

2025

Geschäftsbericht



Inhalt

01 Überwachungs- und Kontrollgremien Beratung, Kontrolle und Berichte

- 06 Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 09 Bericht des Finanzausschusses

02 Wirtschaftliche Faktoren Geschäftsverlauf und Entwicklung

- 12 Lagebericht des Vorstands
- 13 Allgemeine wirtschaftliche Lage und Wohnungsbau
- 14 Geschäftsentwicklung
- 18 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
- 20 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 22 Soziales Management

03 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

- 26 Bilanz zum 31. Dezember 2025
- 28 Gewinn- und Verlustrechnung 2025

Konzept & Design
xtrakt media gmbh
www.xtrakt-media.de

04 Anhang

Allgemeine Angaben und Erläuterungen

- 32 Allgemeine Angaben
- 33 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 35 Erläuterungen zur Bilanz
- 36 Sonstige Angaben
- 39 Verbindlichkeitspiegel
- 40 Entwicklung des Anlagevermögens 2025

05 Daten

und relevante Fakten

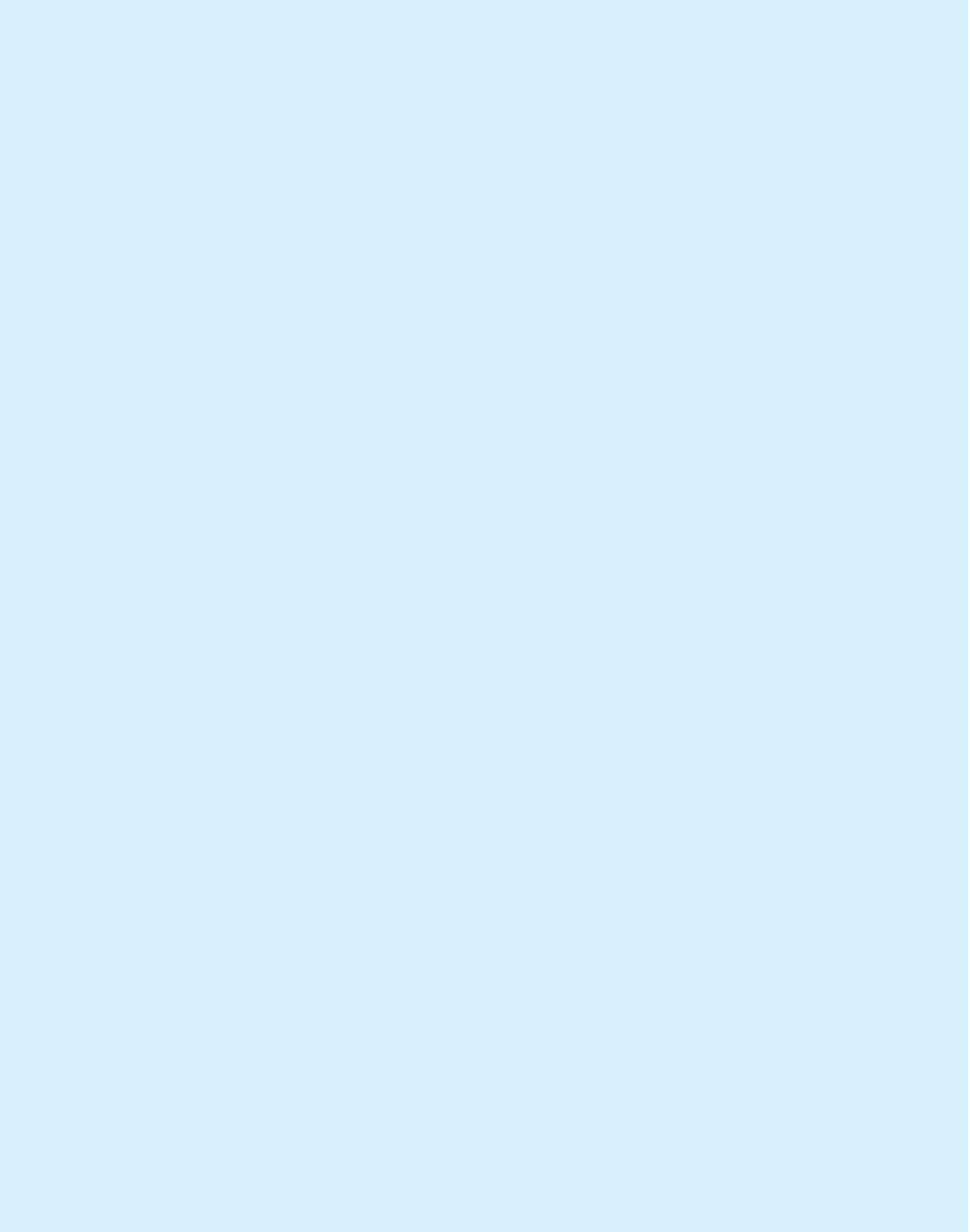
- 44 Umsatzerlöse, Vermögensstruktur
- 45 Kapitalstruktur, Ertragsstruktur
- 46 Umsatzanteile, Durchschnittsmieten
- 47 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 48 Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG:
Vermögensstruktur und Rentabilität
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- 49 Karte der Mitglieder des Siedlungswerkes



01

Überwachungs- und Kontrollgremien

Beratung, Kontrolle und Berichte



Aufsichtsrat

Beratungs- und Kontrollarbeit



In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen wird der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen eingebunden.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmt der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat außerdem regelmäßig hierüber. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt die Beschlüsse des Aufsichtsrats aus (§ 25 Abs. 8 der Satzung). Er koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. In regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und Strategie informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende soll sodann den Aufsichtsrat unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit oder der Behandlung komplexer Sachverhalte bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse. Die jeweiligen Ausschüsse berichten regelmäßig dem Aufsichtsrat über ihre Arbeit.

Zum Zweck der Prüfung von Angelegenheiten, die sich insbesondere mit Fragen und der Überwachung der Rechnungslegung und des laufenden Rechnungswesens befassen, hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft einen Finanzausschuss gebildet, dem folgende Mitglieder angehören: Daniel Heath, Dr. Katharina Ludwig und Christian Pflaum.

Mitglieder des Aufsichtsrats 2025

Nach Alphabet geordnet.

Die Gesamtvergütungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025 betragen: **51.600,00 €**



**Dr. Klaus
Dullenkopf**

**Daniel
Heath**

**Thomas
Müller**

**Dr. Katharina
Ludwig**

**Christian
Pflaum**

**Gudrun
Troes**

	von	bis	tätig seit
Dr. Dullenkopf, Klaus	01.01.2025	31.12.2025	18.10.2006
Heath, Daniel	01.01.2025	31.12.2025	02.06.2016
Dr. Ludwig, Katharina	01.01.2025	31.12.2025	15.06.2021
Müller, Thomas	05.06.2025	31.12.2025	05.06.2025
Pflaum, Christian	01.01.2025	31.12.2025	13.05.2011
Troes, Gudrun	01.01.2025	31.12.2025	22.06.2017

Sitzungen der Gremien

Anzahl im Jahresvergleich

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Aufsichtsrat	6	5	2	4	6	12
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	0	1	1	1	0	0
Vorstandssitzungen	9	10	6	11	11	11
	16	17	10	17	18	24



Bericht des Aufsichtsrats 2025

Seit nunmehr etlichen Jahren sieht sich die deutsche Gesellschaft zunehmend mit schwierigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konfrontiert. Lange gepflegte Gewissheiten geraten zunehmend ins Rutschen, und die gegenwärtigen Umwälzungen verursachen bei großen Teilen der Bevölkerung Zukunftsängste. Es bleibt zu hoffen, dass es der Gesellschaft gelingt, zügig und angemessen auf die neuen Herausforderungen zu reagieren und die notwendigen Veränderungen entschlossen anzugehen. Politik und Gesellschaft haben viel zu lange die Augen vor Themen wie dem demografischen Wandel, der Überbürokratisierung, der schleppenden Digitalisierung, der maroden Infrastruktur, dem Klimawandel und nicht zuletzt dem dramatischen Mangel an Wohnraum in den Ballungsräumen verschlossen. Trotz Sondervermögen und Bau-Turbo der neuen Bundesregierung ist der Wohnungsbau noch nicht wirklich in Schwung gekommen. Über viele Jahre haben gut gemeinte, aber in der Summe überbordende Gesetze, Vorschriften und Normen auf allen Ebenen den Wohnungsbau massiv verteuert, so dass angemessener Wohnraum ein knappes und teures Gut geworden ist. Hier sind Bund, Länder und Kommunen gefordert, schnell und entschlossen gegenzusteuern. Neben den öffentlichen und privaten Akteuren in der Immobilienwirtschaft sehen wir Baugenossenschaften wie die Familienheime, die sich in ihren Werten und Grundsätzen von rein renditegetriebenen Akteuren abgrenzen, als wichtigen Teil zur Lösung der anstehenden Probleme an.

Welche Themen prägten die Entwicklung der Familienheim Karlsruhe eG im Berichtsjahr 2025 aus Sicht des Aufsichtsrats? In den gemeinsamen Beratungen informierte der Vorstand regelmäßig über aktuelle Themen und Projekte. Insbesondere die in den letzten Jahren wieder intensivierte Zusammenarbeit mit der Erzdiözese Freiburg ermöglichte nicht nur die Option, weitere Projekte auf Grundstücken der Kirche zu entwickeln, sondern auch seit 2024 die Übernahme der Verwaltung zahlreicher Objekte im Raum Karlsruhe. Zur Abstimmung über die strategische Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft trafen sich am 17.10.2025 Vorstand und Aufsichtsrat zu einer gemeinsamen Strategietagung. Schwerpunkte waren unter anderem die Finanz-, Wirtschafts- und Investitionsplanung für die nächsten fünf Jahre. Damit verbundene Detailthemen wie die Sanierungsplanung unter Berücksichtigung der Klima-Roadmap und die Nutzung

von Fördermöglichkeiten wurden ebenfalls diskutiert und entsprechende Beschlüsse gefasst. In den nächsten Jahren erfordern Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen erhebliche finanzielle Mittel. Es besteht Einvernehmen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, dass wir eine kontinuierliche Anpassung der Mieten für notwendig halten, um den zukünftigen wirtschaftlichen Herausforderungen begegnen zu können. Zur Aktivierung finanzieller Ressourcen und zur Arrondierung unserer Bestände ist vorgesehen, wie bisher, Wohnungen im Streubesitz zu verkaufen.

Weitere wichtige Themen in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand ergaben sich 2025 aus den Entwicklungen der Tochtergesellschaften, insbesondere der inwoca GmbH und der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH. In Anbetracht des derzeitigen Marktumfeldes und des Potenzials des Brucker-Areals in Rheinstetten OT Silberstreifen stimmen wir mit dem Vorstand überein, die Entwicklung selbst voranzutreiben und derzeit keine neuen Verkaufsaktivitäten zu initiieren. In der Projektgesellschaft Silberstreifen wurden daher die Aktivitäten zur Aufstellung eines Bebauungsplans und der zwischenzeitlichen Vermietung von Teilen des Brucker-Areals in Eigenregie übernommen und weiter intensiviert.

Im Juli 2025 erreichte uns die traurige Nachricht, dass unser ehemaliger Vorstand Michael Veiga plötzlich und unerwartet verstorben ist. Wir bedauern diesen Verlust und möchten den Angehörigen unsere Anteilnahme aussprechen. Infolge des Todes von Herrn Veiga ist es erforderlich, im Laufe des Jahres 2026 die Gesellschafterstruktur der inwoca neu zu ordnen. Wir freuen uns, im letzten Jahr mit Herrn Thomas Müller einen ausgewiesenen Fachmann mit langjähriger Erfahrung im genossenschaftlichen Immobilienwesen für unsere Arbeit im Aufsichtsrat gewonnen zu haben. Er stellte sich in der Vertreterversammlung am 5. Juni 2025 zur Wahl und wurde einstimmig als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Zu den wichtigsten Aufgaben des Aufsichtsrats gehörten, wie in den Vorjahren, die Kommunikation mit den Prüfern, die Entgegennahme des Prüfberichtes sowie die alljährliche ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgte ab

30.03.2026. Die Bewertung des Immobilienportfolios der Familienheim Karlsruhe eG und ihrer Tochtergesellschaften wird weiterhin intensiv mit dem Prüfungsverband erörtert, um im Rahmen der gesetzlichen Prüfung ein zutreffendes Bild der Lage des Unternehmens sicherzustellen. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dem Vorstand und allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für das hohe Engagement und die intensive Mitarbeit bei der Erstellung der Unterlagen für den Prüfbericht danken. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 gem. § 35 Abs.

1b der Satzung festzustellen. Die Vertreterversammlung wird auf gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand um Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns gebeten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Karlsruhe, den 30. März 2026

Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

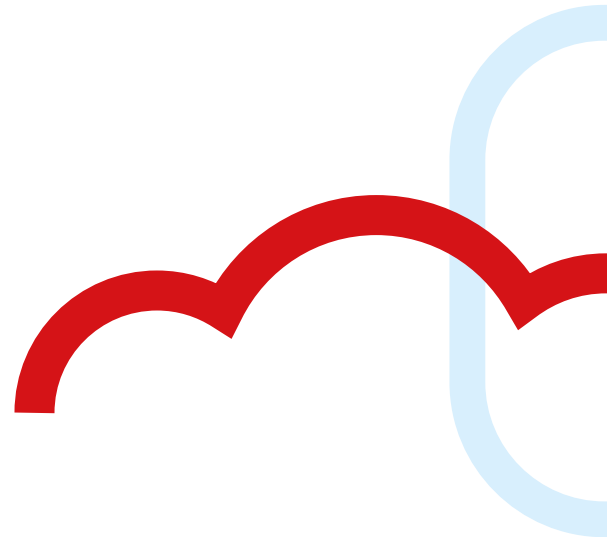
Bericht des Finanzausschusses 2025

Der Finanzausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG zum 31. Dezember 2025 sowie den Bericht über die im Auftrag des Aufsichtsrats durchgeführte Überwachungsprüfung der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH vom 26. März 2026 geprüft und beraten.

Die Überwachungsprüfung umfasste eine Plausibilitätsprüfung des Jahresabschlusses einschließlich Buchführung, Inventarunterlagen und wesentlicher Belege. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft stellt sich weiterhin solide dar. Die Eigenkapitalquote konnte gegenüber dem Vorjahr

auf 32,9 % gesteigert werden. Der Jahresüberschuss 2025 beträgt rund 1,1 Mio. €. Nach den vorgesehenen Rücklageinstellungen ergibt sich ein Bilanzgewinn von rund 250 Tsd. €, der gemäß Vorschlag des Vorstands teilweise als Dividende ausgeschüttet werden soll. Die vorgeschlagene Gewinnverwendung entspricht den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben.

Der Finanzausschuss schließt sich dem Ergebnis der Überwachungsprüfung an. Aus seiner Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025. Der Finanzausschuss empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.





02

Lagebericht des Vorstands

Wirtschaftliche Faktoren,
Geschäftsverlauf und Entwicklung



Lagebericht des Vorstands

Geschäftsjahr 2025

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wurde am 19. September 1947 in Karlsruhe gegründet. Zum 31. Dezember 2025 hatte unsere Genossenschaft 6.002 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 38.941 Genossenschaftsanteile.

Die Familienheim Karlsruhe eG ist in den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Projektentwicklung, kaufmännische sowie technische Verwaltung und Vermarktung von Immobilien tätig. Entsprechend der Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle, kirchliche und öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen.

Am 31. Dezember 2025 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2.690 Wohnungen (Vorjahr: 2.689), 33 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 33) sowie 1.972 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 1.970).

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben ist die Genossenschaft an weiteren Unternehmen beteiligt. Wesentlich beteiligt ist die Genossenschaft an der Genossenschaftlichen Energieservice GbR, an der Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH, der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR sowie an der inwoca GmbH. Die inwoca GmbH ist wiederum 100%ige Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH, die im Geschäftsjahr 2019 zur Entwicklung von Grundstücken in Rheinstetten OT Silberstreifen gegründet wurde. Zur Erfüllung unserer sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtungen und Aufgaben wird unsere Abteilung Soziales Management ebenso eingesetzt wie die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, die 2009 von der Familienheim Karlsruhe eG gegründet wurde.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG stellt am Wohnungsmarkt im Stadt- und Landkreis Karlsruhe attraktive Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen in einem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Der Vorstand
der Familienheim Karlsruhe eG:

Geschäftsführender Vorstand
Rüdiger Esslinger

Mitglied des Vorstands
Peter Stammer



Allgemeine wirtschaftliche Lage und Wohnungsbau

Der Angriffskrieg Russland gegen die Ukraine, das Verhalten der US-Regierung und Ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege in Nahen Osten wirkten sich auch im vergangenen Jahr hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass 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. Wie sich der im Frühjahr 2026 begonnene Krieg im Nahen Osten langfristig auswirkt, ist noch nicht abzuschätzen, kurzfristig jedoch ist mit deutlichen Preissteigerungen zu rechnen. Verantwortlich dafür dürften in erster Linie die gestiegenen Energiekosten für Öl und Gas sein.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinsänderungen 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 besteht die Befürchtung, dass die Bauzinsen im Laufe des Jahres 2026 weiter steigen können, was negative Auswirkung auf den leicht erholteten Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 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. Diese Einschätzungen wurden jedoch vor Beginn des Iran-Krieges getroffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der dadurch gestiegenen Rohstoffkosten (Öl und Gas), sind sowohl die Wirtschaftsleistung als auch deren Entwicklung, und der damit verbundenen negativen Auswirkungen, zu berücksichtigen.

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-Württembergs aus dem Jahr 2024 könnte die Anzahl der Haushalte bis 2035 auf rund 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 schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Insgesamt gesehen fehlt in Deutschland nach wie vor der aktive Neubau von Mietwohnungen. Somit kann die hohe Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen nicht gedeckt werden, was zu weiter steigenden Mietpreisen führt. Durch die derzeitigen Bauzinsen und den nach wie vor hohen Baukosten, ist eine schnelle Änderung bzw. Besserung nicht in Sicht. In Karlsruhe und Umland haben wir nach wie vor einen angespannten und stabilen Wohnungsmarkt. Durch Kündigungen freiwerdende Mietwohnungen können durch die hohe Nachfrage meist direkt im Anschluss vermietet werden.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2025 zeigt eine insgesamt zufriedenstellende Geschäftsentwicklung. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir in die Wertverbesserung unserer Bestandswohnungen, insbesondere in eine zeitgemäße Ausstattung durch Instandhaltungen und Modernisierungen. Parallel dazu erfolgt eine deutliche Verbesserung der energetischen Standards, auch vor dem Hintergrund der CO₂-Einsparungen gemäß der Klima-Roadmap unserer Mietobjekte.

Die im Jahr 2023 erarbeitete Klima-Roadmap wurde im Jahr 2025 strategisch weiterentwickelt und angepasst. In den nächsten Jahren werden wir einige Wohnanlagen an Wärmenetze anschließen. Andere Objekte unterziehen wir einer umfangreichen energetischen Sanierung, um die gesetzten Ziele zur CO₂-Reduzierung zu erreichen. Im November 2025 wurde durch die Organe der Genossenschaft ein Fünfjahresplan mit einem Gesamtbudget von ca. 11,5 Mio. €, zusätzlich zum regulären Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm, beschlossen. Hierin wurden die Objekte mit den entsprechend durchzuführenden Maßnahmen im Einzelnen aufgeführt.

Der prognostizierte Jahresüberschuss 2025 lag bei 683.273,00 €, der tatsächlich bilanzierte Jahresüberschuss beträgt 1.102.399,02 €. Dabei wurde die Auflösung von Steuer- und Gewährleistungsrückstellungen berücksichtigt. Die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich aus den Betriebskosten in Höhe von ca. 6,9 Mio. €, den Modernisierungskosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. € und den Instandhaltungskosten in Höhe von

ca. 3,9 Mio. € zusammen. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind somit von 12,5 Mio. € (2024) auf 12,8 Mio. € (2025) gestiegen. Die Finanzierung der Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln.

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,5 % (Vorjahr: 5,4 %) gestiegen. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage umgehend wieder neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände finden sich dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Die Leerstandsquote der Genossenschaft betrug 0,7 % (Vorjahr: 1,2 %). Bei Neuvermietungen werden mögliche Mieterhöhungen grundsätzlich geprüft und – sofern marktgerecht – sozialverträglich umgesetzt. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr resultiert aus Mieterhöhungen im Karlsruher und Ettlinger Wohnungsbestand und Mietanpassungen nach Sanierungen bzw. bei Neuvermietung.

Des Weiteren wurden alle eigenen Mietobjekte im Jahr 2025 durch einen beauftragten Dienstleister begangen. Sowohl die Gebäudehülle und Außenbereiche als auch die Wohnungen wurden im Rahmen der Begehung aufgenommen und bewertet.

Der Gesamtinvestitionsbedarf zur Wiederherstellung des Neuzustands beträgt ca. 27,8 Mio. €, was einem Aufwand von 210 € pro m² Wohnfläche entspricht. Als Nebenprodukt liegen nun digitale Pläne, Grundrisse und Ausstattungsbilder für alle Wohnungen vor.

Abgelaufenes Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 37 Wohnungen umfassend modernisiert (Vorjahr: 27) und 68 Wohnungen instandgesetzt (Vorjahr: 68). Insgesamt wurden damit 105 Wohnungen nach Kündigungen umfassend saniert bzw. modernisiert.

Im Geschäftsjahr 2025 umgesetzte Projekte:

Moltkestraße 37 + 39, Karlsruhe

Sanierung von vier Balkonen, Fenstern und einer großen Dachterrasse
Gesamtkosten: 217 Tsd. €

Hirschstraße 47/49, Karlsruhe

Inbetriebnahme einer elektronischen Schließanlage für 30 Wohnungen

Luisenstraße 93, Karlsruhe

Komplettsanierung von sechs verglasten Erkern
Gesamtkosten: 111 Tsd. €

Schillerstraße 50, Karlsruhe

Sanierung von drei Balkonen an der Straßenseite
Gesamtkosten: 30 Tsd. €

Grillparzerstraße 10, Karlsruhe

Balkonsanierung
Gesamtkosten: 26 Tsd. €

Weitere umfangreiche Maßnahmen wurden an folgenden Objekten durchgeführt:

Friedrichstr. 10b, Ettlingen

Abschluss der Energetischen Sanierung und Aufstockung

Umschluss auf Fernwärme, Installation einer Solarthermieanlage zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser, Errichtung einer Photovoltaikanlage, vollständige Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Heizungsleitungen und Heizkörper, Dach- und Fassadensanierung, Aufstockung um ein weiteres Geschoss mit zwei neuen Mietwohnungen, Erneuerung der Balkone mit vergrößerter Nutzfläche, Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage

Die Fertigstellung und der Bezug erfolgten im September 2025

Zählerzentralisation

In 13 Hauseingängen (Vorjahr: 9) wurden neue Zählerschränke im Keller installiert und die Wohnungen elektrisch neu angeschlossen. Zusätzlich wurden die jeweiligen Treppenhäuser neu gestrichen.

Laufendes Geschäftsjahr 2026

Maßnahmen im Rahmen der Klima-Roadmap ab 2026

Im Jahr 2026 werden mehrere Miethäuser mit insgesamt 90 Wohneinheiten, die bisher mit Gas versorgt wurden, an die Fernwärme angeschlossen oder auf Wärmepumpen umgestellt. Teilweise ist hierfür eine Zentralisierung der Heizungsanlagen erforderlich.

Darüber hinaus werden u. a. Dächer erneuert, Photovoltaikanlagen installiert, Balkone saniert, Kellerdecken gedämmt sowie Fassaden instandgesetzt bzw. gestrichen. Für diese Maßnahmen ist ein Gesamtbudget von ca. 2,5 Mio. € vorgesehen.

Betreuungstätigkeit / Verwaltung für Dritte

Im Jahr 2025 verwalteten wir für unterschiedliche Stiftungen der Erzdiözese Freiburg sowie für weitere Dritte ca. 137 Mietwohnungen in Karlsruhe, sowohl in kaufmännischer als auch in technischer Hinsicht.

Neubauvorhaben im Eigentum der Familienheim Karlsruhe eG

Bietigheim

Im Oktober 2023 wurde ein notarieller Kaufvertrag mit dem Katholischen Kirchenfonds Bietigheim zum Erwerb eines Erbbaugrundstücks abgeschlossen. Auf dem Grundstück planen wir den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 öffentlich geförderten sowie 2 freifinanzierten Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 572 m². Der Bauantrag wurde zum 11. März 2025 genehmigt.

Mit dem Bauvorhaben wurde im Dezember 2025 begonnen, die Fertigstellung ist für den Sommer 2027 vorgesehen. Die Gesamtinvestitionskosten werden voraussichtlich 2,8 Mio. € betragen. Daneben prüfen wir die Bebauung mehrerer Grundstücke, die uns zum Kauf bzw. in Erbpacht angeboten werden, hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Realisierbarkeit.



Beteiligungen

Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR

Zusammen mit der Familienheim Pforzheim eG haben wir die Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR (Anteil jeweils 50 %) gegründet. Diese hat im Jahr 2022 Grundstücke im Neubaugebiet „Neue Mitte Heilbrunn-Engelfeld“ von der Gemeinde Pfinztal-Söllingen erworben. Hier werden ca. 14 Reihenhäuser, 3 Gewerbeflächen und ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für den Bestand entstehen. Die Vermietung der zwischenzeitlich fertiggestellten Bauabschnitte ist weitgehend abgeschlossen. Die verbleibenden Abschnitte werden im Jahr 2026 fertiggestellt und anschließend vermietet.

inwoca GmbH

Hardeckstraße 5, Karlsruhe

Das gesamte Hegele-Areal (Hardeckstr. 5) wurde am 21. Dezember 2023 mit notariellem Kaufvertrag an die Karlsruher Fächer GmbH (Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe) verkauft. Die Kaufpreiszahlung und Übergabe des Areals haben zum 01. März 2024 stattgefunden. Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wird noch einige Zeit als Dienstleister für die Karlsruher Fächer GmbH das Gesamtareal verwalten. Im Jahr 2025 fanden keine Aktivitäten in der inwoca GmbH statt.

Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH

(100 % Tochtergesellschaft der inwoca GmbH)

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der inwoca GmbH die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH gegründet und Flächen in Rheinstetten Ortsteil Silberstreifen erworben. Für die Realisierung des Entwicklungsvorhabens ist die Schaffung neuen Baurechts notwendig. Im Jahr 2022 wurde dieses Areal zwar an einen Investor verkauft, allerdings konnte durch den Beginn des Ukraine-Kriegs und der anschließend rasant gestiegenen Finanzierungsbedingungen, Eigenkapitalanforderungen und Gebühren der Bankinstitute der Investor bis Anfang 2023 keine Finanzierung abschließen und somit auch die Kaufpreiszahlung nicht leisten. Der Kaufvertrag vom 08. Februar 2022 wurde am 13. März 2023 aufgehoben und rückabgewickelt. Die Zinsen für diesen Zeitraum wurden vom Investor entrichtet. Im Jahr 2023 wurde die Entwurfsplanung für das Areal gemeinsam mit der Gemeinde Rheinstetten vorangetrieben.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Gemeinderat am 11. März 2024 beschlossen. Bereits ab Januar 2024 startete die Vermietung von Flächen auf dem Areal zur Generierung von Mieteinnahmen während der Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens. Aktuell werden in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Rheinstetten die erforderlichen Gutachten zur Erstellung des Bebauungsplans in Auftrag gegeben. Wir gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2028 ein verbindlicher Bebauungsplan vorliegen kann.



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich von 143.619.007 € auf 144.249.270 € erhöht. Dies resultiert aus der Modernisierungstätigkeit sowie aus Zu- und Abgängen.

Generelles Ziel ist es, das Anlagevermögen stetig zu erhöhen, d.h. es sollen mindestens die vorgenommenen Abschreibungen kompensiert werden. Dieses Ziel kann aber auch mittelfristig, d.h. über mehrere Jahre hinweg, unterschritten werden. Die Auswirkungen ergeben sich aus sinnvollen, wirtschaftlichen Einzelentscheidungen, die sich im Verlauf des Geschäftsjahres ändern können.

Der Wert des Anlagevermögens hat sich von 114.306.230 € auf 113.779.370 € verringert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen von 29.284.707 € auf 30.414.239 € gestiegen. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 46.359.155 € auf 47.519.440 € um ca. 1.160 Tsd. € erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 32,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr (32,3 %) gestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich von 94.938.787 € auf 95.320.865 € um ca. 382 Tsd. € erhöht.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen im laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen werden. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Gleichzeitig werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben der Ausschüttung einer angemessenen Dividende weiterhin ausreichend Liquidität für Instandhaltungen, Modernisierungen, Neubauinvestitionen sowie für den Erwerb von Bestandsimmobilien zur Verfügung steht. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass keine Währungsrisiken bestehen.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2026 im Bereich Instandhaltung, Modernisierung von Wohnungen und

Gebäudemodernisierungen beläuft sich auf ca. 8 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Es kann festgestellt werden, dass unsere Genossenschaft über eine geordnete Finanzsituation verfügt. Somit ist sichergestellt, dass entsprechende Mittel für die geplanten Investitionen, sowohl in die Instandhaltung als auch in die Modernisierung, sowie teilweise in die energetische Sanierung unseres eigenen Hausbestandes laut Klima-Roadmap zur Verfügung stehen. Daneben bestehen Beleihungsreserven durch unbelastete Immobilien sowie nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinien.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage

Der Umsatz insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 27.130.254 € auf 24.567.226 € verringert. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind von 22.862.482 € im Vorjahr auf 24.404.705 € gestiegen. Die Steigerung resultiert aus durchgeführten Mieterhöhungen in den Wohnungsbeständen in Karlsruhe und Ettlingen, sowie bei Anschlussvermietungen.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.102.399,02 €. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon 865.000 € den gesetzlichen und freien Ergebnisrücklagen zuzuführen. Somit weist die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 einen Bilanzgewinn in Höhe von 249.757,82 € aus.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2026 gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen um ca. 4,3 %,

von 18.692.410 € auf 19.501.000 €, steigen werden. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 4,9 %. Erreicht wurden im Jahr 2025 ca. 4,2 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2026 ein Jahresergebnis von ca. 790.795 €. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 683.273 € prognostiziert. Realisiert wurde ein Jahresüberschuss von 1.102.399 €. Die Abweichung resultiert insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 ist geordnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	Prognose 2026	Ist 2025
Jahresergebnis	790.794 €	1.102.399 €
Sollmiete Entwicklung	+4,3 %	+4,2 %
Instandhaltungskosten	5.981.000 €	5.903.269 €
Neubau / Großmodernisierung	1.900.000 €	590.323 €

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognose

Mit unserer genossenschaftlichen Unternehmensstrategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich aus aktuellen Megatrends ergeben. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell war auch im Jahr 2025 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung. Das Jahr 2025 war erneut ein anspruchsvolles Immobilienjahr. Die Energiekrise und der Ukraine-Krieg standen weiterhin im Mittelpunkt der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Diskussionen. Auch die neue Grundsteuer sowie die gestiegenen Finanzierungszinsen bleiben für die Wohnungswirtschaft bedeutende, dauerhaft relevante Themen.

Die bereits seit längerer Zeit erkennbaren globalen Trends - Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO₂-Reduktion, Digitalisierung sowie der demografische Wandel - müssen im Zusammenhang mit den jüngsten politischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen neu bewertet werden.

Ziel ist es, die Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft unserer Genossenschaft als zentrale Erfolgsfaktoren im herausfordernden Umfeld zu erhalten und weiter auszubauen.

Chancen

Trotz der im Vorstandsbericht zu Beginn erwähnten schwierigen Rahmenbedingungen, bleibt unser satzungsgemäßer Auftrag, die Förderung unserer Mitglieder, die zentrale Leitlinie unseres Handelns. Durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen möchten wir mittelfristig der überzeichneten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadt- und Landkreis Karlsruhe entgegentreten.

Durch die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung, insbesondere in energetischer Hinsicht, und durch wirtschaftlich vertretbare Neubautätigkeit wird die Entwicklung unserer Genossenschaft nachhaltig gesichert.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kommunen, Kirchen, Banken und Behörden unterstützen die erfolg-

reiche Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG. Bestandsgefährdende Risiken sind für die Jahre 2025 und 2026 nicht zu erkennen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und wird nicht negativ beeinflusst. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach wie vor geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch in der Zukunft fortsetzen wird.

Risikobericht

Risiken und Chancen bestehen natürlich auch bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften der Genossenschaft. Die inwoca GmbH ist zu 100% Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH. Diese ist im Eigentum eines großen Gewerbeitrags (53.000 m²) in Rheinstetten OT Silberstreifen. Derzeit entwickeln wir gemeinsam mit der Gemeinde und Dienstleistern das Baurecht. Wir gehen davon aus, dass bis 2028 ein verbindlicher Bebauungsplan vorliegen kann.

Die Baugenossenschaft stützt die verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften mit Liquidität aus und übernimmt Risiken bei Finanzierungen. Bewertungs- und Zahlungsrisiken.

Branchenspezifische Risiken

Die Risiken weiter steigender Preise am Bau sowie Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Derzeit ist jedoch festzustellen, dass die Preise aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage eher stagnieren. Für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit Dienstleistern und Handwerkern entsprechende Vorsorge getroffen. Hierdurch kann auf auftretende Risiken kurzfristig reagiert werden. Insgesamt sind die Risiken als beherrschbar einzustufen.

Risiken einer möglichen weiter konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung könnten wir aufgrund unserer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.

Ertragsorientierte Risiken

Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes, dem großen Nachfrageüberhang an bezahlbarem Wohnraum und den soliden vertraglichen Beziehungen zu unseren Auftragnehmern gehen wir davon aus, dass wir unsere geplanten Ziele grundsätzlich erreichen können.

Risiken bestehen gegebenenfalls durch Verzögerungen bei Neubauvorhaben sowie bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hiermit verbunden ist das Risiko weiterer Kostensteigerungen infolge von Rohstoff- und Baustoffverknappungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Wir erwarten daher keinen drastischen Anstieg von Mietausfällen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Nachdem die Zinssteigerungen wohl ihren höchsten Peak erreicht haben, gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen im 10-Jahreszeitraum zwischen 3,5 und 4 % einpendeln werden.

Die Zinsausläufe für langfristige Kapitalmarktdarlehen sind temporär gestaffelt. Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf Fremdfinanzierungsreserven zu guten Konditionen zurückgegriffen werden.

Hinsichtlich der Eigenkapitalquote sehen die Planungen vor, einen Wert von 20 % (derzeit 32,9 %) generell nicht zu unterschreiten. Soweit dies im Hinblick auf Einzelinvestitionen aber sinnvoll erscheint, kann von dieser Vorgabe auch abgewichen werden.

Unsere Prognosen im Wirtschaftsplan beziehen sich auf den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2030.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Karlsruhe, 31. März 2026



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Peter Stammer
Vorstand

Soziales Management

Jahresbericht 2025

Im Jahr 2025 standen viele unserer Mieterinnen und Mieter vor großen Herausforderungen. Die stark gestiegenen Lebensunterhaltungskosten belasteten zahlreiche Haushalte spürbar. Durch höhere Energiepreise, Instandhaltungs- und Dienstleistungskosten sowie teures Baumaterial erhöhten sich auch Mieten und Betriebskosten – eine Entwicklung, die insbesondere Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen traf.

Diese schwierigen Rahmenbedingungen prägten auch 2025 die Arbeit des Sozialen Managements der Familienheim Karlsruhe eG. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter wandten sich an die Mitarbeiterinnen des Sozialen Managements, um Orientierung, Beratung und konkrete Hilfestellungen zu erhalten. Gemeinsam wurden Anträge ausgefüllt, Schuldenberatungen vorbereitet oder – bei Bedarf – Unterstützung, über die von der Familienheim Karlsruhe eG gegründete Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung ermöglicht. Einzelne Mieterinnen und Mieter wurden bei schwierigen Situationen intensiver begleitet. Insgesamt führte das Soziale Management im Jahr 2025 rund 293 Beratungsgespräche zu gestiegenen Mieten, Nachzahlungen und Energiekosten durch.

Auch der Bedarf an allgemeinen Sozialberatungen nahm weiter zu. Insgesamt wurden 213 Mieter individuell zu ihren Sorgen und Nöten beraten. Viele von ihnen fühlen sich stark unter Druck gesetzt, hatten Ängste oder fanden ihren Alltag als zunehmend belastend. Oft hilft hier schon ein offenes Gespräch, um neue Perspektiven zu gewinnen oder über bestehende Leistungsansprüche und Hilfsangebote informiert zu werden. Besonders das Thema Wohngeld erhielt dabei wachsende Bedeutung.

Darüber hinaus beriet das Soziale Management Mieterinnen und Mieter zu Themen wie Krankheit, Einsamkeit im Alter, dem Verlust von Angehörigen, Trennung, Überforderung oder Erziehungsproblemen. Auch zum Thema Pflege fanden Beratungen statt, und einige Mieterinnen und Mieter wurden regelmäßig besucht.

Im Jahr 2025 bearbeitete das Soziale Management 567 Beschwerden. Diese weiterhin hohe Zahl unterstreicht, wie groß der Bedarf an Information, Unterstützung und persönlichem Austausch bleibt. Leider mussten aufgrund von Unstimmigkeiten in der Nachbarschaft, die nicht einvernehmlich geklärt werden, Abmahnungen und verhaltensbedingte Kündigungen ausgesprochen werden.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der präventiven Unterstützung. So wurden im Rahmen der präventiven Hausbesuche 60 Mieterinnen und Mieter im höheren Alter besucht. Das SoMa-Mobil bleibt weiterhin ein wichtiges, niedrigschwelliges Angebot direkt vor Ort. Einmal im Monat stehen die Mitarbeiterinnen des Sozialen Managements mit dem SoMa-Mobil in den Wohnanlagen, um Fragen zu beantworten, Unterstützung zu bieten oder auch einfach ein offenes Ohr für Gespräche zu haben. 2025 machte das SoMa-Mobil Halt in Ettlingen (Damaschkestraße / Hermann-Löns-Weg) und in Rheinstetten (Oberfeldstraße). Hinzu kam das Quartier im Brückenwiesenberg in Malsch.

Das im Jahr 2024 eröffnete Mietercafé in der Stösserstraße in Karlsruhe wurde weiterhin durch das Soziale Management betreut. Mittlerweile besuchen nicht nur die Anwohnerinnen und Anwohner das Café – auch Mieter aus anderen Quartieren in Karlsruhe und Ettlingen kommen regelmäßig, um bei Kaffee und Kuchen Gemeinschaft zu erleben. Neben dem monatlich stattfindenden Mietercafé wurden vielfältige Veranstaltungen angeboten, etwa eine Informationsveranstaltung des Paritätischen Wohlfahrtsverbands zu den Karlsruher Hausbesuchen, gemeinsames Ostereierfärben, Marmeladekochen oder Spielnachmittage, die zweimal im Monat ehrenamtlich durch Frau Benz, eine ehemalige Mitarbeiterin der Familienheim Karlsruhe eG, geleitet werden. Zum Jahresende durfte natürlich auch eine kleine Weihnachtsfeier nicht fehlen.



In der Zehntwiesenstraße in Ettlingen wurde gemeinsam mit den Mietern in einem Urban Gardening Projekt gegärtnert.

Das alljährliche Nachbarschaftsfrühstück fand am Wochenende des 5./6. Juli 2025 statt, und im Dezember stimmten sich die Nachbarn im Hermann-Löns-Weg und der Damaschkestraße beim kleinen Weihnachtskonzert der Musikschule 89 bei Glühwein und Teepunsch auf die Feiertage ein.

Zunehmend beschäftigte sich das Soziale Management auch mit Themen wie Wohnungsbelegung, -überlassung und unerlaubter -weitergabe an Dritte, was wohl auch eine Folge der stark gestiegenen Lebenshaltungskosten ist. Hierbei vermittelte das Soziale Management zwischen den Positionen von Vermieter und Mieter und war stets darauf bedacht angemessene Lösungen für beide Seiten zu entwickeln.

Ziel der Arbeit des Sozialen Managements bleibt es daher weiterhin, eine vermittelnde Rolle zwischen den Mieterinnen und Mietern und der Genossenschaft einzunehmen- und so für ein faires, gerechtes und sicheres Zuhause für alle Mitglieder zu sorgen.

Zum Aufgabengebiet des Sozialen Managements gehören:

- Förderung der Nachbarschaft
- Individuelle Hilfe für alle Mitglieder
- Konfliktmoderation
- Allgemeine Beratung zu Sozialleistungen
- Beratung und Hilfestellung bei Verwaltungsverfahren oder bei persönlichen und sozialen Problemlagen
- Information über und Vermittlung an Fachberatungsstellen und Anbieter von Dienstleistungen
- Präventionsarbeit
- Wohnungsanpassungsberatung



03

Bilanz, Gewinn- und Verlust- rechnung





Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

Angaben in Euro

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	45.248,24		27.865,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.930.471,34		92.566.779,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.334.380,19		11.623.196,95
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01		115.774,01
5. Technische Anlagen	116.872,93		144.537,97
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.052.823,76		957.441,93
7. Anlagen im Bau	397.679,09		2.876.142,24
8. Bauvorbereitungskosten	247.594,55	106.240.844,62	458.966,95
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	744.525,08		744.525,08
2. Beteiligungen	6.773.000,00		4.770.000,00
3. Andere Finanzanlagen	21.000,00	7.538.525,08	21.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	838.046,28		838.046,28
3. Unfertige Leistungen	6.052.155,10		6.044.804,51
4. Andere Vorräte	43.887,17	6.949.202,33	103.882,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	238.387,47		197.346,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30.565,87		21.414,34
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.480.943,94		19.997.490,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.820.818,53	22.570.715,81	1.615.234,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	894.320,57	894.320,57	451.374,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten	55.661,59	55.661,59	28.070,01
Bilanzsumme		144.249.270,00	143.619.007,46

Passiva

Angaben in Euro

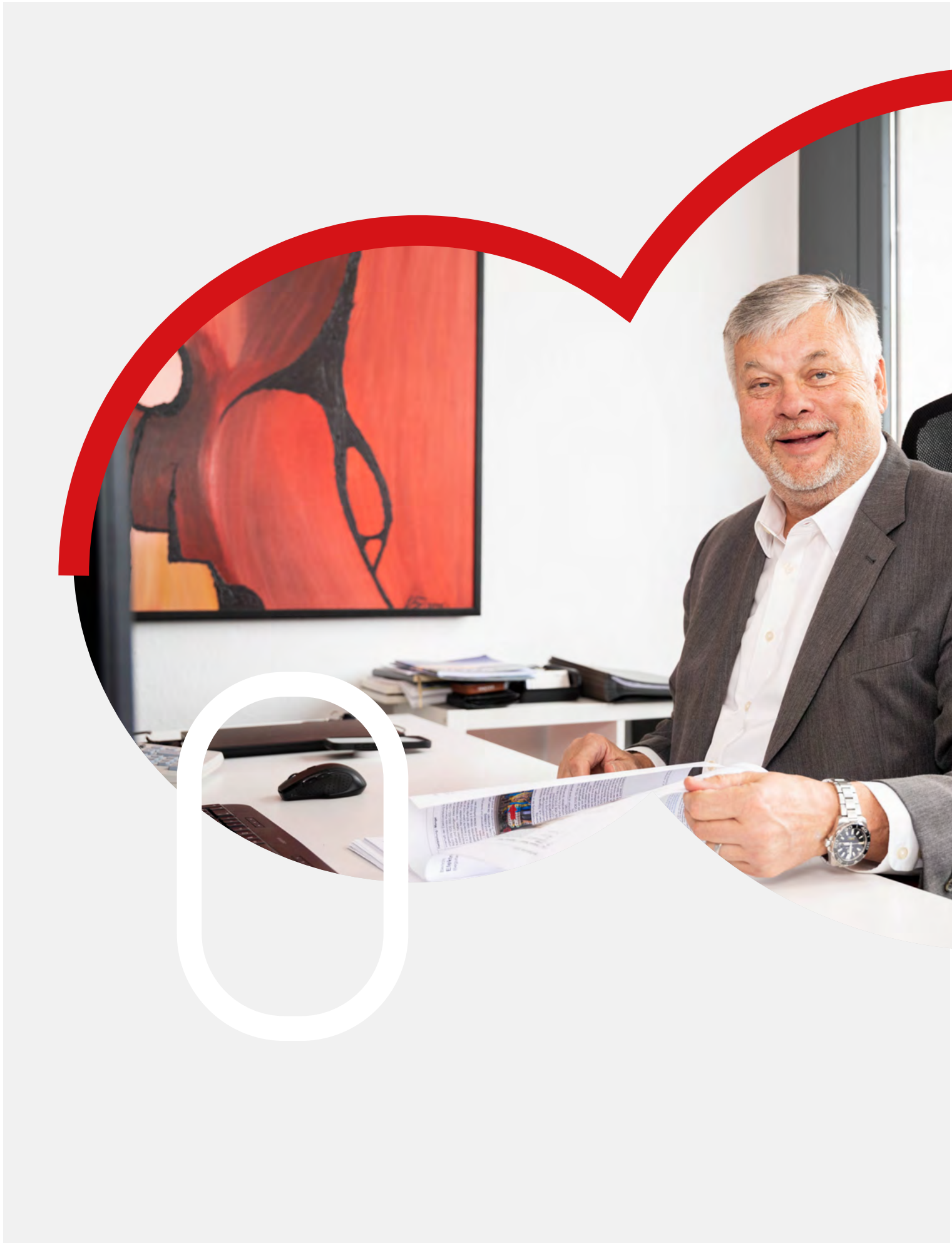
A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	280.042,31		253.774,17
2. der verbleibenden Mitglieder	6.022.007,05		5.770.664,50
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.632,54	6.324.681,90	17.541,69
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.847,95 (17.655,50)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 115.000,00 (160.000,00)	6.280.000,00		6.165.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)	8.275.000,00		8.275.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 750.000,00 (1.190.000,00)	26.390.000,00	40.945.000,00	25.640.000,00
Bilanzgewinn			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	12.358,80		17.129,44
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.102.399,02		1.570.045,38
1. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	865.000,00	249.757,82	1.350.000,00
Eigenkapital insgesamt		47.519.439,72	46.359.155,18
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	564.855,00		590.472,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		737.300,00
3. Sonstige Rückstellungen	583.900,00	1.148.755,00	731.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.975.707,15		87.671.608,92
2. Erhaltene Anzahlungen	6.146.413,24		5.954.105,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.580,26		155.036,34
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	399.304,75		347.759,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	403.975,45		646.364,20
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 76.879,84 (52.214,52) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.870,40 (9.777,57)	233.884,17	95.320.865,02	163.912,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten	260.210,26	260.210,26	261.493,49
Bilanzsumme		144.249.270,00	143.619.007,46

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Angaben in Euro

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	24.404.705,40		22.862.481,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		4.210.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	96.661,41		22.168,48
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.859,37	24.567.226,18	35.603,66
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.350,59	886.454,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		952.537,90	441.482,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.849.003,24		12.471.216,28
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	76.751,15	12.925.754,39	647.816,62
Rohergebnis		12.601.360,28	15.339.158,24
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.628.706,74		3.462.160,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 159.664,19 (138.888,65)	914.124,62	4.542.831,36	811.874,58
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.714.385,49	3.700.548,43
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.842.544,06	2.405.294,89
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	140,00		290,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 637.451,48 (286.081,56)	642.667,17	642.807,17	294.219,78
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV		0,00	250.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung: 11.212,00 (11.205,00); davon aus verbundenen Unternehmen 2.705,56 (0,00)		2.208.128,51	2.681.649,50
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	13.500,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-490.870,21	312.901,31
Ergebnis nach Steuern		1.427.148,24	1.995.738,79
14. Sonstige Steuern		324.749,22	425.693,41
Jahresüberschuss		1.102.399,02	1.570.045,38
15. Gewinnvortrag Vorjahr		12.358,80	17.129,44
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		865.000,00	1.350.000,00
Bilanzgewinn		249.757,82	237.174,82





04

Anhang

Allgemeine Angaben
und Erläuterungen





A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG mit Sitz in Karlsruhe ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 100061.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um den Posten „andere Finanzanlagen“ erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Bei den Positionen Forderungen aus Betreuungstätigkeit, bzw. sonstige Vermögensgegenstände wurden die Vorjahreswerte angepasst, da der Ausweis von Forderungen aus WEG-Abrechnungen von der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit unter sonstige Vermögensgegenstände erfolgt.

Des Weiteren wurde bei den Positionen Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit, bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen die Vorjahreswerte angepasst, da der Ausweis von Verbindlichkeiten aus WEG-Abrechnungen von der Position Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit unter Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen erfolgt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. des § 267 HGB. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 4 Jahre. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten von nicht mehr als 250 € netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um die planmäßige Abschreibung vermindert.

Wohngebäude werden linear über die Nutzungsdauer von 80 Jahren (Anschaffung oder Herstellung vor dem 01. Januar 1961) bzw. 50 Jahren (Anschaffung oder Herstellung nach dem 31. Dezember 1960) abgeschrieben. Bei Erwerb von gebrauchten Wohngebäuden wird die Abschreibungsdauer unter Berücksichtigung der maximalen Restnutzungsdauer festgelegt.

Geschäftsbauten werden linear mit 2 % abgeschrieben. Bei ab 2010 neu angeschafften Gewerbebauten erfolgt in den ersten 5 Jahren eine degressive Abschreibung mit 5 %.

Aufwendungen für bauliche Maßnahmen an Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung (Modernisierung) oder einer Erweiterung des Vermögensgegenstandes führten.

Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 40 Jahren neu festgelegt.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um Photovoltaikanlagen, Paketkastenanlagen und E-Ladestationen, welche entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben werden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250 € bis einschließlich 1.000 € netto werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 € netto werden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligung sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die anderen Finanzanlagen wurden zum Nennwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Heizölvorräte, Material für den Regiebetrieb) erfolgt anhand der FiFo-Methode. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellung wird jährlich ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMog geltenden Bewertungsvorschriften erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach

versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 2,05 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -5.284,00 €.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre) abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes für die Kindertageseinrichtung Kinderhaus Agnes.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 6.052.155,10 € (Vorjahr 6.044.804,51 €) erfasst. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.133.354,35 € (Vorjahr 1.037.245,78 €).

Rückstellungen

Sonstige wesentliche Rückstellungen sind:

	Euro
• Gewährleistungen	114.000,00
• Personalkosten	292.700,00

Verbindlichkeiten

Bei der Familienheim Karlsruhe eG sind Mietkautionen in Höhe von 395.600,22 € (Vorjahr 393.073,25 €) hinterlegt. Die Mietkautionen sind auf einem Kautionskonto hinterlegt. Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

D. Sonstige Angaben

Nachfolgend aufgeführt sind die in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 214.672,00 €. In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 1.325.647,00 € für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Baugebiet Birkig in Bietigheim.

Des Weiteren besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus dem Mietvertrag für das Verwaltungsgebäude mit Außenfläche und Hof von 588.639 €. Die Laufzeit ist bis zum 28. Februar 2029 befristet.

Kapitalanteile an Unternehmen

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH in 76185 Karlsruhe	100 %	213.728,59 €*	-13.519,07 €*
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR in 76275 Ettlingen	50 %	316.809,47 €*	-2.923,52 €*
inwoca GmbH in 76185 Karlsruhe	90 %	747.921,47 €*	3.378,56 €*
Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR in 75175 Pforzheim	50 %	8.876.903,71 €**	-119.604,67 €**
ISR GbR in 76185 Karlsruhe	51 %	1.943,27 €*	-11.866,60 €*

* Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025.

** Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024.

Contracting	Laufzeit in Jahren	Verpflichtungen in Euro
Contractingverträge	< 5	483.984,00

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Mieterservice / Soziales Management	13	4
Regiebetrieb	26	0
Projektentwicklung / Vertrieb	1	1
Rechnungswesen / kfm. Mitarbeiter	7	1
Gesamt	47	6

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2025	6.032	37.344
Zugang 2025	300	3.833
Abgang 2025	330	2.236
Ende 2025	6.002	38.941

Geschäftsguthaben Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **251.342,55 €** erhöht.

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 249.757,82 € eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

- Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
- Daniel James Heath, Stellvertretender Vorsitzender
- Gudrun Troes, Schriftführerin
- Dr. Katharina Ludwig
- Christian Pflaum
- Thomas Müller (ab 05. Juni 2025)

Mitglieder des Vorstands

- Rüdiger Esslinger, geschäftsführender Vorstand
- Peter Stammer

Karlsruhe, den 31. März 2026

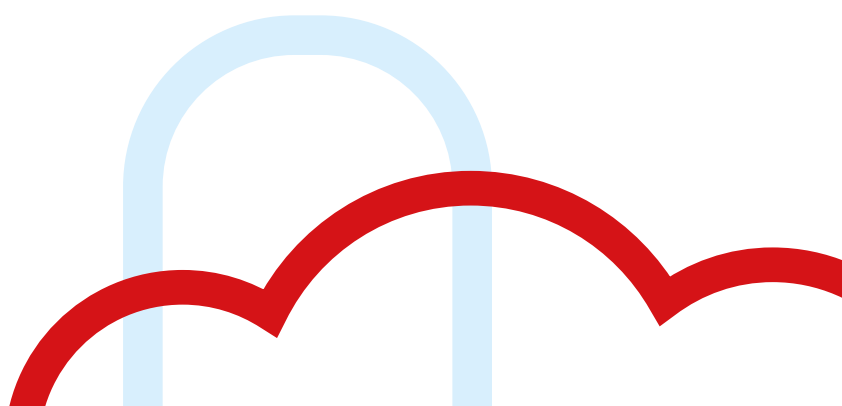
Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand

Peter Stammer
Vorstand

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten per 31.12.2025 Angaben in Euro	Restlaufzeit				davon gesichert	
	Insgesamt Euro	bis 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.975.707,15 (87.671.608,92)	36.496.878,28 (28.756.687,36)	16.250.217,84 (17.776.175,31)	35.228.611,03 (41.138.746,25)	87.975.707,15 (87.671.608,92)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.146.413,24 (5.954.105,60)	6.146.413,24 (5.954.105,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.580,26 (155.036,34)	106.073,52 (100.326,09)	0,00 (27.355,12)	55.506,74 (27.355,13)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	399.304,75 (347.759,00)	48.682,50 (0,00)	0,00 (173.879,50)	350.622,25 (173.879,50)	0,00 (0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	403.975,45 (646.364,20)	403.975,45 (646.364,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	233.884,17 (163.912,73)	233.884,17 (163.912,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Insgesamt	95.320.865,02 (94.938.786,79)	43.435.907,16 (35.621.395,98)	16.250.217,84 (17.977.409,93)	35.634.740,02 (41.339.980,88)	87.975.707,15 (87.671.608,92)	

Vorjahreswerte in Klammern
GPR = Grundpfandrecht



Entwicklung des Anlagevermögens 2025

Angaben in Euro

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2025
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
				Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	171.112,81	22.843,54	19.162,57	0,00	0,00	174.793,78
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	171.112,81	22.843,54	19.162,57	0,00	0,00	174.793,78
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.929.509,63	0,00	63.005,00	3.534.336,88	0,00	173.400.841,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.137.018,36	17.366,42	0,00	0,00	0,00	18.154.384,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01	0,00	0,00	0,00	0,00	115.774,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	373.182,27	0,00	0,00	0,00	0,00	373.182,27
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.206.544,74	343.587,35	407.834,43	0,00	0,00	3.142.297,66
7. Anlagen im Bau	2.876.142,24	849.539,47	149.837,16	356.171,42	3.534.366,88	397.679,09
8. Bauvorbereitungskosten	458.966,95	144.799,02	0,00	0,00	356.171,42	247.594,55
Summe Sachanlagen	195.097.138,71	1.355.292,26	620.676,59	3.890.508,30	3.890.508,30	195.831.754,38
Summe Immat. VG + Sachanlagen	195.268.251,52	1.378.135,80	639.839,16	3.890.508,30	3.890.508,30	196.006.548,16
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08
2. Beteiligungen	4.770.000,00	2.003.000,00	0,00	0,00	0,00	6.773.000,00
3. Andere Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00
Summe Finanzanlagen	5.785.525,08	2.003.000,00	0,00	0,00	0,00	7.788.525,08
Anlagevermögen gesamt	201.053.776,60	3.381.135,80	639.839,16	3.890.508,30	3.890.508,30	203.795.073,24

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
			Zugänge	Abgänge				
143.247,16	5.460,95	19.162,57	0,00	0,00	0,00	129.545,54	45.248,24	27.865,65
143.247,16	5.460,95	19.162,57	0,00	0,00	0,00	129.545,54	45.248,24	27.865,65
77.362.730,61	3.137.284,29	29.644,73	0,00	0,00	0,00	80.470.370,17	92.930.471,34	92.566.779,02
6.513.821,41	306.183,18	0,00	0,00	0,00	0,00	6.820.004,59	11.334.380,19	11.623.196,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.774,01	115.774,01
228.644,30	27.665,04	0,00	0,00	0,00	0,00	256.309,34	116.872,93	144.537,97
2.249.102,81	237.792,03	397.420,94	0,00	0,00	0,00	2.089.473,90	1.052.823,76	957.441,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	397.679,09	2.876.142,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	247.594,55	458.966,95
86.354.299,13	3.708.924,54	427.065,67	0,00	0,00	0,00	89.636.158,00	106.195.596,38	108.742.839,58
86.497.546,29	3.714.385,49	446.228,24	0,00	0,00	0,00	89.765.703,54	106.240.844,62	108.770.705,23
250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	744.525,08	744.525,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.773.000,00	4.770.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	7.538.525,08	5.535.525,08
86.747.546,29	3.714.385,49	446.228,24	0,00	0,00	0,00	90.015.703,54	113.779.369,70	114.306.230,31



05

Daten

und relevante
Fakten

Umsatzerlöse

Angaben in Euro

Umsätze	2025	2024
Bewirtschaftungstätigkeit	24.404.705,40	22.862.481,87
Verkauf von Grundstücken	0,00	4.210.000,00
Betreuungstätigkeit	96.661,41	22.168,48
Andere Lieferungen und Leistungen	65.859,37	35.603,66
Umsatz	24.567.226,18	27.130.254,01

Vermögensstruktur

Angaben in Euro und Prozent

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	113.779.369,70	78,88	114.306.230,31	79,59
Umlaufvermögen	30.414.238,71	21,08	29.284.707,14	20,39
Rechnungsabgrenzungen	55.661,59	0,04	28.070,01	0,02
Gesamtvermögen	144.249.270,00	100	143.619.007,46	100
Fremdmittel	96.960.150,81		97.484.139,46	
Eigenkapital am Jahresende	47.289.119,19		46.134.868,00	
Eigenkapital am Jahresanfang	46.134.868,00		44.609.528,03	
Eigenkapitalzuwachs	1.154.251,19	2,50	1.525.339,97	3,42

Kapitalstruktur

Angaben in Euro und Prozent

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	€	%	€	%
Eigenkapital	47.289.119,19	32,78	46.134.868,00	32,12
Rückstellungen	1.148.755,00	0,80	2.059.572,00	1,43
Verbindlichkeiten	95.551.185,55	66,24	95.163.073,97	66,26
Rechnungsabgrenzungen	260.210,26	0,18	261.493,49	0,19
Gesamtkapital	144.249.270,00	100	143.619.007,46	100

Ertragsstruktur

Angaben in Euro

Betriebsfunktion	2025	2024	Veränderung
1. Hausbewirtschaftung	5.653.788	4.682.424	971.364
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	0	3.637.797	-3.637.797
3. Betreuungstätigkeit	96.661	22.168	74.493
4. Kapitaldienste	638.024	290.089	347.935
Deckungsbeiträge	6.388.474	8.632.479	-2.244.005
Gemeinkosten	6.281.891	5.572.627	709.263
Betriebsergebnis	106.583	3.059.852	-2.953.269
Sonstiges Ergebnis	504.946	-1.176.905	1.681.851
Gesamtergebnis vor Steuern	611.529	1.882.947	-1.271.418
Körperschaft- u. Gewerbesteuer	-490.870	312.901	-803.772
Jahresüberschuss	1.102.399	1.570.045	-467.646

Umsatzanteil

Angaben in Euro und Prozent

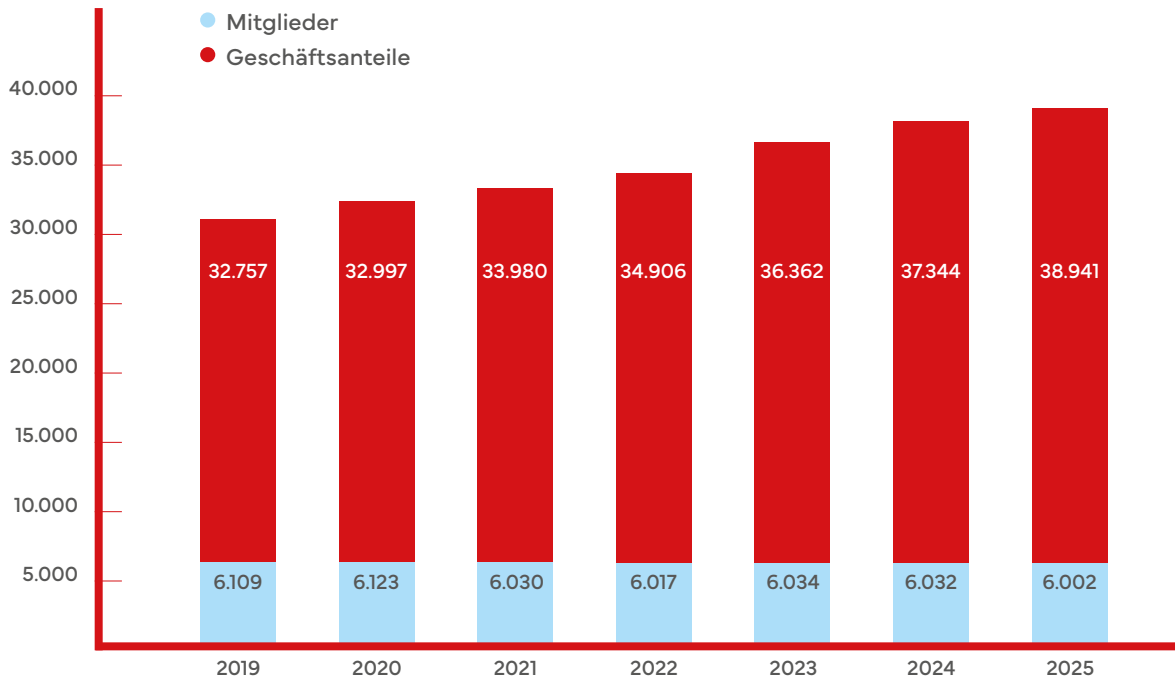
	2025		2024	
	€	%	€	%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	24.404.705	95,60	22.862.482	80,34
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0	0,00	4.210.000	14,79
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	96.661	0,38	22.168	0,08
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.859	0,26	35.604	0,13
Sonstige betriebliche Erträge	952.538	3,73	441.483	1,55
Bestandsveränderungen	7.351	0,03	886.454	3,11
Umsatzerlöse gesamt	25.527.115	100	28.458.191	100

Durchschnittsmieten

Dezember 2025 pro m² – Kaltmiete

Ort	Wohnungen	Miete			
		3,00 - 5,99 €	6,00 - 7,99 €	8,00 - 9,99 €	10,00 € - höher
Ettlingen	825	116	325	326	58
Karlsruhe	1.134	23	142	373	596
Rheinstetten	482	50	232	196	4
Durmshheim	116	14	70	32	0
Übrige Orte	133	47	27	47	12
	2.690	250	796	974	670

Mitglieder und Geschäftsanteile



Betriebliche Kennzahlen

Angaben in Prozent

Vermögensstruktur und Rentabilität	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eigenkapitalquote	25,40	27,11	27,58	27,78	32,12	32,78
Eigenkapitalrentabilität	5,97	7,17	5,49	0,27	3,40	2,33
Gesamtkapitalrentabilität	2,44	2,85	2,63	1,92	2,96	2,30
Fremdkapitalquote	74,60	72,89	72,42	72,22	67,88	67,22

Diverse Angaben

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl Wohnungen inkl. Gewerbl. Einheiten	2.694	2.676	2.726	2.724	2.722	2.723
Wohn- u. Nutzfläche inkl. Gewerbl. Einheiten (m ²)	174.537	173.735	175.272	175.050	173.941	174.071
Durchschnittliche Sollmiete inkl. Gewerbl. Einheiten (m ² / Monat / €)	7,63	7,74	7,91	8,34	8,59	8,95
Anteil Erlösschmälerungen (%)	2,21	2,40	2,86	2,21	1,78	1,76
Anteil der Mietforderungen (%)	1,06	1,53	0,87	0,74	0,86	0,97
Fluktuationsrate (Mietwechsel) (%)	6,68	6,17	5,72	6,13	5,36	6,50
Leerstandquote (%)	1,04	0,49	1,43	1,03	1,21	0,66
Fremdkapitalzinsen (m ² / Monat / €)	0,66	0,66	0,78	1,40	1,28	1,05
Betriebskosten (m ² / Monat / €)	2,41	2,67	2,56	2,75	3,23	3,32
Instandhaltungskosten (m ² / Jahr / €)	13,16	13,15	17,92	18,01	16,24	16,05
Modernisierungsquote (m ² / Jahr / €)	7,07	11,69	11,21	14,80	15,63	16,75
Gebäudeerhaltungskoeffizient (m ² / Jahr / €)	20,23	24,83	29,13	32,81	31,86	32,80
Abschreibungen (m ² / Monat / €)	1,58	1,47	1,56	1,65	1,64	1,65
Tilgungen (m ² / Monat / €)	1,32	1,54	2,12	1,27	1,30	1,24

Mitglieder des Siedlungswerkes





Familienheim
Karlsruhe eG

Familienheim Karlsruhe eG

Hardeckstr. 9

76185 Karlsruhe

T 0721 57001 - 0

F 0721 57001 - 64

info@fh-ka.de

www.fh-ka.de