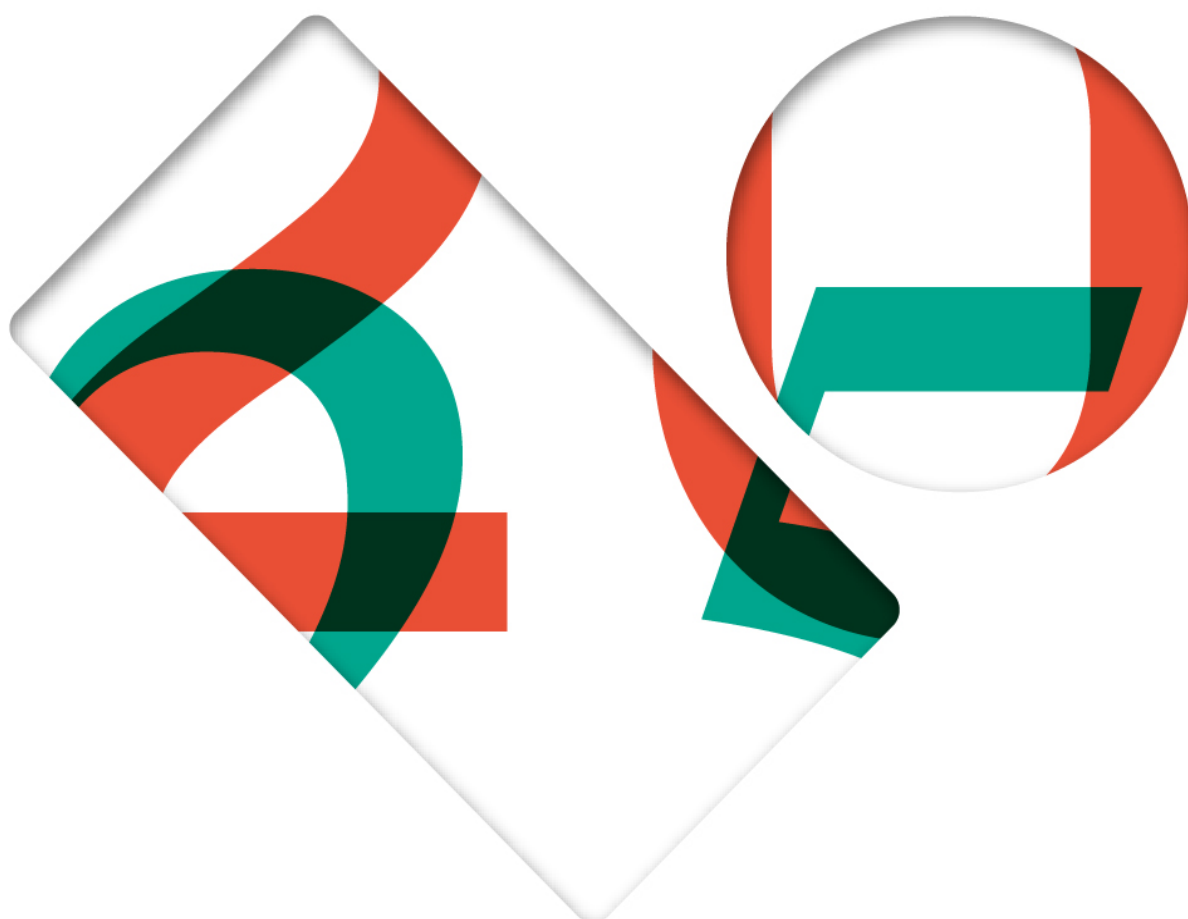


Geschäftsbericht 2025



Inhalt

1. Vorwort	3
1. ESG als Grundlage unseres Geschäftsberichts	5
2. Umwelt	7
3. Soziales	13
4. Unternehmensführung	25
5. Lagebericht Konzern / Jahresabschluss Konzern	28
6. Einzelabschlüsse	62

Vorwort Stefan Storz

Geschäftsführer



An einem Donnerstag im Oktober stehe ich in Daxlanden zwischen zwei autofreien Innenhöfen. Um mich herum: sieben Gebäude, 357 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, in der seit diesem Sommer 86 Kinder betreut werden, eine Tagespflege, ein Servicebüro, ein entstehendes Café. Fünf Jahre nach dem ersten Spatenstich ist das August-Klingler-Areal fertig; eines der größten Bauprojekte unserer jüngeren Geschichte. Was hier entstanden ist, ist mehr als Wohnraum. Es ist ein Stück Stadt.

Wir haben eingelöst, was wir angekündigt hatten: 2025 war unser Jahr der Fertigstellungen.

Jede achte Mietwohnung in Karlsruhe gehört der Volkswohnung. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer Entscheidung, die diese Stadt seit über 100 Jahren immer wieder trifft: dass Wohnen keine Ware wie jede andere ist und dass eine wachsende Stadt ein Unternehmen braucht, das baut, wenn andere zögern, und Mieten stabil hält, wenn der Markt sie treibt.

2025 hat gezeigt, was diese Entscheidung wert ist. Denn wir haben eingelöst, was wir angekündigt hatten: 2025 war unser Jahr der Fertigstellungen. 453 neue Mietwohnungen und 108 Eigentumswohnungen haben wir im Karlsruher Stadtgebiet und in Stutensee fertiggestellt. Neben dem August-Klingler-Areal haben wir im Frühjahr die letzten der 152 Wohnungen im Wohnpark Mittendrin in Stutensee-Blankenloch übergeben, und am Staudenplatz im Rintheimer Feld zogen die ersten Mietenden in insgesamt 106 neue Wohnungen ein.

Bezahlbarkeit bleibt dabei unser Maßstab. Die Durchschnittsmiete in unserem Bestand liegt mit 7,53 € (Nettokaltmiete pro m²) knapp 22 % unter dem mittleren Mietpiegelwert. Rund 80 % unserer 14.229 Wohnungen sind KdU-fähig, 22,5 % mietpreisgebunden und stehen damit explizit Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung. Bauen und Bezahlbarkeit: beides zusammen gelingt nur, wenn Wirtschaftlichkeit kein Selbstzweck ist, sondern Mittel zum Zweck.

Mit dem Abschluss der großen Neubauprojekte fokussieren wir uns mehr denn je auf unseren Bestand. In der zweiten Jahreshälfte 2025 haben wir Modernisierungen von mehr als 300 Wohnungen in der Weststadt, der Oststadt und in Durlach begonnen. Denn Verantwortung für bezahlbares Wohnen zeigt sich auch darin, wie wir 660 Wohngebäude instand halten, energetisch ertüchtigen und lebenswert gestalten. Damit sichern wir Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit und unseren Zielpfad beim Klimaschutz gleichermaßen.

Und weil Quartiere von Menschen leben, nicht von Gebäuden, haben wir unsere soziale Quartiersarbeit mit der AWO Karlsruhe auf einen weiteren Stadtteil, Mühlburg, ausgeweitet. Nachbarschaft braucht Kümmerer, gerade dort, wo viele Menschen neu zusammenkommen.

Die Rahmenbedingungen bleiben anspruchsvoll, daran wird auch 2026 nichts ändern. Aber wer jede achte Mietwohnung einer Stadt verantwortet, kann sich Konjunkturpessimismus nicht leisten. Wir treiben die Modernisierung und energetische Sanierung unseres Bestands voran und bleiben, was wir seit jeher sind: verlässlich.

Dass diese Entscheidung der Stadt Tag für Tag eingelöst wird, ist die Leistung unserer rund 300 Mitarbeiter:innen. Ihnen gilt mein persönlicher Dank. Ebenso danke ich dem Aufsichtsrat und seinem Vorsitzenden sowie der Stadt Karlsruhe, unserer Gesellschafterin, für ihr Vertrauen.

Ihr

Stefan Storz

Geschäftsführer

ESG als Grundlage unseres Geschäfts- berichts

Als kommunales Wohnungsunternehmen tragen wir Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum, lebenswerte Quartiere, den Klimaschutz und ein gutes Miteinander. Deshalb betrachten wir unser Handeln nicht nur aus wirtschaftlicher Perspektive, sondern auch im Hinblick auf ökologische, soziale und unternehmerische Auswirkungen.

Für unseren Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2025 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 sowie Entwicklungen transparent darzustellen.

Environmental Umwelt

Der Bereich Umwelt umfasst Umwelt- und Klimaschutz, Ressourcenverbrauch, Energieeffizienz und den verantwortungsvollen Umgang mit Emissionen. Für uns bedeutet das insbesondere die Umsetzung unserer Klimastrategie – konkret die Dekarbonisierung des Bestandes und damit die Reduktion der CO₂-Emissionen auf 5 kg pro m² Wohn- und Gewerbefläche.

Social Soziales

Der soziale Bereich beschreibt unsere Verantwortung gegenüber Mieterschaft, Mitarbeitenden, Partner:innen und der Stadtgesellschaft. Dazu gehören faire Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit, Aus- und Weiterbildung, Gesundheit und Sicherheit sowie ein respektvoller Umgang miteinander. Als Wohnungsunternehmen steht für uns außerdem im Mittelpunkt, Menschen ein gutes Zuhause zu bieten und stabile, lebenswerte Nachbarschaften zu fördern.

Governance Unternehmensführung

Governance steht für verantwortungsvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung. Dazu zählen klare Entscheidungsstrukturen, nachvollziehbare Verantwort-

lichkeiten, internes Risikomanagement, Compliance, ethische Grundsätze und Korruptionsprävention. Für uns ist gute Unternehmensführung die Grundlage dafür, Vertrauen zu schaffen und langfristig handlungsfähig zu bleiben.

Umwelt



Klare Strategie für den Bestand

Ein Schwerpunkt unserer Strategie ist die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands. Schritt für Schritt bringen wir die Energie- und Wärmewende in unserem Bestand voran und orientieren uns dabei an den Klimaschutzzielen der Stadt Karlsruhe: Bis 2040 wollen wir unsere jährlichen CO₂-Emissionen auf 5 kg pro m² Wohn- und Gewerbefläche senken.

143.602 MWh

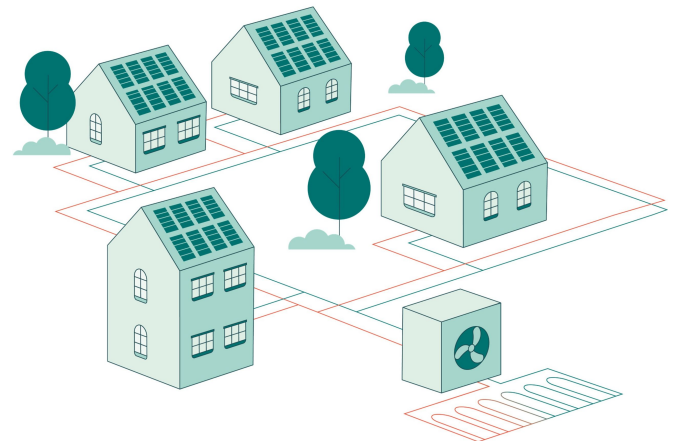
Gesamter Energieverbrauch unseres Unternehmens (klimabereinigt, Schätzwert für 2025, Grundlage sind die Verbrauchsdaten für 2024 unter Berücksichtigung von Gebäudezugängen)

15.978 tCO₂e

THG-Emissionen (klimabereinigt, marktbasiert, Schätzwert für 2025, Grundlage sind die Verbrauchsdaten für 2024 unter Berücksichtigung der Klimafaktoren)

Klimastrategie mit verbindlichem Pfad

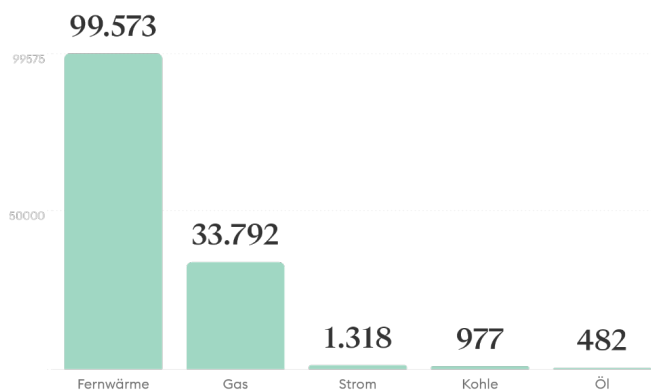
Unsere Klimastrategie wurde 2024 fortgeschrieben und legt den Schwerpunkt auf die Dekarbonisierung des Bestandes. Um sie umzusetzen, haben wir 2025 einen Klimapfad für unseren Gebäudebestand entwickelt. Die Ergebnisse fließen in die mittel- bis langfristige Wirtschaftsplanung ein. Mit der Umsetzung der Einzelprojekte haben wir 2025 begonnen.



Fernwärme als zentraler Hebel

Der wichtigste Hebel für die Emissionsminderung ist der Energieträgerwechsel. Deshalb arbeiten wir daran, möglichst viele Objekte an das Karlsruher Fernwärmenetz anzuschließen, und orientieren uns dabei am Karlsruher Energieleitplan. Ob unser Ziel für 2040 erreicht werden kann, hängt jedoch wesentlich von der Entwicklung des Emissionsfaktors der Fernwärme und des Stromnetzes ab. Derzeit ist geplant, dass das Karlsruher Fernwärmenetz durch neue Großwärmepumpen, Geothermieanlagen und Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen (KWK-Anlagen) dekarbonisiert wird.

Heizenergieverbrauch in MWh klimabereinigt



Photovoltaik im Ausbau

Den Ausbau der Photovoltaik im Bestand treiben wir gemeinsam mit der Beteiligungsgesellschaft KES (Karlsruher Energieservice GmbH) über das Programm „100-Dächer PLUS“ voran. Neben Bestandsgebäuden werden auch Neubauten und sanierte Dachflächen entsprechend den Regelungen des KlimaG BW (Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. So wächst der Anteil regenerativer Energieerzeugung auf unseren Gebäuden kontinuierlich. 2025 installierten wir Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt mehr als 500 kWp.

über 500 kWp

Leistung der 2025 installierten Photovoltaikanlagen

Energetische Sanierung

Wie wir unseren Bestand fit für die Zukunft machen, zeigen die folgenden Maßnahmen. Die energetische Verbesserung der Gebäude geht dabei auch Hand in Hand mit Modernisierungen oder kontinuierlicher Instandhaltung. Perspektivisch sollen unsere Gebäude die Energieeffizienzklasse E oder besser erreichen; ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.



Josef-Schofer-Straße

Modernisierung

1970 wurde das Gebäude ursprünglich als Schwesternwohnheim erbaut und ist nun neuer Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz“. Neben einer neuen thermischen Hülle wurde das Gebäude um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Die Wohnungen wurden durch vorgestellte Balkonanlagen ergänzt. Durch Neukonzeption der Grundrisse haben wir aus ehemals sehr kleinen Einheiten einen interessanten Wohnungsmix mit 45 Wohnungen geschaffen und durch die Dachaufstockung ein fünftes Vollgeschoss gewonnen. Durch die neue thermische Gebäudehülle tragen wir wichtigen Klimaschutz- und Energieaspekten Rechnung. Die neue Mieterschaft konnte 2025 einziehen.



Reichenbachstraße

Modernisierung

In der Reichenbach- und Hildebrandstraße gehören insgesamt acht baugleiche Gebäude aus den 1950er Jahren zu unserem Bestand. Seit 2022 modernisieren wir vier der Gebäude. Wir haben jeweils das Dachgeschoss ausgebaut, die Gebäudehülle und Heiztechnik modernisiert und die Bäder erneuert. Zudem wurde ein Aufzug eingebaut und die Loggien durch vorgestellte Balkone ersetzt. Durch sensible Eingriffe in die Bestandsgrundrisse entstanden qualitativ hochwertige Wohnungen. Das Dachgeschoss wurde komplett neu gebaut und mit einer Photovoltaik-Anlage ergänzt. Zudem wurden die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Modernisierung wurde Mitte 2025 abgeschlossen.



Fasanenstraße

Energieträgerwechsel

Der Gebäudekomplex Zähringer-/Fasanenstraße steht unter Denkmalschutz. Im Sinne unserer Klimaziele führen wir, wo es möglich ist, Energieträgerwechsel im Gebäudebestand durch. So auch hier in der Fasanenstraße. Bis Anfang 2025 erfolgte die Wärme- und Warmwasserversorgung über eine zentrale Gasheizung. Nachdem von den Stadtwerken Karlsruhe in diesem Bereich eine Fernwärmeleitung verlegt wurde, konnten wir den Gebäudekomplex an die Fernwärme anschließen und dadurch die CO₂-Emissionen des Gebäudes deutlich reduzieren. Beide Gebäude werden nun über eine gemeinsame neue Fernwärmestation versorgt.



Brahmsblock

Sanierung

Die denkmalgerechte Sanierung umfasste die Restaurierung der Fassaden, der historischen Holzfenster und Klappläden sowie der Natursteinarbeiten und Metallobjekte. Auch in den Außenanlagen wurden umfangreiche Arbeiten ausgeführt. Besonderes Augenmerk lag auf einer authentischen Wiederherstellung und denkmalgerechten Aufarbeitung aller Elemente in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt. Ziel war es, den historischen Bestand zu bewahren und – wo möglich – aufzuarbeiten. Die Sanierung konnte im Berichtsjahr 2025 abgeschlossen werden.

Begrünte Dächer und naturnahe Freiflächen

Etwas mehr als zehn Prozent unserer Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung ausgestattet. Insgesamt stieg die begrünte Dachfläche gegenüber dem Vorjahr um etwa 13,7 % auf 4,65 Hektar. Der Zuwachs steht in direktem Zusammenhang mit der Realisierung neuer Bauprojekte, bei denen Dachbegrünungen bereits in der Planungsphase vorgesehen wurden. Durch die Fertigstellung mehrerer Neubauten kamen 2025 zusätzliche begrünte Dachflächen von rund 0,56 Hektar hinzu. Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Wasserrückhalt und zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume bei.

Die Rasenflächen in unserem Bestand werden in der Regel bis zu achtmal jährlich durch Mulchschnitt gepflegt. Ausgewiesene Wiesenflächen mähen wir nur zweimal pro Jahr, um der natürlichen Entwicklung der Vegetation Raum zu geben.



Mehr Naturraum im Bestand

Zum Bestand der Volkswohnung gehört die Ausgleichsfläche „In der Waid“ in Knielingen mit einer Größe von 41,2 Hektar. Die Stadt Karlsruhe setzt dort gezielte Amphibienschutzmaßnahmen um und übernimmt die Pflege der Biotope, insbesondere der Wasserbecken. Zur Freihaltung der Grasflächen erfolgt eine ganzjährige Beweidung durch Schafe. Die übrigen Waldflächen werden nicht be-

wirtschaftet und ihrer natürlichen Entwicklung überlassen; lediglich der Wildschweinbestand wird reguliert, um das ökologische Gleichgewicht zu sichern.



Geschäftlich elektrisch unterwegs

Unseren Verwaltungsfuhrpark der Volkswohnung GmbH elektrifizieren wir (aktuell: 75 % E-Fahrzeuge). Die Elektrofahrzeuge werden möglichst mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom betrieben, ergänzt durch zertifizierten Ökostrom. Durch die Verknüpfung eigener Stromproduktion mit elektrischer Mobilität nutzen wir betriebliche Energieflüsse effizient und senken unseren CO₂-Ausstoß.



Soziales



Als kommunales Wohnungsunternehmen bewirtschaften und entwickeln wir Wohnungsbestände in Karlsruhe unter Berücksichtigung gesetzlicher, wirtschaftlicher und bestandsbezogener Rahmenbedingungen. Unser Angebot umfasst Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebenssituationen; dazu gehören auch preisgebundene Wohnungen. Bei Vermietung und Bestandsentwicklung berücksichtigen wir verschiedene Anspruchsgruppen, darunter ältere Menschen, Familien und Personen mit Mobilitätseinschränkungen.

22,50 %

unserer Wohnungen unterliegen der Mietpreisbindung

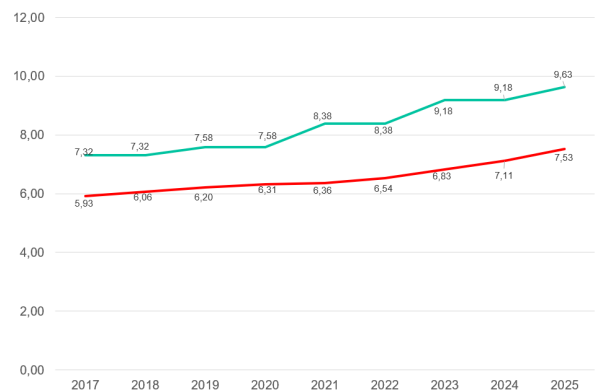
circa 80 %

unserer Mieten sind KdU-fähig

Dämpfung des Karlsruher Mietmarktes

Unser Kernauftrag ist es, bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe bereitzustellen. Deshalb setzen wir unsere Mieten unterhalb des Karlsruher Marktniveaus an und orientieren uns bei der Mietpreisentwicklung an einem sozial verantwortbaren Maß.

Bei zukünftigen Neubauprojekten wird ein durchschnittlicher Anteil von 70 % an mietpreisgebundenen Wohnungen angestrebt. Damit soll ein hoher Anteil des neu geschaffenen Wohnraums auch zukünftig für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen. Zugleich kann ein hoher Anteil mietpreisgebundener Wohnungen dazu beitragen, die Entwicklung des Mietniveaus insgesamt zu dämpfen und damit stabilisierend auf den Mietspiegel zu wirken.



Mietpreisdämpfung: Die Durchschnittsmiete der Volkswohnung (rot) liegt von 2017 bis 2025 durchgehend unter dem Karlsruher Mietspiegel-Mittelwert (grün).

Barrieren abbauen

Wir verfolgen das Ziel, den Anteil barrierearm zugänglicher Wohnungen in unserem Bestand kontinuierlich zu erhöhen. Seit 2023 erfassen wir dazu alle Wohnungen, die schwellenfrei zu erreichen sind. Das sind Wohnungen, bei denen vom Gehweg bis zur Wohnung maximal drei Stufen zu überwinden sind, sowie Wohnungen, die nach Landesbauordnung (LBO) oder DIN barrierefrei gestaltet sind.

Der Sammelbegriff „barrierearm“ umfasst verschiedene Qualitäten an Zugänglichkeiten – angefangen bei einer nur geringen Anzahl von Stufen bis hin zu voller Rollstuhltauglichkeit nach DIN 18040-2/R.

Zum 31.12.2025 gelten rund 30 % unseres Bestands als barrierearm. Dabei ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 13 % gestiegen. Damit bauen wir barrierearmen Wohnraum schrittweise aus und verbessern die Zugänglichkeit für unterschiedliche Mobilitätsbedarfe.

4.138

barrierearme Wohnungen

20

barrierereduzierende Maßnahmen im Jahr 2025 umgesetzt

Wir versuchen, ein gutes Maß an Barrierearmut für möglichst viele Wohnungen zu erreichen. Ergänzend bezuschussen wir bei Bedarf barrierereduzierende Maßnahmen wie Badumbauten, Handläufe, markierte Stufen, automatische Türantriebe oder Treppenlifte. Im Jahr 2025 wurden 20 solcher Maßnahmen umgesetzt.

Soziale Quartiersarbeit in unseren Beständen

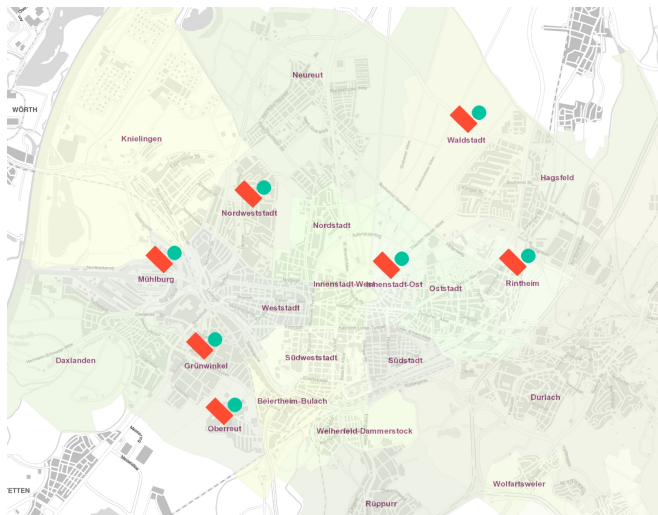
Gute Erreichbarkeit, passende Unterstützungsangebote, Begegnungsmöglichkeiten und stabile Nachbarschaften sind wichtige Eckpfeiler unserer Quartiere. Vor diesem Hintergrund stärken wir gezielt die soziale Quartiersarbeit in unseren Beständen durch Kooperationen. Ein aktuelles Beispiel ist das Quartiersprojekt im Mühlburger Feld. Dort erweitern wir gemeinsam mit der AWO Karlsruhe unsere bestehende Zusammenarbeit auf ein weiteres Quartier und bieten unserer Mieterschaft soziale Beratung, Nachbarschaftshilfe und Freizeitangebote. Neben den bereits etablierten Angeboten in Rintheim und der Innenstadt-Ost profitieren damit nun auch die Menschen im Mühlburger Feld von der sozialen Quartiersarbeit.



Das Mühlburger Feld zählt mit rund 1.300 Wohnungen und etwa 2.000 Mieter:innen zu unseren klassischen Bestandsquartieren. Durch die Kooperation schaffen wir ein starkes Netzwerk im Quartier, fördern Teilhabe und leisten einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität. Die AWO ist hierfür in eine Gewerbeeinheit in der Volzstraße 2 eingezogen. Die Lage direkt neben unserem Servicebüro ermöglicht kurze Wege, einen engen Austausch und eine schnelle Abstimmung zwischen Kundenbetreuung und Quartiersmanagement.

Im Mittelpunkt stehen niedrigschwellige Angebote, Beratung, Vernetzung, Beteiligung und die Vermittlung von Hilfen bei Bedarf. So wird Nachbarschaft aktiv unterstützt und soziale Teilhabe im Alltag erleichtert. Gleichzeitig

knüpft das Projekt an bewährte Strukturen in anderen Quartieren an, etwa an das QUINO in der Innenstadt-Ost sowie an das Angebot „Gut versorgt daheim– Selbstbestimmt Wohnen ohne Betreuungspauschale im Rintheimer Feld“.



Standorte der Kooperationen, Quartiers- und Wohnprojekte

Unsere Kooperationen, Quartiersprojekte und Wohnprojekte sind über die Stadtteile hinweg verteilt und leisten einen wichtigen Beitrag für das soziale Miteinander vor Ort. Sie schaffen Begegnung, fördern Teilhabe und stärken den Zusammenhalt in den Nachbarschaften.



Wohnen mit Spielraum im August-Klingler-Areal

Neubauprojekt

Auf dem ehemaligen Sportgelände des FV Daxlanden ist das August-Klingler-Areal entstanden. Die sieben Gebäudezeilen auf einer Fläche von über 3,5 ha gruppieren sich um zwei autofreie Innenhöfe. 357 Wohnungen finden darin Platz: 302 Mietwohnungen, davon rund 60 % mietpreisgebunden, und 55 Eigentumswohnungen. Der Mix aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, einer Tagespflege-Einrichtung, einer fünfgruppigen Kindertagesstätte, zwei Gewerberäumen und einem Servicebüro stellt eine hohe Diversität sicher. Einige Wohnungen bieten speziell Menschen mit Mobilitätseinschränkungen durch Handläufe im Bad, niedrige Türschwellen und einen Aufzug passenden Wohnraum.



Wohnpark Mittendrin in Stutensee

Neubauprojekt

Im Herzen der Technologieregion entstand zwischen Mannheim und Karlsruhe, zwischen Schwarzwald und Südpfalz der Wohnpark Mittendrin in Stutensee – ein autofreies Quartier mit Wohnungen zur Miete oder als Eigentum. Auf der Fläche des ehemaligen Hallenbads und einer angrenzenden Gewerbefläche haben wir in diesem neu entstandenen Quartier 152 Wohnungen (99 Mietwohnungen, davon mehr als die Hälfte mietpreisgebunden, und 53 Eigentumswohnungen) in drei- bis viergeschossigen Gebäuden errichtet. Herzstück ist ein offener Platz mit Bäumen, Spielbereich und Sitzgelegenheiten, der als grüne Mitte zum gemeinschaftlichen Treffpunkt der Bewohner:innen wurde. Die Fertigstellung der Mietwohnungen erfolgte 2024, die der Eigentumswohnungen 2025.



Mehr Wohnen in der Mitte im Staudenplatz

Neubauprojekt

In vier Gebäuden am und nördlich vom Staudenplatz in Rintheim haben wir 106 neue Mietwohnungen, davon rund 60 % mietpreisgebunden, erbaut. Sowohl großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen als auch kleinere Einheiten bilden einen Mix, in dem alle Generationen gut miteinander leben können. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist unser Servicebüro eingezogen. Das Quartier mit vielen Sitzmöglichkeiten ist nahezu autofrei. Die AWO Karlsruhe ist mit ihrem Quartierstreff und dem Projekt „Gut versorgt daheim – Selbstbestimmt Wohnen ohne Betreuungspauschale im Rintheimer Feld“ vor Ort aktiv. Im Neubau entstanden zudem fünf Pflegewohnungen, die ebenfalls von der AWO Karlsruhe betrieben werden. Die Bewohner:innen konnten ab März 2025 in ihr neues Zuhause einziehen.

Starke Belegschaft

Unsere Neubauprojekte, Modernisierungen sowie Quartiersarbeit und Kooperationen werden erst durch das Engagement und die Fachkompetenz unserer Mitarbeitenden möglich. Sie planen, begleiten und gestalten die Weiterentwicklung unserer Bestände und Quartiere täglich mit.

305

Mitarbeitende

60 %

der beschäftigten Bereichsleitungen sind weiblich

Zum Stichtag 31.12.2025 beschäftigten wir 305 Mitarbeitende, davon 294 festangestellte Beschäftigte sowie 11 befristet angestellte Personen. Die befristeten Beschäftigungsverhältnisse ermöglichen es uns, unsere Teams in Phasen erhöhten Arbeitsaufkommens gezielt zu verstärken sowie Vertretungen, beispielsweise während Elternzeiten, verlässlich sicherzustellen. Damit tragen sie zur Flexibilität und Leistungsfähigkeit unserer Organisation bei.

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

Nahezu Entgeltgleichheit

Das prozentuale Lohngefälle – auch als „Gender Pay Gap“ bezeichnet – gibt an, um wie viel Prozent das durchschnittliche Entgelt der Geschlechter voneinander abweicht. Unser Lohngefälle beträgt rund 0,63 % zugunsten der männlichen Beschäftigten. Das bedeutet, dass die durchschnittlichen Entgelte von Frauen und Männern nahezu identisch sind.

Die Grundlage dafür bildet der Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, der nicht nach Geschlecht unterscheidet. Die Berechnung basiert auf der Stundenvergütung der Lohn- und Gehaltsgruppen gemäß aktuellem Tarifvertrag. Auszubildende sowie außertarifliche Mitarbeitende wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

178

externe Weiterbildungen

69

interne Weiterbildungen

200.000 €

Investitionen in Weiterbildungsmaßnahmen



Weiterbildung als Investition in die Zukunft

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir rund 200.000 € in Weiterbildungsmaßnahmen investiert. Unter dem Dach der unternehmenseigenen VowoAkademie bündeln wir sämtliche Weiterbildungs- und Förderangebote.

Neben internen und externen Schulungsprogrammen, Seminaren und Workshops umfasst das Angebot auch individuelle Entwicklungsmaßnahmen, die gezielt zur Erweiterung fachlicher, methodischer und persönlicher Kompetenzen beitragen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 247 Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt, davon 69 interne und 178 externe Maßnahmen. Durchschnittlich nahmen Mitarbeitende in diesem Jahr an 2,22 Fortbildungsmaßnahmen teil.

Ausbildung als Investition in die Fachkräfte von morgen

Als kommunales Wohnungsunternehmen bieten wir jungen Menschen eine praxisnahe, abwechslungsreiche und zukunftsorientierte Ausbildung in der Immobilienwirtschaft. Dabei vermitteln wir nicht nur fachliche Kompetenzen, sondern auch ein Berufsbild mit gesellschaftlicher Relevanz: Unsere Auszubildenden lernen, unseren Wohnungsbestand zu bewirtschaften, Vermietungsprozesse zu begleiten, mit der Mieterschaft zu kommunizieren sowie betriebswirtschaftliche Fragestellungen wie Buchhaltung, Rechnungswesen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu bearbeiten.

Die Qualität unseres Ausbildungsangebots wurde erneut bestätigt: Für unser kontinuierliches Engagement haben wir das Ausbildungssiegel „Ausbildung in Bestform“ für den Zeitraum 2025 bis 2029 erhalten. Das Siegel wird vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. an Unternehmen verliehen, die herausragende Leistungen in der Ausbildung erbringen und über die hohen Standards der Branche hinausgehen. Für uns steht diese Auszeichnung für eine hochwertige und praxisnahe Ausbildung, attraktive Rahmenbedingungen sowie langfristige Perspektiven und Entwicklungschancen für junge Menschen.



Unsere Auszubildenden profitieren von einem engagierten Ausbildungsteam, viel Eigenverantwortung sowie ergänzenden Workshops, Seminaren und Projektarbeiten.

Ein besonderes Beispiel für die Qualität und Wirksamkeit unserer Ausbildung ist der erfolgreiche Abschluss unseres Auszubildenden Moritz Täuber. Er gehört zu den Besten seines Jahrgangs und wurde bei der Ehrung der IHK Karlsruhe für Spitzenleistungen in der Ausbildung offiziell ausgezeichnet. Im Rahmen der Veranstaltung mit IHK-Präsident Volker Hasso Hasbargen und IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Arne Rudolph erhielt Moritz Täuber (2. von rechts) gemeinsam mit unserer Ausbilderin Lisa Hofmann (rechts) die Jahresbesten-Urkunde für seine herausragenden Leistungen. Auch nach seinem Abschluss bleibt er uns erhalten und startet nun sein berufsbegleitendes Studium Bachelor of Arts (BA) Real Estate bei uns. Die Kosten des Studiums werden größtenteils durch ein Stipendium des GdW und der EBZ Business School finanziert, das Moritz Täuber als Anerkennung seiner sehr guten Leistungen erhalten hat. Damit zeigt sich exemplarisch, wie aus einer erfolgreichen Ausbildung eine langfristige berufliche Perspektive mit weiterführender Qualifikation entstehen kann.



Im Januar waren unsere Auszubildenden erfolgreich auf der Messe „Einstieg Beruf“ vertreten. Dort haben sie potenziellen Auszubildenden authentische Einblicke in unsere Ausbildungsberufe gegeben, Fragen beantwortet und über Einstiegsmöglichkeiten sowie Entwicklungsperspektiven bei der Volkswohnung informiert.



Betriebliches Gesundheitsmanagement

Mit unserem Betrieblichen Gesundheitsmanagement (BGM) schaffen wir gezielte Angebote, die Prävention, Bewegung, Ausgleich und Teamgeist fördern und damit einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Leistungsfähigkeit und Zufriedenheit unserer Beschäftigten leisten.

Im Geschäftsjahr 2025 lag ein besonderer Schwerpunkt auf dem Thema „Starkes Fundament, gesunde Muskeln und Gelenke“. Im Rahmen des Gesundheitstags wurden Mitarbeitende für die Bedeutung eines gesunden Bewegungsapparats sensibilisiert und erhielten praxisnahe Impulse zur Stärkung von Muskulatur, Mobilität und körperlicher Stabilität im Arbeitsalltag.

Ergänzend dazu boten wir unseren Mitarbeitenden verschiedene kostenfreie Gesundheits- und Sportangebote an, darunter Yoga, Faszientraining, Indoor-Cycling und Lauftreffs. Diese Angebote unterstützen nicht nur die körperliche Gesundheit, sondern fördern auch den Ausgleich zum Arbeitsalltag sowie das Miteinander innerhalb des Unternehmens.

139

kostenlose Gesundheits- und Sportkurse für Mitarbeitende im Jahr 2025

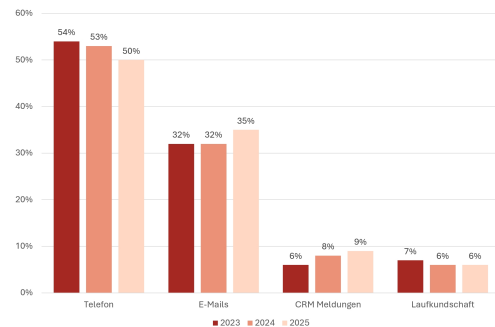
Mit der Einführung einer neuen digitalen App für Sportkurse haben wir unser Betriebliches Gesundheitsmanagement zudem weiterentwickelt und den Zugang zu unseren Angeboten vereinfacht. Mitarbeitende können Kurse nun transparenter, flexibler und digitalgestützt nutzen.

Auch gemeinsame sportliche Wettbewerbe waren 2025 ein wichtiger Bestandteil unseres Gesundheitsmanagements. Die Teilnahme am Stadtwerke-Cup sowie am Stadtwerke-Volkslauf stärkte den Teamgeist und den Zusammenhalt.



Das Gesicht und die Stimme der Volkswohnung

Die zentrale Anlaufstelle für unsere Mieterschaft ist unser Team vom Service-Center in der Zentrale am Ettlinger-Tor-Platz 2 in Karlsruhe. Rund 250 Mal am Tag greifen die 14 Mitarbeitenden zum Hörer, hinzu kommen E-Mails, Briefe und Nachrichten über das Serviceportal und die App „Meine Vowo“, die beide als Customer-Relationship-Management (CRM) im untenstehenden Diagramm zusammengefasst sind. Auch persönlich vorgetragene Anliegen – 8.803 waren es im Berichtsjahr – werden hier bearbeitet.



Anteil der Kontakte im Servicecenter nach Kontaktkanal



Unsere Mitarbeitenden im Service-Center stehen der Mieterschaft kompetent und unterstützend zur Seite. 89 % unserer Mieter:innen sind – laut unserer letzten Zufriedenheitsbefragung 2025 – zufrieden bzw. sehr zufrieden mit der Freundlichkeit. Über 80 % möchten auch nach einem Umzug bei der Volkswohnung bleiben.

129.914 Anfragen

insgesamt registriert

knapp 90 %

der Anliegen wurden sofort gelöst

8.803 persönliche Kontakte

Spenden und Sponsoring: Engagement für starke Quartiere

Unser Spenden- und Sponsoringengagement richtet sich gezielt an Vereine, Initiativen und Projekte, die das soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Leben in Karlsruhe stärken. Im Mittelpunkt stehen Angebote, die in unseren Quartieren wirken und unserer Mieterschaft sowie den Menschen vor Ort einen konkreten Mehrwert bieten.

Vereine, soziale Träger und zivilgesellschaftliche Initiativen übernehmen zentrale Aufgaben in den Bereichen Teilhabe, Bildung, Sport, Kultur, Ökologie und sozialer Zusammenhalt. Indem wir diese Arbeit unterstützen, fördern wir Strukturen, die Quartiere lebendig machen, Begegnung ermöglichen und das Miteinander in der Stadt langfristig stärken.



KSC TUT GUT.-Partnerin

Als KSC TUT GUT.-Partnerin unterstützen wir Projekte, die gesellschaftliche Verantwortung, Sport, Bildung und soziales Engagement miteinander verbinden. Im Berichtsjahr konnten wir in diesem Rahmen konkrete Angebote für unsere Mieterschaft ermöglichen, darunter ein Fußballcamp sowie einen Entdeckertag im Waldklassenzimmer. Beide Formate schaffen niedrigschwellige Zugänge zu Bewegung, Naturerfahrung und gemeinschaftlichem Lernen. Darüber hinaus haben wir als KSC TUT GUT.-Partnerin eine Spende in Höhe von 5.000 Euro an die Paritätischen Sozialdienste geleistet. Damit unterstützen wir soziale Arbeit in Karlsruhe und

stärken Angebote, die Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen begleiten und entlasten.



Spenden- und Sponsoringportal

Über unser Spenden- und Sponsoringportal stellen wir jährlich 30.000 Euro für Vereine, Initiativen und Projekte zur Verfügung, die in unseren Quartieren aktiv sind. Gefördert werden Vorhaben, die einen direkten Bezug zu unserer Mieterschaft oder zu den Quartieren haben, in denen wir Verantwortung tragen. Die Förderung ist auf fünf Schwerpunkte ausgerichtet: Soziales, Bildung, Ökologie, Sport und Kultur.

17 Projekte

im Berichtsjahr über das Spenden- und Sponsoringportal gefördert

Unterstützt wurden unter anderem Projekte aus dem Breitensport, nachbarschaftliche und soziale Initiativen sowie Angebote, die Teilhabe, Bewegung, Umweltbewusstsein und gemeinschaftliches Engagement fördern. Weitere Informationen zu den einzelnen geförderten Projekten sind auf unserer Website abrufbar: [Unterstützte Projekte](#).

Weihnachtsspende

Mit unserer Weihnachtsspende setzen wir zum Jahresende ein bewusstes Zeichen für Solidarität und gesellschaftlichen Zusammenhalt in Karlsruhe. Im Jahr 2025 haben wir die Karlsruher Vesperkirche unterstützt. Dies ist ein besonderes Angebot der Evangelischen Kirche in der Südstadt. Geplant und getragen wird sie vom Diakonischen Werk Karlsruhe und der Johannis-Paulus-Gemeinde. In den Winterwochen öffnet sie Türen und Herzen für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen: Familien, Alleinstehende, Menschen mit und ohne Wohnung sowie Jung und Alt sind eingeladen zu einem warmen Essen, Gesprächen und Gemeinschaft. Mit der Unterstützung der Vesperkirche fördern wir ein Angebot, das niedrigschwellige Hilfe, Begegnung und menschliche Nähe verbindet. Gerade in der kalten Jahreszeit leistet die Vesperkirche einen wichtigen Beitrag für Menschen, die Unterstützung, Wärme und Gemeinschaft suchen.



Unternehmensführung



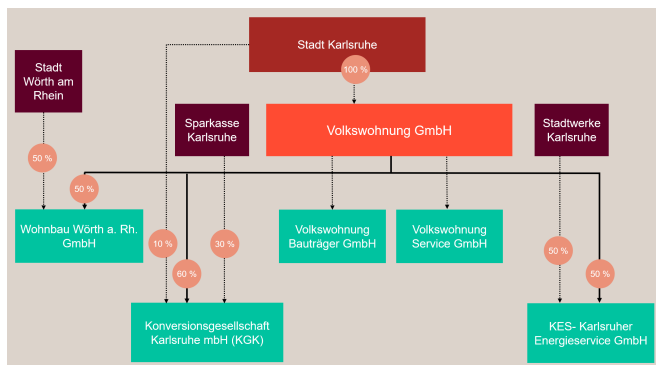
Verantwortung gestalten: klar, transparent, zukunftsorientiert

Wir verbinden soziale und ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Verlässlichkeit. Klare Zuständigkeiten, transparente Prozesse und eine wertorientierte Kultur sind die Grundlage unseres Handelns.

Gremien & Steuerung

Die Volkswohnung GmbH ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Karlsruhe.

Ihre Struktur und die Besetzung des Aufsichtsrats spiegeln diese kommunale Trägerschaft wider. Weiterführende Informationen zur Unternehmensstruktur, der Geschäftsführung, der erweiterten Führung sowie den Gremien und dem Aufsichtsrat finden Sie [auf unserer Website](#).



Integrität ist ein zentraler Anspruch: Im Berichtszeitraum gab es keine Fälle von Korruption oder Bestechung und folglich keine Verurteilungen oder Geldstrafen. Unsere Null-Toleranz-Haltung ist in verbindlichen Regelwerken verankert (Betriebsvereinbarung Compliance, Verfahrensanweisung, Verhaltenskodex) und wird durch ein internes Kontrollsystem gestützt.

Die Volkswohnung GmbH ist an mehreren Gesellschaften beteiligt und deckt damit unterschiedliche Aufgabenfelder rund um Wohnen, Quartiersentwicklung, Energieversorgung und Serviceleistungen ab.

Die Volkswohnung Bauträger GmbH wurde mit Wirkung zum 01.01.2026 auf die Volkswohnung GmbH verschmolzen.

Informations-Sicherheits- Management-System

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.

Innovation in der Praxis

Der Start-up-Accelerator hubitation ist ein Netzwerk für Innovation, digitale Transformation und Zusammenarbeit mit PropTech-Unternehmen, initiiert von der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt. Seit 2019 sind wir als Associate dabei. Ziel ist, das Know-how etablierter Wohnungsunternehmen mit den Ideen von Start-ups zu verbinden und gemeinsam neue Lösungen für Wohnfragen zu entwickeln. Ein zentrales Format ist die jährliche WoWi Challenge, bei der konkrete Aufgaben der Wohnungswirtschaft ausgeschrieben werden und Lösungsanbieter sich bewerben können.

Gemeinsam mit dem Berliner Startup Swarmlab haben wir die WoWi-Challenge auf der Immobilienmesse EXPO REAL in München gewonnen. Die Jury würdigte das überzeugende Konzept „Biodiverse Oasen statt Monotonie“. Es überzeugte mit dem umsetzungsorientierten Ansatz zur Förderung von Biodiversität und Klimaresilienz im Bestand. Die Jury lobte insbesondere die ganzheitliche Stoßrichtung des Projekts, das ökologische Aufwertung, soziale Wirkung und wirtschaftliche Umsetzbarkeit miteinander verbindet. Swarmlab entwickelt standortangepasste Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Insektenhabitate, um Biodiversität und Aufenthaltsqualität in Städten zu fördern.



Unsere KI-Assistenz Fortschritte und Ausblick

Nachdem 2024 die Grundlage für den unternehmensweiten Einsatz von KI geschaffen wurde, haben wir zu Beginn des Jahres 2025 die unternehmensinterne KI-Assistenz allen Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt. Damit ist ein digitales Werkzeug entstanden, das den Arbeitsalltag spürbar erleichtert, indem es von wiederkehrenden Aufgaben entlasten kann und bei der Informationsbeschaffung insbesondere des internen Unternehmenswissens unterstützt.

Im Laufe des Jahres haben wir die KI-Assistenz kontinuierlich weiterentwickelt und ihren Funktionsumfang erweitert, um den Nutzen für die tägliche Arbeit weiter zu steigern. Dass wir damit auch über unser Unternehmen hinaus Impulse setzen, zeigte sich an der Aufmerksamkeit aus der Branche: In der Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ und bei Veranstaltungen wie der Digi-KonSüd, der Fachtagung Digitalisierung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen und den Baden-Badener Tagen konnten wir die KI-Assistenz einem breiten Fachpublikum vorstellen.

Lagebericht Konzern Jahres- abschluss Konzern

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen	S. 4
Grundlagen des Konzerns	S. 5
Wirtschaftliches Umfeld	S. 7
Finanzinstrumente	S. 20
Lage des Konzerns	S. 10
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	S. 16
Bilanz Konzern	S. 21
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern	S. 23
Anhang Abschluss Konzern	S. 24
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 34
Bericht des Aufsichtsrats	S. 34

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

	2025		2024	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
Bilanzsumme	1.132,7 Mio.€	1.129,9 Mio.€	1.108,8 Mio.€	1.106,0 Mio.€
Anlagevermögen	1.011,3 Mio.€	1.013,0 Mio.€	987,2 Mio.€	988,3 Mio.€
Eigenkapital	268,8 Mio.€	269,1 Mio.€	258,8 Mio.€	258,6 Mio.€
Jahresüberschuss	10,0 Mio.€	10,5 Mio.€	7,5 Mio.€	7,5 Mio.€
Umsatzerlöse aus				
Bewirtschaftungstätigkeit	132,2 Mio.€	129,1 Mio.€	120,1 Mio.€	117,0 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	24,0 Mio.€	22,8 Mio.€	7,0 Mio.€	0,0 Mio.€
Betreuungstätigkeit	0,4 Mio.€	0,0 Mio.€	0,3 Mio.€	0,0 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	3,3 Mio.€	1,1 Mio.€	3,1 Mio.€	1,1 Mio.€
Mietwohnungsbestand	14.229	14.228	13.803	13.802
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.282	0	1.206	0
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	39,9 Mio.€	40,2 Mio.€	45,5 Mio.€	45,9 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	305	239	297	233
davon Teilzeitbeschäftigte	87	78	87	75
Auszubildende	10	10	10	10

	2023		2022	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
Bilanzsumme	1.019,1 Mio.€	1.012,3 Mio.€	949,7 Mio.€	939,9 Mio.€
Anlagevermögen	908,1 Mio.€	908,3 Mio.€	839,8 Mio.€	839,4 Mio.€
Eigenkapital	255,5 Mio.€	255,2 Mio.€	247,4 Mio.€	247,6 Mio.€
Jahresüberschuss	8,1 Mio.€	7,6 Mio.€	6,2 Mio.€	5,9 Mio.€
Umsatzerlöse aus				
Bewirtschaftungstätigkeit	112,3 Mio.€	109,5 Mio.€	108,9 Mio.€	106,3 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	3,8 Mio.€	2,4 Mio.€	7,0 Mio.€	6,3 Mio.€
Betreuungstätigkeit	1,1 Mio.€	1,8 Mio.€	3,2 Mio.€	3,9 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	3,0 Mio.€	0,1 Mio.€	2,5 Mio.€	0,1 Mio.€
Mietwohnungsbestand	13.456	13.455	13.460	13.460
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.214	0	1.203	0
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	49,2 Mio.€	49,7 Mio.€	39,2 Mio.€	39,7 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	292	227	291	226
davon Teilzeitbeschäftigte	86	73	78	67
Auszubildende	10	10	9	9

Lagebericht Konzern

Grundlagen des Konzerns Volkswohnung

Geschäftsmodell

Die Volkswohnung GmbH wurde am 26.05.1922 auf Betreiben der Stadt Karlsruhe – ursprünglich unter dem Namen Wohnungsbau für Industrie und Handel GmbH – gegründet. Den heutigen Namen Volkswohnung erhielt das Unternehmen 1951 mit der Fusion der Gesellschaften Volkswohnung eGmbH, Wohnungsgesellschaft Ettlinger Tor gGmbH und Neubürgersiedlung gGmbH. Die Stadt Karlsruhe ist mittlerweile alleinige Gesellschafterin der Volkswohnung GmbH.

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Karlsruhe ist es – damals wie heute – die Hauptaufgabe der Volkswohnung GmbH, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Der Fokus liegt hierbei vor allem auf den einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten.

Der Konzern umfasst insgesamt sechs Unternehmen. Die Volkswohnung GmbH ist das Mutterunternehmen. Die 100 %-ige Tochtergesellschaft Volkswohnung Service GmbH, 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.

Die Volkswohnung Service GmbH ist überwiegend für die Übernahme von Instandhaltungs- und Versorgungsaufgaben für den Bestand der Volkswohnung GmbH zuständig. Hierzu gehören die Pflege und Sicherung von Gebäuden und Außenanlagen, die Gebäudetechnik und der Messstellenbetrieb zur Verbrauchskostenabrechnung. Zusätzlich wird die Erfassung sowohl der Eigentümergemeinschaften mit Wohnungseigentum im Bestand der Volkswohnung als auch von Eigentümergemeinschaften Dritter verwaltet.

Die operative Geschäftstätigkeit der Volkswohnung Bauträger GmbH ruht seit dem Geschäftsjahr 2012. Die Gesellschaft wird mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2025 auf die Volkswohnung GmbH verschmolzen. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat diesem Vorgang am 22.12.2025 zugestimmt. Der Aufsichtsrat der

Volkswohnung Bauträger GmbH und der Volkswohnung GmbH wurde am 08.12.2025 informiert und hat einstimmig beschlossen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, die Verschmelzung zu beschließen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 ist die Schlussbilanz der Volkswohnung Bauträger GmbH und die Verschmelzung auf die Volkswohnung GmbH wurde am 02.03.2026 notariell beurkundet.

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. Die zentrale Aufgabe der KGK besteht in der Konversion von Liegenschaften im Raum Karlsruhe. Darunter fallen in der Hauptsache der Erwerb, die Neuordnung und die Verwertung der Flächen.

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

Ziele und Strategien

Die Aktivitäten der Volkswohnung GmbH 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. Die Volkswohnung GmbH schafft lebendige Quartiere für alle in der Region – und das seit über 100 Jahren. Inzwischen leben mehr als 30.000 Mieterinnen und Mieter in den über 14.000 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 Bestandes.

Eine Klimastrategie skizziert den Weg der Volkswohnung zur bis zum Jahr 2045 angestrebten Klimaneutralität. Als Zwischenziel wurde für das Jahr 2040 ein Wert von

5 kg/CO₂ pro m² Wohnfläche festgelegt. Die Auswahl der Maßnahmen orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben für Klimaschutz und Energieeffizienz im Gebäudesektor, den Zielen und Erfahrungen der Volkswohnung sowie den lokalen Voraussetzungen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie hat die Volkswohnung sechs Missionen als Grundlage der strategischen Ziele festgelegt. Die Missionen beschreiben den wesentlichen Zweck bzw. den Auftrag der Volkswohnung. Sie sind die Grundlage des Arbeitens und beständig – auch bei sich ändernden Rahmenbedingungen:

1. Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung
2. Soziale Teilhabe im Quartier und in 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

Um die Missionen erfüllen zu können, stützt der Konzern Volkswohnung sich auf seine Werte:

- Offenheit: Wir geben dem ehrlichen Dialog Raum.
- Vertrauen: Wir schenken Vertrauen, indem wir Freiräume schaffen und Verantwortung übertragen, weil wir glauben, dass alle richtig gute Arbeit machen wollen.
- Verlässlichkeit: Wir sind ein verbindlicher und zuverlässiger Partner – auf uns kann man sich verlassen!
- Respekt: Ein wertschätzender und ehrlicher Umgang auf Augenhöhe sowie ein aktives Mit- und Füreinander sind für uns selbstverständlich.
- Innovation: Wir gehen mit Begeisterung neue Wege und gestalten Zukunft mit kreativen Ideen und Impulsen.

Die Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH, Volkswohnung Bauträger GmbH und Konversionsgesellschaft Karlsruhe (KGK) GmbH sind durch Geschäftsbesorgungsverträge in die Unternehmenssteuerung der Volkswohnung integriert. Sie orientieren sich an den Zielen und Werten der Volkswohnung GmbH.

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 energienahe Dienstleistungen (zum Beispiel Verbrauchsablesung, 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 Wohnungsbestandes sowie dessen Instandhaltung. Die Bautätigkeit umfasst sowohl die Errichtung von Bestandsbauten als auch die Errichtung und den Vertrieb von Eigentumsobjekten.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Mrd. mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Karlsruhe

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe verringerte sich der Bevölkerungsstand in Karlsruhe zum Jahresende 2025 leicht auf 304.882 Personen. Davon hatten 301.087 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe, was einem Anteil von knapp 98,8 % entspricht. Von den zum Jahresende 2025 gemeldeten 174.960 Haushalten lebten 56,7 % als Einpersonenhaushalt, 23,4 % als Ehe-/Paar ohne Kinder und 11,3 % als Ehe-/Paar mit Kindern. Im Jahr 2024 wurden 904 Wohnungen fertiggestellt, was einen Anstieg von über 100 % zum Jahr 2023 (443 Wohnungen) bedeutet. Davon entstanden 662 Wohnungen durch Neubau (73,2 %).

Etwa 87,8 % aller Neubauwohnungen entfielen 2024 auf Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen. Der Bauüberhang sank deutlich im Vergleich zum Jahr 2023 und verzeichnete zum Jahresende 2024 noch 2.010 Wohnungen. Demzufolge wurden im Jahr 2024 deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als genehmigt (Stand Dezember 2025 für das Jahr 2024 – Werte für das Jahr 2025 liegen aktuell noch nicht vor).

Geschäftsverlauf der vollkonsolidierten Gesellschaften

Bestandsbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement der Volkswohnung GmbH bildet den Schwerpunkt des Konzerns. Mit einem Anteil von ca. 84,3 % am Gesamtumsatz im Jahr 2025 bildet es das wirtschaftliche Fundament des Konzerns.

Die Anzahl der von der Volkswohnung GmbH vermieteten Wohnungen zum 31.12.2025 beträgt insgesamt 14.228 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 959.408 m². Die Baufertigstellung von 453 Mietwohnungen im Jahr 2025 sorgte für einen deutlichen Anstieg des Wohnungsbestands im Vergleich zum Vorjahr.

Zum 31.12.2025 befanden sich 222 Gewerbeeinheiten im Bestand der Volkswohnung GmbH mit einer Gesamtfläche von 74.364 m².

Im Geschäftsjahr 2025 fanden 1.196 Wieder- und Erstvermietungen statt. Die Fluktuationsquote bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand lag im Betrachtungszeitraum bei 4,8 % (Vorjahr 5,9 %).

Bau- und Modernisierungsmaßnahmen

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die Schaffung von neuem Wohnraum in den politischen Fokus gerückt. Als 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe hat die Volkswohnung GmbH den Auftrag, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu erschaffen. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 453 neue Mietwohnungen und 108 Eigentumswohnungen aus der Bauträgereigenschaft in Daxlanden und Stutensee fertiggestellt.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Bestandes zählt die energetische Sanierung betreffend die Dekarbonisierung und den Ausbau der Energieeffizienz zu den Hauptaufgaben. Im Jahr 2025 wurden 39,9 Mio. € in Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung investiert. Die bestehende Strategie der nachhaltigen CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weiter vorangetrieben werden.

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.

Dienstleistungen

Im Bereich der Telemetrie rechnet die Volkswohnung Service GmbH als interner Wärmedienst der Volkswohnung GmbH die Verbräuche von Energie und Wasser für 12.475 Wohneinheiten ab. Im Jahr 2025 wurden in sechs Wirtschaftseinheiten insgesamt 530 Wohnungen mit telemetrischen Anlagen neu ausgestattet.

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

Neben den standardmäßig anfallenden Hausmeisterleistungen wird in einzelnen Verwaltungseinheiten der Volkswohnung GmbH auch die Prüfung von Rauchwarnmeldern durchgeführt. Im Bestand der Volkswohnung GmbH sind 47.732 Rauchwarnmelder in 14.218 Wohneinheiten installiert.

Es werden Facility-Management-Dienstleistungen für die Karlsruher Messe und Kongress GmbH sowie das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft der Stadt Karlsruhe erbracht.

Im Jahr 2025 verwaltete die Volkswohnung Service GmbH 41 Eigentümergemeinschaften in Karlsruhe mit insgesamt 1.282 Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten und 1.179 Stellplätzen sowie Grundstücksanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Immobilien-An- und -Verkauf

Zu den Aufgaben des Bereichs Immobilien-An- und -Verkauf gehören u. a. die Veräußerung von Bauträgermaßnahmen und gezielte An- und Verkäufe im Zuge des Portfoliomanagements. Im Geschäftsjahr 2025 wurden vier Bestandsobjekte, eine Gewerbeeinheit inkl. zwei Stellplätzen sowie 49 Eigentumswohnungen der Bauträger-tätigkeit in Daxlanden und Stutensee ertragswirksam an die Käufer übergeben.

Geschäftsverlauf der assoziierten Unternehmen

Wohnbau Wörth a.Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 900 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, 548 Garagen und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten. Des Weiteren bestanden 4 Antennenmietverträge und 2 Mietverträge für Kleidercontainer-Stellplätze. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden per 31.12.2025 35 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Der Jahresüberschuss liegt mit 38 T€ deutlich besser als im geplanten Bereich. Dies ist hauptsächlich auf Einsparungen bei den Kosten der Instandhaltungen (-763 T€) und geringeren Personalkosten (-142 T€) zurückzuführen. Im Gegenzug liegt die Abschreibung um 96 T€ höher und es wurden zusätzliche Rückstellungen in Höhe von rd. 260 T€ gebildet.

Im April 2025 war Baubeginn für die Modernisierungsmaßnahmen der beiden Gebäude Dorschbergstraße 25–33. Insgesamt werden rund 7,0 Mio. € investiert. Die beiden Gebäude aus den Sechzigerjahren erreichen dann einen Energieeffizienzstandard von 70 kWh pro m²/Jahr. Der auf diesem Gelände als Nachverdichtung geplante Neubau von 24 öffentlich geförderten Wohnungen kann erst ab 2026 realisiert werden, da die notwendigen Genehmigungen noch nicht vorlagen. Für den Neubau ist eine Investitionssumme von 7,2 Mio. € geplant. Das Haus wird mit einer PV-Anlage und Wärmepumpen versorgt und erreicht einen Energieeffizienzstandard von 40 kWh pro m²/Jahr.

Die Planungen für das größte Vorhaben, den Neubau an der Tullastraße, wurden 2025 deutlich vorangetrieben. Es werden rund 50 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen. Der Bauantrag soll bis spätestens Mai 2026 gestellt werden. Auch dieser Neubau wird über Wärmepumpen und PV-Anlagen klimaneutral versorgt. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei errichtet. Da mit den Genehmigungen aufgrund der langen Bearbeitungsdauer im Jahr 2026 nicht gerechnet werden kann, ist der Baubeginn auf 2027 verschoben. Die Projektkosten sind mit 17,5 Mio. € geplant.

Die Elektrosteigstrangsanierung in beiden Hochhäusern ist nahezu abgeschlossen, ebenso die Erneuerung der 8 Aufzüge. Für beide Maßnahmen wurden rund 5,8 Mio. € investiert.

KES – Karlsruher Energieservice GmbH

Die Gesellschaft betreibt derzeit Nahwärmenetze in Oberreut, Neureut, Knielingen, Rintheim, Smiley-West, in der Lindenallee, in der Bernsteinstraße, in der Edelbergstraße und in Durlach-Aue. Das FW-Verbundnetz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH speist alle Nahwärmenetze der KES außer dem Netz in Durlach-Aue.

Bis Ende 2024 wurden über 100 Dächer der Volkswohnung GmbH mit PV-Anlagen ausgestattet. Dazu wurde zwischen der KES und der Stadtwerke Karlsruhe GmbH je ein Dienstleistungsvertrag zu Planung / Bau sowie zur Betriebsführung / Wartung der neuen PV-Anlagen geschlossen.

Die Stadtwerke Karlsruhe GmbH erledigt bei der KES – Karlsruher Energieservice GmbH anfallende Aufgaben auf der Grundlage eines entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrages. Durch die Bündelung der Aufgaben werden Schnittstellen reduziert und zusätzliche Aufgaben aufgrund geänderter Rahmenbedingungen oder Angebote der KES sukzessive integriert.

Lage des Konzerns

Ertragslage

	Ist 2025	Ist 2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	132.235	120.112	12.123
Umsatzerlöse aus Verkauf	23.988	6.971	17.017
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	357	347	10
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.333	3.124	209
Umsatzerlöse	159.913	130.554	29.359
Bestandsveränderungen	-10.474	10.943	-21.417
Aktiviert Eigenleistungen	2.302	2.717	-415
Sonstige betriebliche Erträge	5.073	7.047	-1.974
Betriebsleistungen	156.814	151.261	5.553
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	65.651	64.539	1.112
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.826	12.080	-5.254
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.764	3.232	-468
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	456	459	-3
Personalaufwendungen	21.075	20.885	190
Abschreibungen	25.059	19.197	5.862
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.415	9.132	-717
Betriebsaufwand	130.246	129.524	722
Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)	26.568	21.737	4.831
Finanzergebnis	-12.688	-11.403	-1.265
Ertragsteuern	-926	-2	-924
Ergebnis nach Steuern	12.955	10.332	2.623
Erfolgsunabhängige Steuern	-2.947	-2.843	-104
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	10.008	7.489	2.519

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit konnten insbesondere durch die Vermietung fertiggestellter Neubauten (inkl. Ganzjahreseffekte der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten) sowie die Umsetzung der Mietpreisstrategie planmäßig gesteigert werden.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Verkauf sowie die Verminderung der Bestandsveränderung sind insbesondere auf die Verkäufe von 49 Wohneinheiten der Bauträgermaßnahmen in Daxlanden und Stutensee zurückzuführen. Die konservative Schätzung im Rahmen der Planung konnte positiv überschritten werden.

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

Ursächlich für die Reduktion der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke war die Minderung der Fremdkosten bei fortlaufenden Bauträgermaßnahmen.

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.

Finanzlage

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

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 30,0 Mio. € aus nicht ausgeschöpften Kreditlinien zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gekennzeichnet durch die Bewirtschaftungstätigkeit und die Verkäufe der Bauträgermaßnahmen in Daxlanden und Stutensee und beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf 58.567 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 56.340 T€ sowie den Zinszahlungen stehen Geldmittelzuflüsse aus neu valutierten Darlehen zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und gewährten Zuschüssen gegenüber und ergeben einen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 1.988 T€.

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben.

Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm	2025
Abriss	564 T€
Ankauf	511 T€
Bauträgermaßnahmen	3.955 T€
Erschließung / Sonstiges	0 T€
Modernisierung	11.462 T€
Neubau	27.431 T€
Summe	43.923 T€

Investitionen Instandhaltung	2025
Laufende Instandhaltung	16.815 T€
Geplante Instandhaltung	5.789 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	5.813 T€
Summe	28.418 T€

Sonstige Investitionen	2025
Sonstige Investitionen gesamt	1.813 T€
Summe	1.813 T€

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Ist 2025		Ist 2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	1.011.263	89,3	987.174	89,0	24.089
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	993.511	87,7	969.289	87,4	24.222
Finanzanlagen	17.753	1,6	17.885	1,6	-132
Umlaufvermögen	118.885	10,5	118.647	10,7	238
Bautätigkeit	9.655	0,9	39.818	3,6	-30.163
Unfertige Leistungen	38.872	3,4	36.285	3,3	2.587
Übriges Umlaufvermögen	10.733	0,9	11.608	1,0	-875
Flüssige Mittel	59.625	5,3	30.936	2,8	28.689
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	322	0,0	260	0,0	62
Aktive latente Steuern	2.223	0,2	2.669	0,2	-446
GESAMTVERMÖGEN	1.132.693	100,0	1.108.750	100	23.943

Kapitalstruktur	Ist 2025		Ist 2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	268.833	23,7	258.825	23,3	10.008
Rückstellungen	26.248	2,3	32.627	2,9	-6.379
langfristig	6.698	0,6	6.713	0,6	-15
kurzfristig	19.550	1,7	25.914	2,3	-6.364
Verbindlichkeiten	810.463	71,6	791.030	71,3	19.433
langfristig	692.786	61,2	686.332	61,9	6.454
kurzfristig	117.677	10,4	104.698	9,4	12.979
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	27.149	2,4	26.268	2,4	881
GESAMTKAPITAL	1.132.693	100,0	1.108.750	100	23.943

Vermögenslage

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 Modernisierungsmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Neubauten in Daxlanden (302 Wohneinheiten) und Rintheim (106 Wohneinheiten) fertiggestellt. Zudem wurde im Jahr 2025 der Umbau und Dachgeschossausbau des alten Studentenwohnheims in der Josef-Schofer-Straße 2 abgeschlossen (45 Wohneinheiten).

Das Umlaufvermögen ist auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Die Verkäufe der Bauträgermaßnahmen in Daxlanden und Stutensee und die damit verbundene Verringerung der Grundstücke im Umlaufvermögen glichen sich durch die starke Zunahme der flüssigen Mittel weitestgehend aus.

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zu 2024 von 23,3 % auf 23,7 %.

Die kurzfristigen Rückstellungen enthalten weniger Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Bauleistungen als im Vorjahr.

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 42.207 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 (LWFPr) und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) ausgewiesen. Diese werden sowohl für Neubauwohnungen als auch für 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 2025 zeitanteilig mit einem Betrag von 1.719 T€ ertragswirksam aufgelöst. Die Vermögenslage im Konzern ist geordnet. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

	Ist 2025	Plan 2025	Ist 2024
Konzern-umsatzerlöse	159.913 T€	156.213 T€	130.554 T€
Konzern-jahresüberschuss	10.008 T€	7.526 T€	7.489 T€

Die Umsatzerlöse im Konzern Volkswohnung sind hauptsächlich durch die Bewirtschaftungstätigkeit geprägt, diese machen 2025 insgesamt 84,3 % der Konzernumsatzerlöse aus. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund von Vermietung fertiggestellter Neubauten (inkl. Ganzjahreseffekte der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten) sowie die Umsetzung der Mietpreisstrategie auf insgesamt 132.235 T€ an. Die Umsatzerlöse aus Verkäufen betrugen im Jahr 2025 insgesamt 23.988 T€, dies entspricht 15,0 % der Konzernumsatzerlöse.

Für den Konzernjahresüberschuss 2025 in Höhe von 10.008 T€ ist vor allem das operative Geschäft verantwortlich. Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Neben der höheren Anzahl an Verkäufen aus dem Bauträrgeschäft ist die Steigerung zum Planergebnis 2025 vor allem auf Einsparungen im Bereich Investitionen zurückzuführen.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2025 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, sind die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2026 mit folgenden Werten prognostiziert:

Jahresergebnis

Plan 2026				
	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
Umsatzerlöse	143.960 T€	14.940 T€	Verschmelzung	2.170 T€
Jahresergebnis	8.260 T€	1.100 T€*	Verschmelzung	100 T€*

*Angaben vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen und unter Berücksichtigung der geplanten Konsolidierung konzerninterner Umsatzerlöse wird für das Geschäftsjahr 2026 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 142,0 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 4,8 Mio. € und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von knapp 7,0 Mio. € gerechnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen wird der Konzernjahresüberschuss voraussichtlich bei etwa 9,4 Mio. € liegen.

Bis zum Geschäftsjahr 2040 soll der jährliche CO₂-Ausstoß der Gebäude auf rund 5 kg pro m² Wohnfläche abgesenkt werden. Im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie sollen in der Heizperiode 2025/26 rund 20 Gebäude an die Fernwärme angeschlossen werden.

Die Entwicklung des Unternehmens wird für das Jahr 2026 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.

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 Risikomanagementsystems sind das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem. Über regelmäßig stattfindende Abstimmungen auf der Geschäftsführungs- und Bereichs-

leiterebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen 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.

Risikobericht

Im Geschäftsjahr 2025 bewegte sich der Konzern Volkswohnung in einem weiterhin herausfordernden Umfeld. Neben einem anhaltend hohen Zinsniveau und deutlich gestiegenen Baukosten wirkten sich insbesondere die zunehmenden geopolitischen Spannungen belastend auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus.

Die Volkswohnung hat über ihr Risikomanagementsystem keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Entsprechend der aktuellen Unternehmensrisikolage sieht sich die Volkswohnung insgesamt 42 Einzelrisiken in fünfzehn Unternehmensrisikofeldern gegenüber.

In folgenden sechs Risikofeldern wurden die aufgeführten Einzelrisiken mit einem mittleren Risiko identifiziert und bewertet. In den weiteren neun Risikofeldern wurden keine Einzelrisiken mit einem mittleren oder hohen Risiko identifiziert.

Baurisiken

Wesentliche Risiken im Baubereich betreffen Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern. Trotz des internen Kontrollsystems ist die Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr hoch einzustufen, da das aktuelle Bauvolumen hoch ist. Das Risiko der Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern wird trotz ständiger Überprüfung potenzieller Vertragspartner vor der Auftragsvergabe als mittel eingestuft.

Die Baukosten befinden sich auf sehr hohem Preisniveau. Die Baukostenentwicklung wird aufgrund einer volatilen Situation einer ständigen Prüfung unterzogen. Aufgrund der beobachteten Baukostenentwicklungen wird dieses Risiko weiterhin als mittel eingestuft.

Städtebauliche Verträge verpflichten die Volkswohnung zu zusätzlichen kostenintensiven Maßnahmen, teilweise mit Vertragsstrafen.

Instandhaltung

Der große Bestand mit seiner Altersstruktur stellt ein Risiko hinsichtlich erhöhter, nicht planbarer Instandhaltungsmaßnahmen dar. Durch eine regelmäßige und vorausschauende Lebenszyklusbetrachtung werden Eintritts- und Entdeckungswahrscheinlichkeiten gesteuert.

Bewirtschaftung sowie Bestands- und Quartiersentwicklung

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 Mieter 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.

Zeitlicher Verzug von Baumaßnahmen resultiert in entgangener Miete aus den betroffenen Projekten. Aufgrund des aktuellen Bauprogramms und der aktuellen Weltlage wird das Risiko dadurch als mittel eingestuft.

Recht und Compliance

Ausschreibungsfehler bzw. unzureichend definierte Leistungen bei Baumaßnahmen können zu Nachträgen führen, die zusätzliche Projektkosten verursachen. Trotz einer bestehenden Haftpflichtversicherung, der unternehmensinternen Unterschriftenregelung sowie der Dokumentation des Vergabeprozesses besteht ein Unternehmensrisiko aufgrund der zunehmenden Komplexität und des großen Volumens an Bauprojekten.

Versicherung schwer abschätzbar. Das Risikomanagement stuft dieses Risiko als mittel ein und setzt auf kontinuierliche Verbesserungen im Bereich IT-Sicherheit und Datenschutz. Ein Information-Security-Management-System (ISMS) befindet sich im Aufbau.

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.

Finanzrisiken

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 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. Geplante Fördermittel können dann nicht in Anspruch genommen werden und die entstehende Finanzierungslücke muss entsprechend mit Fremdkapital oder anderen Fördermöglichkeiten geschlossen werden. Das Risiko wird als mittel eingestuft.

IT und Digitalisierung

Das Risiko der Cyberkriminalität nimmt durch die Digitalisierung und die vermehrte Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik weiter zu. Im Extremfall ist ein hoher Schaden möglich. Durch vorhandene Versicherungen wird der potenzielle Schaden reduziert. Trotz sorgfältiger Vorbeugung sind die Folgen eines Cyberangriffs und die tatsächliche Entschädigung durch die

Chancenbericht

Der Konzern Volkswohnung agiert in einem wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld, das trotz bestehender Herausforderungen weiterhin substantielle Chancen für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung bietet.

In Karlsruhe besteht weiterhin eine strukturell hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Stabile Bevölkerungszahlen, zunehmende Urbanisierung sowie ein begrenztes Flächenangebot führen zu einer resilienten bis steigenden Nachfrage. Für die Gesellschaft ergibt sich hieraus die Chance, ihre Rolle als verlässlicher Anbieter von sozialverträglichem Wohnraum weiter auszubauen und eine langfristig hohe Auslastung des Bestands sicherzustellen.

Die strategische Weiterentwicklung des Immobilienbestands durch Nachverdichtung, Neubauprojekte und Quartiersentwicklungen bietet weiteres Wachstumspotenzial. Insbesondere innerstädtische Entwicklungsflächen sowie Kooperationen mit der Stadt Karlsruhe eröffnen Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Zudem kann die Gesellschaft durch serielle Bauweisen und innovative Baukonzepte Effizienzvorteile realisieren.

Auf der Bundes- und Landesebene bestehen weiterhin Förderprogramme zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus und energetischer Sanierungen. Programme der KfW sowie landesspezifischer Förderinstrumente ermöglichen attraktive Finanzierungsbedingungen.

Diese Rahmenbedingungen bieten der Gesellschaft Chancen zur wirtschaftlichen Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz eröffnen Chancen zur nachhaltigen Transformation des Immobilienbestands. Investitionen in energetische Sanierungen, erneuerbare Energien und klimafreundliche Quartierskonzepte können langfristig die Betriebskosten senken und die Attraktivität der Bestände erhöhen. Darüber hinaus stärkt die Positionierung als nachhaltiges Wohnungsunternehmen die gesellschaftliche Akzeptanz und Wettbewerbsfähigkeit.

Die fortschreitende Digitalisierung bietet Potenziale zur Effizienzsteigerung in der Bewirtschaftung und Verwaltung des Immobilienbestands. Digitale Mieterkommunikation, automatisierte Prozesse und datenbasierte Steuerungssysteme ermöglichen Kostensenkungen und Qualitätsverbesserungen. Zudem kann die aktuell hohe Kundenzufriedenheit durch moderne Serviceangebote nachhaltig weiter gesteigert werden.

Durch langfristige Mietverhältnisse und eine breite Mietstruktur verfügt die Gesellschaft über vergleichsweise stabile Einnahmeströme. In Kombination mit einer verantwortungsvollen Mietpolitik bietet dies Planungssicherheit und schafft Spielräume für Investitionen in Bestand und Neubau.

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

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.

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

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten liegt zwischen einem und 47 Jahren. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung beziehungsweise ein Neuausschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine langfristige Absicherung vorgesehen.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Karlsruhe, den 30. März 2026

Volkswohnung GmbH
die Geschäftsführung
Stefan Storz

Jahresabschluss Konzern

Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		132	144
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	870.399		729.074
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.270		81.662
Grundstücke ohne Bauten	8.290		15.467
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	190		207
Technische Anlagen und Maschinen	4.360		3.788
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.546		1.672
Anlagen im Bau	23.708		129.128
Bauvorbereitungskosten	4.095		7.598
Geleistete Anzahlungen	341	993.379	370
Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17.501		17.538
Sonstige Ausleihungen	244		339
Andere Finanzanlagen	8	17.753	8
Anlagevermögen insgesamt		1.011.264	987.175
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	92		908
Bauvorbereitungskosten	21		21
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.014		38.889
Grundstücke mit fertigen Bauten	8.528		0
Unfertige Leistungen	38.872		36.285
Andere Vorräte	143		163
Geleistete Anzahlungen	2.372	51.042	2.210
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.323		1.226
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58		398
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	228		1.023
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		86
Sonstige Vermögensgegenstände	6.598	8.217	6.502
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	59.002		29.980
Bausparguthaben	622	59.625	956
Umlaufvermögen insgesamt		118.885	118.647
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	75		88
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	247	322	172
Aktive latente Steuern		2.223	2.669
BILANZSUMME		1.132.693	1.108.750

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		221.625	214.136
Konzernjahresüberschuss		10.008	7.489
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		200	200
Eigenkapital insgesamt		268.833	258.825
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	429		0
Sonstige Rückstellungen	25.819	26.248	32.627
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	739.368		718.585
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.889		2.046
Erhaltene Anzahlungen	42.207		38.998
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.655		15.802
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	203		204
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.396		13.572
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6		0
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.391 T€ (Vorjahr: 1.512 T€)	1.739	810.463	1.822
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		27.149	26.268
BILANZSUMME		1.132.693	1.108.750

Gewinn- und Verlustrechnung Konzern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	132.235		120.112
b) aus Verkauf von Grundstücken	23.988		6.971
c) aus Betreuungstätigkeit	357		348
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.333	159.913	3.124
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-10.474	10.943
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.302	2.717
Sonstige betriebliche Erträge		5.073	7.047
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	65.651		64.539
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.826		12.080
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	456		459
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.764	75.697	3.232
Rohergebnis		81.118	70.952
Personalaufwand			
a) Gehälter	16.087		16.220
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.407 T€ (Vorjahr 1.326 T€)	4.988	21.075	4.665
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		25.059	19.198
Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.415	9.132
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-37	-24
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7		9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	900	906	705
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 66 T€ (Vorjahr 72 T€)		13.558	12.093
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		926	2
Ergebnis nach Steuern		12.955	10.332
Sonstige Steuern		2.947	2.843
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		10.008	7.489
Auf den Konzern entfallender Gewinn		10.008	7.489
Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0

Konzernanhang Abschluss zum 31. Dezember 2025

A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2025 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).

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 31.12.2025.

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 4.401 T€; ein Geschäfts- oder Firmenwert ist nicht enthalten.

Beteiligungsspiegel 2025

	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	-1.009	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	100	1.378	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	5.200	6.379	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften

	Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungs- methode
	T€	T€		
Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe	1.396 ¹	1.100	100	Vollkonsolidierung
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	626 ¹	500	60	Vollkonsolidierung
Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe	-9	-9	100	Vollkonsolidierung
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	87	2.566	50	Equity-Bewertung
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	38	23.634	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. 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. 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 3 neue Fassung). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 1,48 % (Dezember 2024) bzw. 1,85 % (Dezember 2025). 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; aufgrund der Berücksichtigung der zukünftigen Senkung der Körperschaftsteuer erfolgte die Berechnung der latenten Steuern im Geschäftsjahr 2025 mit einem Steuersatz von 26,30 %.

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 38.872 T€ (Vorjahr: 36.285 T€) ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

Baukosten Anlagevermögen	10.882 T€
Gewährleistungen	4.645 T€
Instandhaltung	4.508 T€
Betriebs- und Heizkosten	2.039 T€
Altersteilzeit	1.389 T€
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	664 T€

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

Die Rückstellung für Gewährleistungen und noch anfallender 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 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 2025 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.

Konzernanlagespiegel 2025

	Anschaf- fungs-/ Herstell- kosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaf- fungs-/ Herstell- kosten 31.12.2025	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2025
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	3.917	28	5	0	3.940	3.773
II. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	1.087.925	28.388	19.822	149.859	1.246.351	358.851
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	128.217	1	19	3.174	131.374	46.557
Grundstücke ohne Bauten	15.467	0	0	-7.177	8.290	0
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	629
Technische Anlagen und Maschinen	6.774	1.482	999	0	7.258	2.986
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.689	303	230	0	6.762	5.017
Anlagen im Bau	129.944	21.797	59	-124.684	26.997	816
Bauvorbereitungskosten	8.470	459	90	-3.872	4.967	872
Geleistete Anzahlungen	370	510	0	-540	341	0
Sachanlagen gesamt	1.384.872	52.941	21.218	16.760	1.433.354	415.727
III. FINANZANLAGEN						
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	20.030	63	0	0	20.093	2.492
Sonstige Ausleihungen	339	0	95	0	244	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
Finanzanlagen gesamt	20.377	63	95	0	20.344	2.492
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	1.409.166	53.031	21.319	16.760	1.457.638	421.993

Konzernanlagenspiegel 2025

	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	40	5	0	0	3.808	132	144
II. SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	19.208	300	0	-1.807	375.952	870.399	729.074
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.560	12	0	0	51.103	80.270	81.662
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	8.290	15.467
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	646	190	207
Technische Anlagen und Maschinen	821	909	0	0	2.897	4.360	3.788
Betriebs- und Geschäftsausstattung	414	215	0	0	5.216	1.546	1.672
Anlagen im Bau	0	0	0	1.657	2.473	23.708	129.128
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	872	4.095	7.598
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	341	370
Sachanlagen gesamt	25.020	1.437	0	-150	439.159	993.379	969.145
III. FINANZANLAGEN							
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	100	0	0	0	2.592	17.501	17.538
Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	244	339
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
Finanzanlagen gesamt	100	0	0	0	2.592	17.753	17.885
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	25.159	1.442	0	-150	445.559	1.011.263	987.174

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen über 4.605 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 875 T€) enthalten.

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

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2025	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	739.368 (718.585)	64.578 (48.007)	115.521 (139.905)	559.269 (530.674)	564.234	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	1.889 (2.046)	152 (157)	586 (599)	1.151 (1.290)	540	Grundpfandrecht
aus erhaltenen Anzahlungen	42.207 (38.998)	42.207 (38.998)	0 (0)	0 (0)	0	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung	16.655 (15.802)	2.409 (3.336)	14.246 (12.467)	0 (0)	0	-
b) aus Betreuungstätigkeit	203 (204)	203 (204)	0 (0)	0 (0)	0	-
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.396 (13.572)	6.383 (12.174)	2.013 (1.398)	0 (0)	0	-
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6 (0)	6 (0)	0 (0)	0 (0)	0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.739 (1.822)	1.739 (1.822)	0 (0)	0 (0)	0	-
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	810.463 (791.029)	117.677 (104.698)	132.366 (154.368)	560.420 (531.964)	564.774 (546.733)	

() = Zahlen Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die aktivierten Eigenleistungen betrugen 2.302 T€
(Vorjahr 2.717 T€).

Im Geschäftsjahr wurden Abbruchkosten in Höhe von
564 T€ aktiviert (Vorjahr 578 T€).

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

Sonstige betriebliche Erträge		Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	667 T€	Abschreibungen auf Forderungen (periodenfremd)	2.899 T€
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (periodenfremd)	1.610 T€		
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen Miete (periodenfremd)	1.714 T€	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	
		Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten	2.300 T€
		Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	2.305 T€

F: Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31.12.2025 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Übernahmen von selbstschuldnerischen Bürgschaften in Höhe von 222 T€.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 1.029 T€.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 61 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 31.12.2025 beläuft sich auf 5.450 T€.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 92.785 T€.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 87 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 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmende	181,50	81,50
Gewerbliche Arbeitnehmende	37,25	2,75
Geringfügig Beschäftigte	0	2,50
Summe	218,75	86,75

Im Jahr 2025 waren durchschnittlich 9,5 Auszubildende beschäftigt.

Angaben gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG:

Gegenüber Gesellschaftern bestehen	T€	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen aus Zuschüssen	2.346 (3.689)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten aus Darlehen	1.888 (2.046)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

() = Zahlen Vorjahr

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2025 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen	140 T€
-----------------------------	--------

Kapitalflussrechnung Konzern

	2025	2024
	T€	T€
Periodenergebnis	10.008	7.489
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	25.159	19.297
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-3
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.908	-3.300
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-1.199	-7.307
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.021	-10.790
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.484	5.827
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.610	2.172
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	12.658	11.388
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-63	-75
Ertragssteueraufwand/ -ertrag (-)	478	-1
Ertragssteuerzahlungen	-96	0
Einzahlungen aus passivierten Zuschüssen für Miet- und Belegungsbindungen	2.819	3.643
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	58.567	28.339
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-28	-50
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21.392	5.236
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-63.052	-90.959
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	95	150
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Erhaltene Zinsen (+)	735	681
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	3.842	719
Tilgungszuschüsse KfW	5.147	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-31.869	-84.223
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	76.966	146.045
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-56.340	-73.107
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
Teilausschüttung	0	-4.158
Gezahlte Zinsen (-)	-13.491	-12.093
Tilgungszuschüsse KfW	-5.147	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.988	56.687
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	28.686	803
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	30.936	30.133
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	59.622	30.936

Entwicklung des Konzerneigenkapitals 2025

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Minder- heits- gesell- schafter	
	Gezeichnetes 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€
01.01.2024	37.000	210.233	8.061	0	255.294	200	255.494
Einstellung in Rücklagen	0	3.903	-8.061	0	-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
Einstellung in Rücklagen	0	7.489	-7.489	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	10.008	0	10.008	0	10.008
31.12.2025	37.000	221.625	10.008	0	268.633	200	268.833

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Verena Anlauf, i.R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin
- 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

Ergebnisverwendungsvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2025 wird im Einzelabschluss der Volkswohnung GmbH ein Jahresüberschuss von 10.490.087,80 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 10.490.087,80 € einen Betrag von 10.000.000,00 € auszuschütten und den Restbetrag von 490.087,80 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 30.03.2026

Die Geschäftsführung

Stefan Storz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Mit Datum vom 04. Mai 2026 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 2025 erteilt.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart (vbw), hat als Abschlussprüfer den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2025 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Prüfungsergebnis und dem Bericht des persönlich anwesenden Wirtschaftsprüfers eingehend befasst und den Konzernabschluss geprüft. Aufgrund dieser Ergebnisse nimmt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss bestätigend zur Kenntnis und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 ebenfalls zu bestätigen.

Bericht des Aufsichtsrats

Die Volkswohnung blickt auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurück. In einem sehr herausfordernden und volatilen Umfeld bewies die Gesellschaft ihren besonderen Mehrwert für Karlsruhe und die Region. Mit über 400 neuen Wohnungen im Berichtsjahr 2025, davon 245 sozialgebunden, leistete sie einen erheblichen Beitrag zum Wohnungsmarkt. Zusammen mit ihrem Bestand von 14.228 Wohneinheiten und als drittgrößte Vermieterin in Baden-Württemberg ist die Volkswohnung damit weiterhin Garant und Stabilisatorin des Wohnungsmarkts, ganz im Sinne ihres gesellschaftlichen Auftrags.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 sein Mandat mit größter Sorgfalt wahrgenommen und in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung diese umfassend beraten und die Unternehmensführung überwacht. Der Geschäftsführer informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Vorgänge und grundsätzlichen Fragen sowie über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft. In vier gemeinsamen Sitzungen wurden nach eingehender Erörterung die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat umfassend wahrgenommen.

Karlsruhe, im Juli 2026

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 und der Messstellenbetrieb zur Verbrauchskostenabrechnung. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung und Werterhaltung der Quartiere.

Volkswohnung Bauträger GmbH

Die operative Geschäftstätigkeit der Volkswohnung Bauträger GmbH ruht seit dem Geschäftsjahr 2012. Die Gesellschaft wird mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2025 auf die Volkswohnung GmbH verschmolzen.

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 2025	1.129,9 Mio.€
	Anlagevermögen 2025	1.013,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2025	116,5 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2025	37,0 Mio.€
Volkswohnung Service GmbH Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gründungsjahr	1989
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2025	19,4 Mio.€
	Anlagevermögen 2025	15,3 Mio.€
	Umlaufvermögen 2025	4,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2025	1,1 Mio.€
Volkswohnung Bauträger GmbH Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gründungsjahr	1994
	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2025	0,1 Mio.€
	Anlagevermögen 2025	0,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2025	0,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2025	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 2025	3,0 Mio.€
	Anlagevermögen 2025	0,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2025	3,0 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2025	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 2025	6,1 Mio.€
	Anlagevermögen 2025	3,8 Mio.€
	Umlaufvermögen 2025	2,3 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2025	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 2025	66,0 Mio.€
	Anlagevermögen 2025	60,2 Mio.€
	Umlaufvermögen 2025	5,7 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2025	5,2 Mio.€

Jahresabschluss Volkswohnung GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		132	144
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	869.642		728.076
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.158		77.203
Grundstücke ohne Bauten	9.788		16.965
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	190		207
Technische Anlagen und Maschinen	1.316		539
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.338		1.450
Anlagen im Bau	23.708		129.128
Bauvorbereitungskosten	4.095		7.598
Geleistete Anzahlungen	341	986.756	370
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.994		13.278
Beteiligungen	11.712		11.712
Sonstige Ausleihungen	0		0
Andere Finanzanlagen	8	26.114	8
Anlagevermögen insgesamt		1.013.001	988.258
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4		4
Bauvorbereitungskosten	21		21
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1		37.876
Grundstücke mit fertigen Bauten	8.528		0
Unfertige Leistungen	38.450		35.854
Andere Vorräte	15		15
Geleistete Anzahlungen	2.372	49.391	2.210
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.207		1.060
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0		353
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131		926
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.304		7.836
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0		86
Forderungen gegenüber Gesellschafter	230		125
Sonstige Vermögensgegenstände	6.368	10.249	6.376
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	56.273		23.765
Bausparguthaben	622	56.895	956
Umlaufvermögen insgesamt		116.535	117.464
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	75		88
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	247	322	169
BILANZSUMME		1.129.859	1.105.980

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		221.595	214.072
Jahresüberschuss		10.490	7.523
Eigenkapital insgesamt		269.085	258.595
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	429		0
Sonstige Rückstellungen	23.557	23.986	29.760
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	739.021		718.044
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.602		1.710
Erhaltene Anzahlungen	40.932		38.307
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.570		15.741
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	203		204
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.518		12.899
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.076		2.829
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6		0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	47		53
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 1.682 T € (Vorjahr 1.753 T €)	1.898	809.873	1.946
davon Sonstige 216 T € (Vorjahr 193 T €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		26.915	25.891
BILANZSUMME		1.129.859	1.105.980

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	129.119		116.994
b) aus Verkauf von Grundstücken	22.828		0
c) aus Betreuungstätigkeit	3		13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.142	153.092	1.092
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-9.650	15.241
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.211	2.646
Sonstige betriebliche Erträge		4.632	4.133
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	69.905		69.303
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.826		12.080
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	142		145
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	821	77.693	632
ROHERGEBNIS		72.591	57.960
Personalaufwand			
a) Gehälter	12.876		13.077
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.119 T€ (Vorjahr 1.063 T€)	3.936	16.812	3.703
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		23.639	17.892
Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.033	8.807
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.022	6.756
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 342 T€ (Vorjahr 447 T€)	343		447
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	900	1.243	664
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 17 T€ (Vorjahr 7 T€)		13.504	12.021
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		478	0
ERGEBNIS NACH STEUERN		13.390	10.327
Sonstige Steuern		2.900	2.804
JAHRESÜBERSCHUSS		10.490	7.523

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin
- 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

Anlagenspiegel 2025

	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2025
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE						
Entgeltlich erworbene Software	3.771	28	5	0	3.793	3.627
II. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	1.079.228	28.388	19.822	149.859	1.237.654	351.152
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	110.552	1	19	3.173	113.708	33.349
Grundstücke ohne Bauten	16.965	0	0	-7.177	9.788	0
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	629
Technische Anlagen und Maschinen	897	826	0	0	1.723	358
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.357	255	198	0	5.414	3.906
Anlagen im Bau	129.944	21.797	59	-124.684	26.997	816
Bauvorbereitungskosten	8.470	459	90	-3.872	4.967	872
Geleistete Anzahlungen	370	510	0	-540	341	0
Sachanlagen gesamt	1.352.799	52.237	20.188	16.759	1.401.606	391.082
III. FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0	1.400	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.278	3.990	4.275	0	12.994	0
Beteiligungen	11.712	0	0	0	11.712	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
Finanzanlagen gesamt	26.398	3.990	4.275	0	26.114	0
ANLAGEVERMÖGEN	1.382.967	56.255	24.468	16.759	1.431.514	394.709

Anlagenpiegel 2025

	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chun- gen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Software	40	5	0	0	3.662	132	144
II. SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	18.968	300	0	-1.807	368.012	869.642	728.076
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.213	12	0	0	37.550	76.158	77.203
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	9.788	16.965
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	646	190	207
Technische Anlagen und Maschinen	49	0	0	0	407	1.316	539
Betriebs- und Geschäftsausstattung	353	183	0	0	4.076	1.338	1.450
Anlagen im Bau	0	0	0	1.657	1.657	23.708	129.128
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	872	4.095	7.598
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	341	370
Sachanlagen gesamt	23.599	496	0	-150	413.219	986.756	961.717
III. FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	1.400	1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	12.994	13.278
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	26.114	26.398
ANLAGEVERMÖGEN	23.639	501	0	-150	416.881	1.013.001	988.258

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.605 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 875 T€) enthalten.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2025	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	739.021 (718.044)	64.381 (47.811)	115.371 (139.558)	559.269 (530.674)	563.888	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	1.602 (1.710)	108 (108)	434 (434)	1.059 (1.168)	253	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen	40.932 (38.307)	40.932 (38.307)	0 (0)	0 (0)	0	
aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung	16.570 (15.741)	2.382 (3.326)	14.188 (12.415)	0 (0)	0	
b) aus Betreuungstätigkeit	203 (204)	203 (204)	0 (0)	0 (0)	0	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.518 (12.899)	5.557 (11.543)	1.962 (1.356)	0 (0)	0	
gegenüber verbundenen Unternehmen ¹	2.076 (2.829)	2.076 (2.829)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht ²	6 (0)	6 (0)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Gesellschafter ³	47 (53)	47 (53)	0 (0)	0 (0)	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.898 (1.946)	1.898 (1.946)	0 (0)	0 (0)	0	
GESAMTBETRAG	809.873 (791.733)	117.590 (106.128)	131.955 (153.764)	560.328 (531.842)	564.141	

() = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 2.060 T€ (Vorjahr 2.807 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 16 T€ (Vorjahr 22 T€)

2) Forderung aus Unternehmensbeteiligung 6 T€ (Vorjahr Verbindlichkeit 0 T€)

3) davon aus Lieferungen und Leistungen 29 T€ (Vorjahr 37 T€)

Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	15.076	15.882
Finanzanlagen	244	339
Anlagevermögen insgesamt	15.320	16.222
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	551	578
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.639	3.408
Flüssige Mittel	876	1.117
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	4.066	5.104
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0	2
BILANZSUMME	19.385	21.328

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	1.100	1.100
Eigenkapital insgesamt	1.100	1.100
RÜCKSTELLUNGEN	725	834
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346	542
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	287	336
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	14.668	16.976
Andere Verbindlichkeiten	2.025	1.163
Verbindlichkeiten insgesamt	17.327	19.017
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	234	377
BILANZSUMME	19.385	21.328

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	13.268	13.213
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-8	30
Aktiviertete Eigenleistungen	53	56
Sonstige betriebliche Erträge	61	1.319
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.546	5.821
ROHERGEBNIS	7.828	8.797
Personalaufwand	4.262	4.105
Abschreibungen	1.421	1.306
Sonstige betriebliche Aufwendungen	376	279
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	355	459
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.420	2.656
Sonstige Steuern	24	37
Gewinnabführung	1.396	2.619
JAHRESÜBERSCHUSS	0	0

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhner, Bürgermeister – Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin
- 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

Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Flüssige Mittel	1	7
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	9	0
Umlaufvermögen insgesamt	10	7
BILANZSUMME	10	7

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
Bilanzverlust		
Verlustvortrag	-1.000	-992
Jahresfehlbetrag	-9	-9
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	9	1
Eigenkapital insgesamt	0	0
RÜCKSTELLUNGEN	7	7
VERBINDLICHKEITEN		
Andere Verbindlichkeiten	0	0
Andere Verbindlichkeiten	3	1
Verbindlichkeiten insgesamt	3	1
BILANZSUMME	10	7

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

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

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Sachverständiger, Stadtrat
- Jennifer Maahs, IT-Beraterin
- 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

Jahresabschluss

Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	0	0
Finanzanlagen	0	0
Anlagevermögen insgesamt	0	0
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.101	1.917
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	1
Flüssige Mittel	1.852	5.091
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	2.953	7.009
BILANZSUMME	2.953	7.009

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	500	500
Eigenkapital insgesamt	500	500
RÜCKSTELLUNGEN	1.531	2.026
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	626	4.137
Andere Verbindlichkeiten	296	346
Verbindlichkeiten insgesamt	922	4.483
BILANZSUMME	2.953	7.009

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	1.160	6.971
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-816	-4.328
Sonstige betriebliche Erträge	381	1.592
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	1	5
ROHERGEBNIS	724	4.230
Abschreibungen	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	32	71
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	42	60
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	1
ERGEBNIS NACH STEUERN	649	4.139
Sonstige Steuern	-23	-2
Gewinnabführung	626	4.137
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. (bis 31.05.2025)
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (bis 31.05.2025)
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat (bis 31.05.2025)
- Verena Anlauf, i. R. und freiberufliche Seminarleiterin, Stadträtin (ab 01.06.2025)
- Thomas H. Hock, Verkehrsfachwirt, Stadtrat (ab 01.06.2025)
- Dr. Gerhard Lenz, Chemiker, Dr. rer. Nat. i.R., Stadtrat (ab 01.06.2025)
- 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 2025

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
immaterielle Vermögensgegenstände	3	8
Sachanlagen	3.765	4.069
Anlagevermögen insgesamt	3.768	4.077
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.807	1.186
Flüssige Mittel	571	939
Umlaufvermögen insgesamt	2.378	2.125
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3	3
BILANZSUMME	6.149	6.205

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	1.378	1.266
Jahresüberschuss	87	112
Eigenkapital insgesamt	2.565	2.478
RÜCKSTELLUNGEN	150	203
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.011	1.427
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.095	1.687
Andere Verbindlichkeiten	1.328	410
Verbindlichkeiten insgesamt	3.434	3.524
BILANZSUMME	6.149	6.205

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	5.922	5.910
Sonstige betriebliche Erträge	46	28
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.086	5.099
ROHERGEBNIS	882	839
Abschreibungen	311	362
Sonstige betriebliche Aufwendungen	375	313
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	64	28
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	39	21
ERGEBNIS NACH STEUERN	93	118
Sonstige Steuern	6	6
JAHRESÜBERSCHUSS	87	112

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 2025

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	60.214	56.871
Anlagevermögen insgesamt	60.214	56.871
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.924	2.645
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	253	600
Flüssige Mittel	2.566	4.652
Umlaufvermögen insgesamt	5.743	7.897
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2	2
BILANZSUMME	65.959	64.770

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	12.055	12.017
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	6.341	6.341
Jahresüberschuss	38	38
Eigenkapital insgesamt	23.634	23.596
RÜCKSTELLUNGEN	1.204	1.036
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.450	35.224
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	264	325
Andere Verbindlichkeiten	4.397	4.581
Verbindlichkeiten insgesamt	41.111	40.130
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10	8
BILANZSUMME	65.959	64.770

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	8.980	8.454
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	285	294
Aktivierete Eigenleistungen	164	220
Sonstige betriebliche Erträge	243	239
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.318	5.427
ROHERGEBNIS	4.354	3.780
Personalaufwand	1.308	1.235
Abschreibungen	1.736	1.586
Sonstige betriebliche Aufwendungen	750	496
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73	109
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	595	533
ERGEBNIS NACH STEUERN	38	39
Sonstige Steuern	0	1
JAHRESÜBERSCHUSS	38	38

Geschäftsführung

- Petra Pfeiffer

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, Geschäftsführer Volkswohnung GmbH, Vorsitzender
- Steffen Weiss, Bürgermeister der Stadt Wörth, stellvertretender Vorsitzender
- Mario Rösner, Abteilungsleiter Bauen und Planen, Volkswohnung GmbH
- Tobias Simon, Abteilungsleiter der Zentralverwaltung, Stadt Wörth

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

V.i.S.d.P.

Pia Lux
Leiterin Kommunikation und Unternehmensentwicklung

Erscheinungsdatum

22. Juli 2026

Konzept und Gestaltung

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

Bildnachweis

S.34 Anne-Sophie Stolz
S.35 Christoph Mack

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