaltung von Umwelt- und Nachhaltigkeitsanforderungen sowie zu einem verantwortungsvollen und gesetzeskonformen Geschäftsgebaren. Hierzu ist unter anderem die Durchführung von Nachhaltigkeits- bzw. Compliance-Audits bei Lieferunternehmen vorgesehen. Die Mitarbeitenden wurden zu unseren Compliance-Grundlagen geschult. Neue Mitarbeitende werden im Onboarding-Prozess über die bestehenden Compliance-Grundlagen in einer Schulung ausreichend informiert und müssen diese zur Kenntnis nehmen. Schulungen und Sensibilisierung zu Compliance-Themen erfolgen bedarfsorientiert.

Unser:e Compliance-Beauftragte:r fungiert zudem als unabhängige Hinweisgeberstelle. Die Stelle ist für die vertrauliche Entgegennahme und Bearbeitung von Meldungen nach dem Hinweisgebergesetz zuständig und gewährleistet einen sachgerechten und schützenden Umgang mit Hinweisen.

Der Konzern Volkswohnung prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines definierten Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Der Prozess beinhaltet die regelmäßige Identifikation, Meldung, Bewertung und Maßnahmenableitung von Risiken. Nachhaltigkeitsthemen sind über das Nachhaltigkeitsmanagement und alle weiteren Unternehmensbereiche (Immobilienbewirtschaftung, Kaufmännische Dienstleistungen und Technische Dienstleistungen) ins Risikomanagement eingebunden.

Im Jahr 2025 wurde ein Informations-Sicherheits-Management-System (ISMS) eingerichtet. Das ISMS ist ein strukturierter Ansatz zur langfristigen Sicherung sowie Verbesserung der Informationssicherheit in den Geschäftsprozessen, zur Schadensabwehr und zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit eines Unternehmens.

	Status 2025	Öffentlich
Klimawandel	Klimastrategie, Klimapfad, Dekarbonisierung eingesetzter Energieträger, Photovoltaik-ausbau, Energieeffizienz, Elektrifizierung Fuhrpark	Intern
Klimaanpassung	Dachbegrünung, Baum-Neupflanzungen anhand der GALK-Liste	Intern
Biodiversität	Mulchschnitt, reduzierte Mahdhäufigkeit auf ausgewählten Flächen	Intern
Mieterschaft	Mietpreisstrategie, Vermietungsmonitoring	Intern
	Transparenter Vermietungsprozess	Öffentlich
Eigene Belegschaft	Tarifvertrag	Extern
	Flexible Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten, betriebliche Altersvorsorge, betriebliches Gesundheitsmanagement, Schulungen	Intern
Unternehmensführung	Unternehmensstrategie, Risikomanagement, ESG-Board, Antikorruptionsschulungen, Ausschreibungs- und Vergabeprozess, Hinweisgeberstelle, Informations-Sicherheits-Management-System	Intern
	Verhaltenskodex	Öffentlich
	AGBs	Öffentlich

Umwelt

Energie und Treibhausgas-emissionen (B3)

Energieverbrauch (VSME Abs. 29)

Der gesamte Energieverbrauch beläuft sich auf 143.602 MWh.

Unser Energieverbrauch schlüsselt sich in erneuerbare und nicht-erneuerbare Quellen auf wie in folgender Tabelle dargestellt:

Aufschlüsselung des Energieverbrauchs	Strom	Brennstoffe
Erneuerbare Energien	3.358 MWh	67.043 MWh
Nicht erneuerbare Energien	1.353 MWh	71.848 MWh
Gesamtanteil erneuerbarer und nicht erneuerbarer Energien	4.711 MWh	138.891 MWh

Weiterführende Informationen

Der für das Berichtsjahr 2025 angegebene Gesamtenergieverbrauch ist ein Schätzwert, da die Energieverbräuche zum Zeitpunkt des Berichts noch nicht vorlagen. Grundlage für die Berechnungen bilden die Verbrauchsdaten des Jahres 2024, die unter Berücksichtigung der Klimafaktoren hochgerechnet wurden. Gebäudezugänge wurden auf Basis der Energieausweise geschätzt. Für Gebäude, bei denen noch kein Energieausweis vorlag, wurde der Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes herangezogen, um eine möglichst realistische Einschätzung zu gewährleisten. Die Angaben beziehen sich auf den Gesamtverbrauch des Unternehmens und wurden klimabereinigt. Zur Klimabereinigung wurden die witterungsabhängigen Verbräuche mit den standortspezifischen Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes (DWD) multipliziert, sodass sich tatsächliche Verbrauchsentwicklungen unabhängig von der jeweiligen Witterung beurteilen lassen. Aufgrund der Zugänge sind der geschätzte Verbrauch für das Jahr 2025 höher als die tatsächlichen Emissionen aus dem Jahr 2024.

Nachfolgend sind die Energieverbräuche aus dem Jahr 2024 aufgeschlüsselt dargestellt. Der Analyseumfang umfasst unsere Wohngebäude, Gewerbeeinheiten sowie unsere Verwaltungsgebäude. Grundlage der Berechnung sind Energieabrechnungen und Energieausweise. Für einige Gebäude haben wir im Sonderfall geschätzte Werte hinzugezogen.

Die Gesamtenergieintensität wurde leerstandsbereinigt berechnet.

Gesamter Energieverbrauch in MWh, unterteilt in Energiequelle

Energiequelle		klimabereinigt	nicht klimabereinigt
Strom (Allgemeinstromverbrauch)		3.141	3.141
Heizenergieverbrauch je Träger (Bestand)	Öl	482	482
	Gas	33.792	26.028
	Fernwärme	99.573	77.139
	Strom	1.318	1.249
	Kohle	977	977
Verbrauch Fuhrpark	Kraftstoffe	239	239
GESAMT		139.522	109.255

Gesamter Energieverbrauch in MWh unterteilt nach Bereichen

	klimabereinigt	nicht klimabereinigt
Verwaltungs- & Betriebsgebäude	1.216	888
Fuhrpark	248	248
Wohnungsbestand	126.597	97.411
Gewerbebestand	11.461	10.708
GESAMT	139.522	109.255

Gesamtenergieintensität (kWh / m²) unter Verwendung der Wohnfläche

	klimabereinigt	nicht klimabereinigt
Gesamtenergieintensität unter Verwendung der Wohnfläche	147,30	115,35

Methode zur Ermittlung des Anteils erneuerbarer Energien

Zur Bestimmung des Anteils erneuerbarer Energien am Energieverbrauch haben wir die eingesetzten Energieträger einzeln betrachtet und hinsichtlich ihres Anteils erneuerbarer Energien bewertet.

Für die genutzte Fernwärme haben wir den Anteil erneuerbarer Energien mit 65 % für das Jahr 2025 angesetzt. Diese Angabe ist der Bescheinigung über die energetische Bewertung der Stadtwerke Karlsruhe entnommen und enthalten sowohl erneuerbare Energien als auch industrielle Abwärme. Die Fernwärme wurde entsprechend anteilig als Brennstoff aus erneuerbaren Energien berücksichtigt.

Der Allgemeinstrom sowie der Strom für den Betrieb der Wärmepumpen werden zu 100 % aus zertifiziertem Ökostrom bezogen und daher vollständig als erneuerbare Energie gewertet. Selbst erzeugter Strom aus unseren Photovoltaikanlagen wird derzeit noch nicht systematisch erfasst und ist in der Bilanzierung daher nicht berücksichtigt. Der als nicht erneuerbar ausgewiesene Strom in unserer Bilanz entfällt auf die dezentrale Warmwasserversorgung, die direkt über die Mieterschaft bezogen wird. Deshalb können wir nicht nachvollziehen, aus welcher Quelle der Strom stammt.

Treibhausgasemissionen (VSME Abs. 30)

Die geschätzten THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) gemäß den Vorgaben des THG-Protokolls (Version 2004) belaufen sich im Berichtszeitraum auf:

Geschätzte Treibhausgasemissionen	Brutto-Treibhausgasemissionen (Scope 1)	Standortbasierte Scope 2 Brutto-Treibhausgasemissionen	Marktbasierte Scope 2 Brutto-Treibhausgasemissionen	Gesamtmenge (brutto) Scope 1 und standortbasierte Scope 2 Treibhausgasemissionen	Gesamtmenge (brutto) Scope 1 und marktbasierte Scope 2 Treibhausgasemissionen
Derzeit angegeben	7.419 tCO ₂ e	9.899 tCO ₂ e	8.559 tCO ₂ e	17.318 tCO ₂ e	15.978 tCO ₂ e

Weiterführende Informationen

Unsere Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) umfasst Emissionen aus Scope 1 (direkte Emissionen) und Scope 2 (indirekte Emissionen). Die Berechnungen basieren auf den bereits aufgeführten Energieverbräuchen. Mithilfe des IW 2050 Werkzeugs „Klimapfadfinder“ analysieren wir die Emissionen aus der Versorgung unserer Wohn- und Gewerbegebäude sowie der Verwaltung. Wir weisen die Emissionen aus, die aus der Versorgung unserer Liegenschaften und unserer Verwaltungsgebäude mit Heizwärme, Warmwasser und Allgemeinstrom resultieren. Für die Berechnung der Emissionen wurden GEMIS 5.1-Emissionsfaktoren benutzt. Die lokalen Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme werden vom Energieversorger bereitgestellt.

Im Sinne des GHG Protocols weisen wir darauf hin, dass auch die vor- und nachgelagerten CO₂-Emissionen unserer Wirtschaftsaktivitäten zu berücksichtigen sind (Scope 3). Es mangelt jedoch an vielen Stellen noch an verfügbaren Daten, sodass wir uns aktuell auf die Berichterstattung zu Scope 1 und 2 konzentrieren. Bei der Aufteilung der Scopes gehen wir nach dem GHG Protocol vor (www.ghgprotocol.org).

Die für das Berichtsjahr 2025 angegebenen Treibhausgasemissionen sind Schätzwerte, da die Energieverbräuche uns zum Zeitpunkt des Berichts noch nicht vorlagen. Grundlage für die Berechnungen bilden die Verbrauchsdaten des Jahres 2024, die unter Berücksichtigung der Klimafaktoren hochgerechnet wurden. Gebäudezugänge wurden auf Basis der Energieausweise geschätzt. Für Gebäude, bei denen noch kein Energieausweis vorlag, wurde der Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes herangezogen, um eine möglichst realistische Einschätzung zu gewährleisten. Die Angaben beziehen sich auf den Gesamtverbrauch des Unternehmens und wurden klimabereinigt. Aufgrund der Zugänge sind die geschätzten absoluten Emissionen für das Jahr 2025 höher als die tatsächlichen Emissionen aus dem Jahr 2024.

Nachfolgend ist die CO₂ Bilanz unseres Unternehmens für das Jahr 2024 dargestellt.

CO₂-Bilanz 2024 in tCO₂e nach Energieträger

	klimabereinigt	nicht klimabereinigt
Scope 1: Direkte Emissionen (Gesamt)	7.372	5.806
Heizöl	129	129
Erdgas	6.815	5.249
Kohle	370	370
Kraftstoffe	58	58
Scope 2: Indirekte Emissionen (Gesamt)	8.185 (marktbasiert) 9.522 (standortbasiert)	6.435
Strom	418	418
Fernwärme	7.767	6.017
Gesamte THG-Emissionen	15.557 (marktbasiert) 16.894 (standortbasiert)	12.241

Treibhausgasintensität (THG-Intensität) (VSME Abs. 31)

Standortbezogene Treibhausgasemissionen der Scope 1 und Scope 2: 0,00011 tCO₂e / €

Marktbasierte Treibhausgasemissionen der Scope 1 und Scope 2: 0,0001 tCO₂e / €

Weiterführende Informationen

Da wir Scope 3 nicht erfassen, kann die Gesamtintensität nicht berichtet werden. Die Treibhausgasintensität (THG-Emissionen / Umsatz) ist für uns als Wohnungsunternehmen nur eingeschränkt aussagekräftig. Insbesondere sozialverträgliche und regulierte Mieten und Betriebskosten können sich rechnerisch negativ auf den Indikator auswirken, ohne Rückschluss auf das ökologische Profil des Wohnungsunternehmens zu geben. Ein gängiger Indikator für die Branche sind die Emissionen pro Quadratmeter und Jahr, den wir alternativ angeben möchten. Für die Berechnung wurden die klimabereinigten Werte (Scope 1 und Scope 2) nach dem marktbasierten Ansatz herangezogen.

Emissionen pro Quadratmeter und Jahr

	2024	2025 (geschätzt)
Treibhausgase in kgCO ₂ e / m ² a	16,4	16,5

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (B4)

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (VSME Abs. 32)

Weiterführende Informationen

Die Anforderungen des Standards B4 richten sich primär an Industrieunternehmen, die im Rahmen ihrer Produktionsprozesse Emissionen von Schadstoffen in Luft, Wasser und Boden zu berichten haben. Für Wohnungsunternehmen ist dieser Standard in der Regel nicht einschlägig, da im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum keine mit industriellen Prozessen vergleichbaren schadstoffrelevanten Emissionen entstehen.

Entsprechende Anforderungen sind in unseren Ausschreibungsunterlagen, insbesondere unserem Verhaltenskodex, geregelt.

Wasser (B6)

Wasserentnahme (VSME Abs. 35)

Die gesamte Wasserentnahme unseres Unternehmens beträgt 1.324 m³. Davon werden 0 m³ an Standorten in Gebieten mit hohem Wasserstress entnommen.

Weiterführende Informationen

Im Jahr 2024 lag der Wasserverbrauch unserer Verwaltung bei 1.324 m³ und unseres Bestandes bei 1.014.575 m³. Die Daten wurden uns von den Stadtwerken Karlsruhe zur Verfügung gestellt. Direkten Einfluss haben wir auf den Betrieb des Verwaltungsgebäudes sowie auf das Allgemeinwasser in den Immobilien, das beispielsweise für Außenanlagen oder Reinigungsarbeiten genutzt wird. Der Wasserverbrauch innerhalb der Wohnungen liegt in der Verantwortung unserer Mieterschaft.

Laut Aqueduct Water Risk Atlas befinden sich unsere Standorte nicht in einem Gebiet mit hoher Wasserknappheit.

Biodiversität (B5)

Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität (VSME Abs. 33)

Weiterführende Informationen

Die Standorte und Bauplätze der Unternehmen werden laut § 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Städten und Kommunen ausgewiesen, d. h. es wird nur auf hierfür bestimmtem Bauland gebaut. Hierfür werden die nationalen Bestimmungen hinsichtlich der Auswirkung zu biodiversitätsempfindlichen Gebieten berücksichtigt sowie weitere Umweltbelange im Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erfasst und abgewogen.

Zum Bestand der Volkswohnung gehört die Ausgleichsfläche „Waid“ in Knielingen mit einer Größe von 41,2 Hektar. Als Biotop ist sie ein bedeutender Standort für den Schutz der Biodiversität.

Flächennutzung

Gesamter Flächenverbrauch: 194.7 ha

Weiterführende Informationen

Wir erfassen sowohl teilversiegelte und versiegelte Flächen als auch Grünflächen und begrünte Dachflächen im Bestand. Zudem sind „nicht klassifizierte Flächen“ im gesamten Flächenverbrauch aufgeführt, nicht aber als versiegelte oder naturnahe Fläche. Beispielsweise handelt es sich dabei um Flächen, die sich gerade in der Entwicklung befinden oder um Neubauflächen, die noch nicht erfasst sind. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung gelten insgesamt 14,29 Hektar als „nicht klassifiziert“.

Gesamte versiegelte Fläche: 55.02 ha

Weiterführende Informationen

Die hier aufgeführten Flächen sind:

Bebaute Fläche (Häuser, Garagen)	40,94 ha
Teilversiegelte Fläche (z.B. wassergebundene Flächen)	5,82 ha
Vollversiegelte Fläche (z.B. Pflaster, Platten, Bitumen)	8,26 ha

Gesamte naturnahe Fläche an unserem Standort: 125.4 ha

Weiterführende Informationen

Die hier aufgeführten Flächen sind:

Begrünte Fläche (z.B. Rasen, Wiesen, Wald, Beete, Sträucher)	120,75 ha
Begrünte Dachflächen	4,65 ha

Etwas mehr als zehn Prozent unserer Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung ausgestattet. Durch die Fertigstellung mehrerer Neubauten kamen 2025 zusätzliche begrünte Dachflächen von rund 0,56 Hektar hinzu. Insgesamt stieg die begrünte Dachfläche damit gegenüber dem Vorjahr um etwa 13,7 Prozent. Der Zuwachs steht in direktem Zusammenhang mit der Realisierung neuer Bauprojekte, bei denen Dachbegrünungen bereits in der Planungsphase vorgesehen wurden.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 58 Bäume an verschiedenen Standorten im Wohnumfeld gepflanzt.

Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung (B7)

Kreislaufwirtschaft (VSME Abs. 37)

In unserem Unternehmen werden die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft angewendet: Ja. In unserer Verwaltung orientieren wir uns an den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft. Unser Ziel ist es, Abfälle möglichst zu vermeiden, bestehende Stoffe effizient zu nutzen und Recycling sowie Wiederverwertung zu fördern. Wir legen Wert auf eine konsequente Mülltrennung. Durch klar gekennzeichnete Sammelstellen stellen wir sicher, dass Abfälle korrekt getrennt und recycelt werden.

Ressourcennutzung und Abfallbewirtschaftung (VSME Abs. 38)

Gefährlicher Abfall (Masse): 0,16 t

Ungefährlicher Abfall (Masse): 30,97 t

Gesamtabfallaufkommen (Masse): 31,13 t

Weiterführende Informationen

Erfassungs- und Berechnungsmethodik

Die Abfallbilanz der Verwaltung für das Berichtsjahr 2025 setzt sich folgendermaßen zusammen:

Haushaltsnahe Abfälle (Restmüll, Wertstoff, Bioabfall) werden anhand der Behältergrößen, des Leerungsturnus und Umrechnungsfaktoren aus dem CO₂-Kulturrechner des Landes Baden-Württemberg als Masse geschätzt, um ein einheitliches Gesamtgewicht ausweisen zu können. Enthalten sind dabei die Abfälle unserer Zentrale sowie unseres Wohnumfeldservices. Die geringen Haushaltsabfälle der Servicebüros werden über die Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser entsorgt.

Das Altpapier der Verwaltung, Bau- und Abbruchabfälle des Wohnumfeldservices (Holz, Beton) sowie Elektroaltgeräte liegen als gewogene Ist-Werte vor. Die Elektroaltgeräte werden als gefährlicher Abfall eingestuft und durch einen zertifizierten Entsorger recycelt. Ebenso werden die Holz- und Betonabfälle des Wohnumfeldservices durch einen Dienstleister dem Recycling zugeführt.

Nicht erfasste Abfallströme

Folgende Abfallströme werden getrennt gesammelt und fachgerecht entsorgt, jedoch mengenmäßig nicht systematisch erfasst: Grünschnitt und Schrott, die beim Wohnumfeldservice anfallen, werden direkt zum Wertstoffhof gebracht. Toner und Akkus werden im Rahmen der Herstellerrücknahme an die Lieferanten zurückgegeben und fallen nicht als eigener betrieblicher Abfall an. Leuchtmittel und Batterien werden gesammelt und fachgerecht über Sammelstellen bzw. Baumärkte zurückgegeben.

Systemgrenze: Abfälle der Auftragnehmer

Abfälle, die im Rahmen von Bau-, Instandhaltungs- und Entrümpelungsleistungen anfallen, werden durch die beauftragten Auftragnehmer (z. B. Baufirmen, Handwerksbetriebe, Entrümpelungsfirmen) in eigener Verantwortung entsorgt. Diese Mengen sind dem jeweiligen Auftragnehmer als Abfallerzeuger zuzuordnen und daher nicht Teil der hier dargestellten betrieblichen Abfallbilanz. Eine systematische Erfassung dieser Mengen erfolgt derzeit nicht.

Die dem Recycling oder der Wiederverwendung zugeführte Abfallmenge wird in folgender Tabelle dargestellt:

Erzeugter Abfall	Zum Recycling oder zur Wiederverwendung weitergeleitete Abfälle (Masse)	Zur Entsorgung bestimmte Abfälle (Masse)	Gesamte recycelte, wiederverwendete und zur Entsorgung bestimmte Abfälle (Masse)
Nicht gefährliche Abfälle – Kompostierbare Abfälle	5,72 t		5,72 t
Nicht gefährliche Abfälle – Kunststoffabfälle	2,76 t		2,76 t
Nicht gefährliche Abfälle – Papier und Pappe	9,08 t		9,08 t
Nicht gefährliche Abfälle – Beton	3,18 t		3,18 t
Nicht gefährliche Abfälle – Holz	1,66 t		1,66 t
Gefährliche Abfälle – Sonstige ausrangierte Geräte, die gefährliche Bestandteile enthalten	0,16 t		0,16 t
Nicht gefährliche Abfälle – Gemischte Siedlungsabfälle		8,58 t	8,58 t

Weiterführende Informationen

Insgesamt wurden rund 22,56 t (ca. 72 % des Gesamtaufkommens) der Wiederverwendung bzw. dem Recycling/ der Verwertung zugeführt, aufgeschlüsselt nach den oben genannten Abfallarten.

Die der Wiederverwendung bzw. dem Recycling zugeführten Abfälle umfassen die getrennt erfassten Wertstofffraktionen (Papier/Pappe, Leichtverpackungen, Bioabfall, Holz, Beton) sowie die Elektroaltgeräte, die durch einen zertifizierten Entsorger verwertet werden. Maßgeblich ist die der Verwertung zugeführte Menge; die tatsächlichen Recyclingquoten der nachgelagerten Entsorgungsbetriebe liegen dem Unternehmen nicht vor. Der Restabfall (8,58 t) wird nicht recycelt.

Weiterführende Informationen

Zu den Abfallströmen auf Baustellen können wir als Wohnungsunternehmen keine eigenen Angaben machen, da wir in diesen Fällen als Bauherrin auftreten und die Durchführung der Bauleistungen – einschließlich der Entsorgung der dabei entstehenden Abfälle – durch beauftragte Bauunternehmen erfolgt. In unseren Ausschreibungen und Vertragsunterlagen legen wir verbindlich fest, dass alle geltenden gesetzlichen Regularien und Vorgaben einzuhalten sind.

Soziales

Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale (B8)

Anzahl der Beschäftigten (VSME Abs. 39)

Wir haben 294 festangestellte Beschäftigte. 11 Personen sind befristet bei uns beschäftigt.

Männliche Beschäftigte: 142

Weibliche Beschäftigte: 163

Nicht-binäre Beschäftigte: 0

Beschäftigte ohne Angabe des Geschlechts: 0

Weiterführende Informationen

60 % der beschäftigten Bereichsleitungen und 46,43 % der Team-, Abteilungs- und Stabsstellenleitungen sind weiblich.

Weiterführende Informationen

Die Volkswohnung ist lediglich in Deutschland tätig.

Beschäftigtenfluktuation (VSME Abs. 40)

Die Fluktuationsrate beträgt 8,85 % für den Berichtszeitraum.

Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit (B9)

Arbeitskräfte des Unternehmens – Gesundheit und Arbeitssicherheit (VSME Abs. 41)

Im Berichtszeitraum kam es zu 3 meldepflichtigen Arbeitsunfällen. Dies entspricht einer Quote von 1,15 Arbeitsunfällen pro 100 Vollzeitkräfte innerhalb eines Jahres.

Weiterführende Informationen

Das Unternehmen ist in Deutschland tätig und unterliegt dem in Deutschland geltenden Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), deren Einhaltung den Gesundheitsschutz und die Sicherheit der Belegschaft sicherstellen. Aufgrund der hohen Standards im deutschen Arbeitsschutzrecht und unserer internen Vorkehrungen ist die Anzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle des Unternehmens gering.

Die Anzahl der Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen beträgt 0.

Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (B10)

Eigene Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (VSME Abs. 42)

Unsere Beschäftigten erhalten ein Entgelt, das dem geltenden Mindestlohn gemäß der nationalen Gesetzgebung mindestens entspricht: Ja.

Weiterführende Informationen

Die Entlohnung orientiert sich am Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und folgt damit klar definierten, branchenüblichen Standards. Alle Mitarbeitende erhalten ein Entgelt, welches die gesetzlichen Mindestlohnbestimmungen übererfüllt.

Das Entgelt wird anhand der Eingruppierung in die Gehalts- und Lohngruppen (welche sich anhand der Tätigkeitsmerkmale ableiten lassen) sowie der Anzahl der Berufsjahre und der Betriebszugehörigkeit bestimmt. Hierbei werden nach spätestens fünf Jahren Betriebszugehörigkeit 13,6 Monatsgehälter vom Arbeitgeber entrichtet. Zusätzlich können Zulagen hinzugefügt werden. Des Weiteren werden Erschwerniszuschläge und Zuschläge bei Überstunden, Sonn- und Feiertagen sowie Nachtarbeit verpflichtend gezahlt. Weitere Vorgaben können in den unternehmenseigenen Betriebsvereinbarungen geregelt sein.

Das prozentuale Lohngefälle zwischen unseren weiblichen und männlichen Beschäftigten beläuft sich auf 0,63 %.

Weiterführende Informationen

Geschlecht	Durchschnittlicher Stundenlohn
Männliche Beschäftigte	30,02 €
Weibliche Beschäftigte	29,83 €

Das prozentuale Lohngefälle beträgt rund 0,63 % zugunsten der männlichen Beschäftigten. Das entspricht fast vollständiger Entgeltgleichheit.

Der Tarifvertrag differenziert nicht anhand des Geschlechts der Mitarbeitenden. Anzumerken ist, dass die Berechnung auf der Stundenvergütung der Lohn- und Gehaltsgruppen gemäß aktuellem Tarifvertrag basiert. Auszubildende sowie alle außertariflichen Mitarbeitenden wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Von unseren Beschäftigten sind 96 % durch Tarifverträge abgedeckt.

Weiterführende Informationen

96 % der Beschäftigten fallen unter die Bestimmungen des Manteltarifvertrags. 4 % haben individuelle Vereinbarungen, die sich ebenso an die gesetzlichen Vorgaben halten.

Durchschnittliche Anzahl jährlicher Schulungsstunden pro männlichen Beschäftigten: 13,97

Durchschnittliche Anzahl jährlicher Schulungsstunden pro weibliche Beschäftigte: 19,17

Weiterführende Informationen

Im Jahr 2025 investierte die Organisation rund 200.000 € in Weiterbildungsmaßnahmen. Insgesamt fanden 247 Weiterbildungsmaßnahmen statt, davon 69 interne und 178 externe Veranstaltungen. Im Durchschnitt nahmen Mitarbeitende an 2,22 Fortbildungsmaßnahmen teil.

Unternehmensspezifischer Aspekt

Mieterschaft

Mietpreise

Rund 22,5 % unserer Wohnungen unterliegen zum Stichtag 31.12.2025 der Mietpreisbindung. Allerdings ist ein weitaus größerer Anteil unserer Mieten – circa 80 % – KdU-fähig. Der Begriff stammt aus dem Sozialrecht und bedeutet ausgeschrieben „Kosten der Unterkunft“. Er besagt, dass die Miethöhen unterhalb der Grenze liegen, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,53 € pro m² zeigt, dass wir mietpreisdämpfend auf den Markt wirken.

Transparenter Vermietungsprozess und Vermietungsmonitoring

Regelprozess: Wird eine Wohnung frei, überprüft unser System automatisch, welche Mietgesuche zu dieser Wohnung passen: Stadtteil, Zimmeranzahl und maximale Warmmiete stimmen überein. Um bedarfsgerecht zu vermieten, ist außerdem eine Mindestpersonenanzahl bei jeder Wohnung erfasst. Ein digitales Losverfahren entscheidet, wer dann zur Besichtigung eingeladen wird. Wenn Interessent:innen nach der Besichtigung die Wohnung mieten möchten, dann überprüfen die Kundenbetreuer:innen die von den Mieter:innen vorgelegten und von den Kundenbetreuer:innen angeforderten Unterlagen und entscheiden über die Vermietung.

Ansatz 2: Es gibt unterschiedliche Gründe, warum wir vom Ansatz 1 abweichen und Wohnungen ohne Einsatz des Losverfahrens anbieten. Interne Umzüge aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen gehören dazu. Mieterschaft, die aufgrund veränderter Lebensumstände ihre Wohnungsgröße verkleinern möchten, und Personen, die sich gezielt für ein Wohn- oder Seniorenprojekt bewerben. Zudem inserieren wir in manchen Projekten Neubau-Wohnungen auf unserer Website und dem Online-Marktplatz ImmoScout24. Auf diese Wohnungen kann man sich direkt bewerben.

Ansatz 3: Um Menschen in besonders schwierigen Lagen oder Notsituationen Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen, vermieten wir ca. 10 % der freien Wohnungen über den Ansatz 3. Beispielsweise hat die Fachstelle Wohnungssicherung ein Wohnungskontingent. Zunehmend

vermieten wir auch direkt an Träger der freien Wohlfahrts- pflege, so dass Wohnangebote für Menschen mit Beeinträchtigungen entstehen.

In einem Vermietungsmonitoring werten wir unsere Vermietungsprozesse regelmäßig aus. Damit können wir überprüfen, ob wir an alle unterschiedlichen Interessengruppen entsprechend ihrem Anteil im Interessentenpool vermieten. Gravierende strukturelle Diskriminierungen würden wir so erkennen können. Zudem erhalten wir eine Rückmeldung, ob unser Vermietungskonzept mit den drei Ansätzen in Summe zu einer ausgewogenen Wohnraumversorgung führt. Die Daten der Mietgesuche besitzen zudem sozialplanerische Aussagekraft und werden eingesetzt, um den Bestand bedarfsgerecht zu entwickeln und an den Anforderungen der Wohnungssuchenden auszurichten.

Das Monitoring dient nicht nur der Berichterstattung nach außen, sondern ist eingebettet in interne Regelprozesse. Zweimal im Jahr werden die Daten ausgewertet und analysiert. Dieses Vorgehen trägt zu einer kontinuierlichen Auseinandersetzung mit unserer Vergabepaxis bei und schärft den Blick aller Beteiligten für „Verteilungsfragen“.

Älter werdende Mieterschaft und Barrierereduktion

Wir möchten unserer älter werdenden Mieterschaft ermöglichen, möglichst lange altersgerecht in unseren Beständen zu wohnen. Bei der Wohnraummobilisierung unterstützen wir Haushalte, die sich verkleinern möchten bei der Suche nach einer neuen Wohnung, dem Umzug und einer angepassten Miete. Im Jahr 2025 konnten 19 Haushalte in eine kleinere Wohnung umziehen.

Seit 2023 verfolgt die Volkswohnung das Ziel, den Anteil an barrierearm zugänglichen Wohnungen im Bestand zu erhöhen (dazu zählen alle Wohnungen die schwellenfrei zu erreichen sind, vom Gehweg bis zur Wohnung lediglich drei Stufen zu überwinden sind und Wohnungen, die nach LBO oder DIN barrierefrei gestaltet sind). Dieser Anteil beträgt zum 31.12.2025 circa 30 % und ist 2025 um mehr als 13 % auf insgesamt 4.138 Wohnungen gestiegen. Bei notwendigen Umbauten in der Wohnung oder am Wohngebäude aufgrund von Barrieren bezuschussen wir au-

ßerdem barrierereduzierende Maßnahmen (z.B. Badumbau, Handläufe, etc.). Im Jahr 2025 wurden 20 solcher Maßnahmen umgesetzt.

Soziale Teilhabe im Quartier

Wir unterstützen freie Träger der Wohlfahrtspflege, die in unseren Quartieren Quartiersprojekte entwickeln und betreiben, indem wir Kooperationsvereinbarungen abschließen, die eine verbindliche Zusammenarbeit und gegenseitige Förderung regeln. Der Fokus der Quartiersarbeit liegt häufig auf Teilhabe älterer Menschen. In Rintheim besteht seit 2012 eine Kooperation im Sinn des Bielefelder Modells, das selbstbestimmtes Wohnen ohne Betreuungspauschale für unsere Mieterschaft ermöglicht.

Spenden und Sponsoring

Über unser Spenden- und Sponsoringportal stellen wir jährlich 30.000 € zur Verfügung, für Vereine und Projekte, die in unseren Quartieren aktiv sind und somit unserer Mieterschaft einen direkten Mehrwert bieten. Mit den fünf Förderschwerpunkten Soziales, Bildung, Ökologie, Sport und Kultur decken wir ein breites Spektrum ab. Im Jahr 2025 wurden 17 Projekte gefördert.

Die geförderten Projekte sind hier einsehbar:

<https://volkswohnung.de/ueber-uns/unser-engagement/spenden-sponsoring/unterstuetzte-projekte>

Governance

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (B11)

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (VSME Abs. 43)

Im Berichtszeitraum kam es zu 0 Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften. Der Gesamtbetrag der Geldstrafen für die Verstöße beläuft sich auf 0 €.

Weiterführende Informationen

Die Volkswohnung bekennt sich in ihrem Leitbild zu sozialer und ökologischer Verantwortung und wirtschaftlichem Handeln. Teil dieser Verantwortung ist die Einhaltung gesetzlicher und ethischer Standards – im Arbeitsalltag ebenso wie in der Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern.

Die Volkswohnung verfolgt eine klare Null-Toleranz-Politik gegenüber Korruption, Bestechung und unlauterem Verhalten. Die Volkswohnung verfügt über robuste Compliance-Strukturen und -Prozesse, darunter einer Betriebsvereinbarung Compliance, eine Verfahrensanweisung Compliance für Mitarbeitende und einen Verhaltenskodex für unsere Geschäftspartner.

Darüber hinaus hat die Volkswohnung ein internes Kontrollsystem implementiert, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren. Die Implementierung eines Management-Handbuchs als Grundlage für die Beschreibung der wesentlichen Prozesse wird in 2026 erfolgen.

Im Berichtsjahr gab es keine Fälle von Korruption und Bestechungen und dementsprechend ist es auch nicht zu entsprechenden Verurteilungen und Geldstrafen gekommen.

Impressum

Dieses Dokument ist eine datierte Veröffentlichung mit Stand 07/2026. 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

Geschäftsführung

Stefan Storz

V. i. S. d. P.

Pia Lux
Leiterin Kommunikation und
Unternehmensentwicklung

Erscheinungsdatum

28. Juli 2026

Konzept und Gestaltung

Heine/Lenz/Zizka Projekte GmbH
www.hlz.de

Der vorliegende Bericht 2025 wurde mit der DNK-Plattform auf Grundlage der aktuellen Entwürfe des VSME-Standards von EFRAG und den Empfehlungen der Europäischen Kommission erstellt (weiterführende Informationen finden Sie in der DNK-Checkliste). Der DNK übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit, Rechtskonformität oder Richtigkeit der Angaben.