

20

1. Zukunft Raum geben S. 8
2. Aus dem Unternehmen S. 22
3. Lagebericht Konzern /Jahresabschluss Konzern S. 48
4. Einzelabschlüsse S. 78



„Bei der Volkswohnung geben wir Zusammenhalt ein Zuhause. Und wir geben Zukunft Raum.“

Das vergangene Jahr werden wir vermutlich alle in bleibender Erinnerung behalten. Doch die Corona-Pandemie war und ist für uns Zäsur und Chance zugleich – denn wir haben diese besondere Zeit des äußerlichen Stillstands genutzt, um uns noch mehr zu öffnen. Und vor allem: um uns am Ende weiterzubewegen. Denn was Sie in diesem Moment mit dem Geschäftsbericht 2020 in den Händen halten oder am Bildschirm lesen, ist eines von vielen Ergebnissen eines mehrmonatigen Prozesses: ein neuer Markenauftritt der Volkswohnung, ein neues Corporate Design.

Dabei haben uns drei große Werte besonders begleitet: Verantwortung, Innovation und Offenheit. Verantwortung, weil wir Lebensräume bedürfnis-, umwelt- und zukunfts-gerecht gestalten wollen. Unserer Verantwortung als kommunal engagiertes Unternehmen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung sind wir uns sehr bewusst. Innovation, weil wir neue Wege gehen, ohne unseren eigenen aus den Augen zu verlieren. Unsere Neugier gegenüber Veränderungen und unsere Verantwortung im Hinblick auf Mensch und Umwelt motivieren uns zu neuem Denken, Handeln und Forschen. Offenheit, weil wir wertschätzend und unvoreingenommen gegenüber Diversität, Veränderung und Wandel sind. Weil wir soziales Miteinander schätzen und die Zukunft bei uns willkommen ist.

Diese Werteorientierung, verbunden mit wirtschaftlicher Stabilität, hat uns als Unternehmen sicher durch die Pandemie manövriert. Was im vergangenen Jahr mehr als zuvor deutlich wurde, ist die Unwiderruflichkeit der digitalen Transformation. Die Volkswohnung hat die Möglichkeit, die Weichen für die Zukunftsfähigkeit aus einer starken Position heraus zu stellen. Auch wenn wir uns schon vor Corona mit organisationalen Veränderungen, schlankeren Entscheidungsstrukturen und neuen Formen der Zusammenarbeit beschäftigt und erste Weichen für eine mobile Arbeitsplatzstrategie auf den Weg gebracht haben, gaben die Entwicklungen im März 2020 den entscheidenden Schub: Von jetzt auf gleich arbeiteten 90 bis 95 % der Mitarbeiter:innen mobil und wir sahen uns nur noch in Videokonferenzen. Das Überraschendste daran: Es hat funktioniert. Innerhalb kürzester Zeit haben wir die benötigte digitale Infrastruktur für unsere fast 300 Mitarbeitenden geschaffen.

Wir sind bereits mittendrin in der hybriden Arbeitswelt und wollen die Errungenschaften der letzten Monate nicht wieder zurücknehmen. Auch wenn wir unsere Prozesse noch nicht vollständig „remote first“ denken, werden wir in Zukunft – auch dank der Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten, die wir im Jahr 2020 gemeinsam mit dem Betriebsrat verabschiedet haben – eine bedarfsorientierte, gute Balance aus physisch und virtuell finden.

Im vergangenen Jahr haben wir auch begonnen, eine ambitionierte Klimaschutzstrategie zu erarbeiten. Das Ziel: ein klimaneutraler Wohnungsbestand bis 2040. Vor diesem Hintergrund haben wir Klimaschutz und Nachhaltigkeit als wichtige und zentrale Dimensionen unserer Unternehmensstrategie definiert. Konkret heißt das für uns beispielsweise, bei Neubauten und Modernisierungen Energiestandards zu setzen, die die Anforderungen einer nachhaltigen Zukunft erfüllen. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir über 30 Mio. € für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen aufgewendet. Um diese großen Aufgaben in einer starken Gemeinschaft anzugehen, haben wir uns als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 in einem Verbund großer und kleiner Wohnungsunternehmen Deutschlands zusammengeschlossen. Mit der Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex haben wir uns auch nach außen sehr klar positioniert.

Wir schauen in diesem Bericht zwar auf das vergangene Jahr, aber die Zeichen stehen bei so viel Veränderung ganz auf Zukunft. Wir möchten Zukunft Raum geben – und das in jeder Form: Wohnraum, Freiraum oder auch Spielräume. Unter dieses Leitmotiv stellen wir unser Handeln und richten unsere Geschäftstätigkeit danach aus. Das haben wir auch in der Vergangenheit schon getan, aber mit dem gleichlautenden neuen Claim der Volkswohnung verstärken wir diese Selbstverpflichtung.



Stefan Storz  
Geschäftsführer

Karlsruhe ist eine wachsende Stadt: Vor allem der Zuzug meist junger Menschen hat dazu geführt, dass bereits vor fünf Jahren ein Bedarf von 20.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 ermittelt wurde. Zwar ist die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr leicht gesunken, aber mittelfristig wird der urbane Lebens- und Arbeitsraum seine Anziehungskraft nicht verlieren. Denn Karlsruhe ist und bleibt eine lebenswerte Stadt, die in eine wirtschaftlich starke und zukunftsfähige Region eingebunden ist. Und auch wenn das letzte – von der Coronapandemie geprägte – Jahr in vielen Bereichen zu einer Zäsur geführt hat, behalten Städte als urbane Zentren eine wichtige Funktion: Die Stadt ist ein Ort der Begegnung. Das persönliche Treffen mit Freunden und Familie, das Erlebnis Stadt und auch die kulturellen und gastronomischen Angebote werden ihre Bedeutung für das soziale Miteinander nicht verlieren.

Die Kernaufgabe der Volkswohnung, Karlsruher Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anzubieten, ist daher aktueller denn je. Gerade in einem Jahr, das durch die Corona-Pandemie für viele Menschen mit Unsicherheit verbunden war, fällt die Verlässlichkeit der Volkswohnung besonders positiv ins Gewicht. Zum Schutz der Mieterschaft wurden Mieterhöhungen und Wohnungskündigungen ausgesetzt. Auch die unbürokratische Reaktion auf individuelle finanzielle Engpässe half im Krisenjahr einigen Bürgerinnen und Bürgern durch die schwierige Zeit.

Gesellschaftliche Verantwortung übernehmen heißt also nicht nur, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen und gute Nachbarschaften zu unterstützen. Es heißt auch: ein offenes Ohr für alle Belange zu haben, anzupacken, wenn Hilfe benötigt wird, oder im Bedarfsfall unkonventionelle Wege zu gehen. Besondere Anspruchsgruppen mit individuellen Bedürfnissen profitieren von der Offenheit gegenüber innovativen Ideen und werden im Vermietungskonzept der Volkswohnung daher explizit berücksichtigt. Inklusives Wohnen für Menschen im Alter oder mit einer Behinderung ist schon immer Teil des Angebotes der Volkswohnung. Im Jahr 2020 wurde zusätzlich ein starker Fokus auf die konzeptionelle Weiterentwicklung eines Strategie- und Maßnahmenpaketes gelegt.

Aufgrund der allgemein angespannten Mietsituation in Karlsruhe braucht es jedoch zusätzlich neue Ideen. Gleich zwei Mal hat die Volkswohnung mit beispielgebenden Leuchtturmprojekten die Landesregierung Baden-Württemberg davon überzeugt, diese im Rahmen der Wohnraumoffensive zu fördern. Zudem hatten Bauwillige mit der „Konzeptvergabe am Sandberg“ in Karlsruhe-Knielingen erstmals die Möglichkeit, als Baugemeinschaft mit einem gemeinsamen Konzept Baugrundstücke zu erwerben. Bei der Vergabe der Grundstücke zählte nicht der Preis, sondern die beste Idee eines gemeinschaftlichen Miteinanders. In den eingereichten Konzepten wurde vielfach über die eigene Grundstücksgrenze hinausgedacht – das bringt einen Mehrwert für den gesamten Stadtteil.

Diese neuen Denkweisen und spannenden Projekte rücken Karlsruhe und die Umgebung als attraktive und lebenswerte Region in den wohlverdienten Fokus. Umso mehr freue ich mich, gemeinsam mit der Volkswohnung im kommenden Jahr ihren 100. Geburtstag zu feiern, der für Aufbruch und Umbruch steht und an dem die Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe ihren neuen Auftritt gebührend feiern kann. Bis dahin packen wir weiter an, gehen sowohl neue als auch bewährte Wege und freuen uns, auf ein starkes Netzwerk in der TechnologieRegion Karlsruhe zählen zu dürfen.

Meinen herzlichen Dank spreche ich an dieser Stelle vor allem den Mitarbeitenden der Volkswohnung und deren Geschäftsführer Stefan Storz für die geleistete erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr aus.



Daniel Fluhrer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates,  
Bürgermeister der Stadt Karlsruhe



„Gesellschaftliche Verantwortung übernehmen heißt auch, im Bedarfsfall unkonventionelle Wege zu gehen.“

# 1.

# Zukunft Raum geben

Im kommenden Jahr werden wir 100 Jahre alt. Ein guter Anlass, uns neu zu definieren. Wir haben die Zeit des Lockdowns genutzt, um uns weiterzuentwickeln – auf Abstand in Video-Konferenzen und trotzdem eng miteinander verbunden.

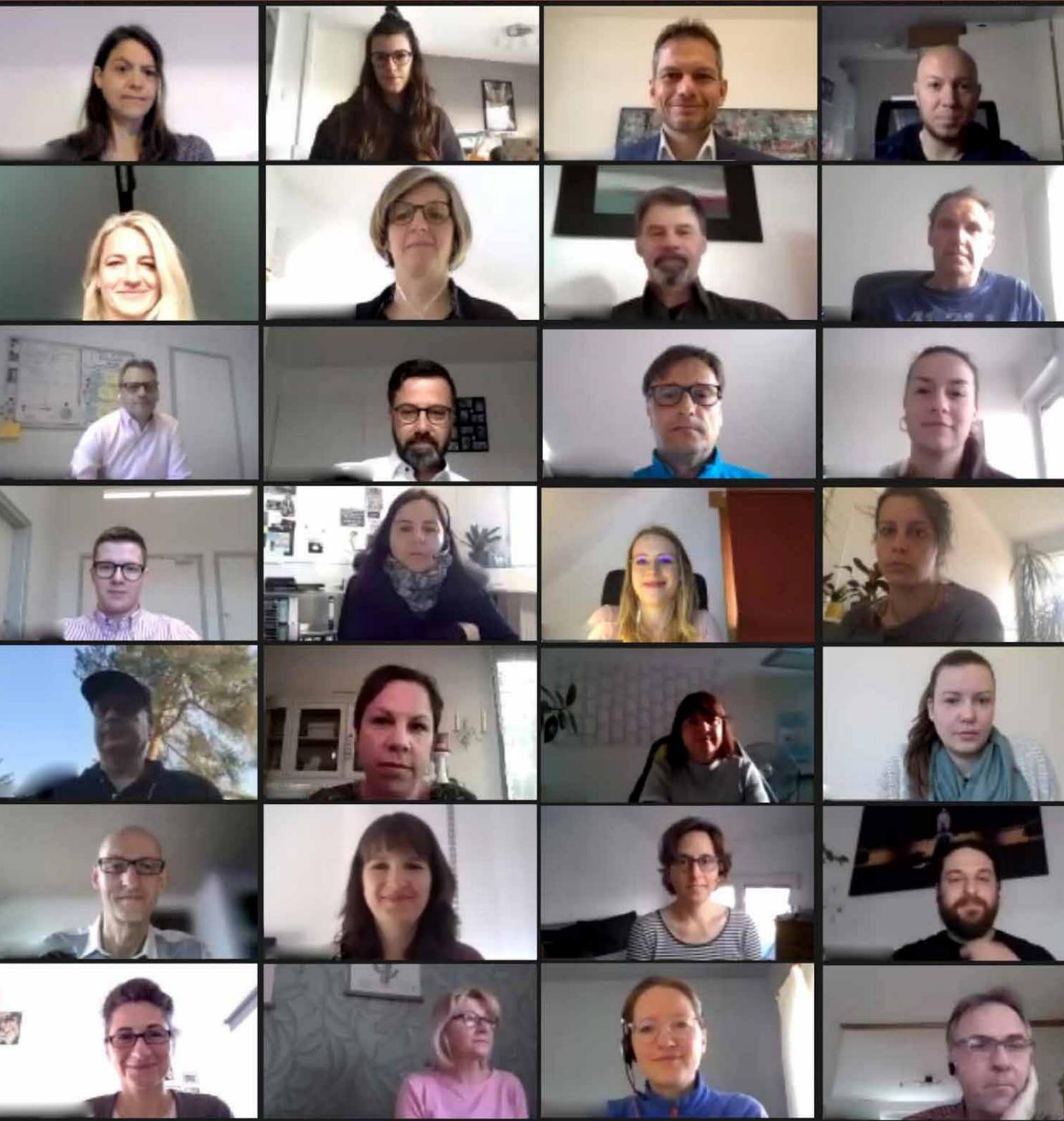
Nicht nur unsere digitale Infrastruktur hat dadurch einen großen Schritt nach vorne gemacht. Wir haben im virtuellen Austausch miteinander auch ein neues Markenleitbild formuliert, das dem Anspruch an unser Handeln in diesen besonderen Zeiten neuen Ausdruck verleiht. Damit haben wir den Grundstein für unseren neuen Markenauftritt gelegt, mit dem wir in das Jubiläumsjahr starten.

Unsere Ziele sind klar: Wir wollen städtebaulichen Wandel vorantreiben, der die Menschen und unsere Umwelt in den Mittelpunkt rückt. Wir wollen Gemeinschaften fördern und Nachbarschaften stärken. Mit der Volkswohnung geben wir Zusammenhalt ein Zuhause – und Zukunft einen Raum.



# Mission

Wir entwickeln und vermieten nachhaltigen Wohnraum, in dem man langfristig preiswert und selbstbestimmt leben kann. Dabei sind wir im Rahmen innovativer, sozial engagierter Quartierskonzepte offen für alle Menschen – ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Lage oder kulturellen Herkunft.



# Vision

Angesichts der globalen Herausforderungen ist es unser Ziel, im Rahmen der Entwicklung innovativer Wohnkonzepte, ökologische und sozial ausgeglichene Lebensräume zu gestalten. Für Karlsruhe, aber auch als Vorbild für andere.



# Haltung

Bezahlbarer Wohnraum, der Schutz unserer Umwelt und ein gelingendes Miteinander in unseren Quartieren – das ist unser Anspruch. Verantwortung, Innovation und Offenheit prägen unser Handeln – nach innen wie nach außen.

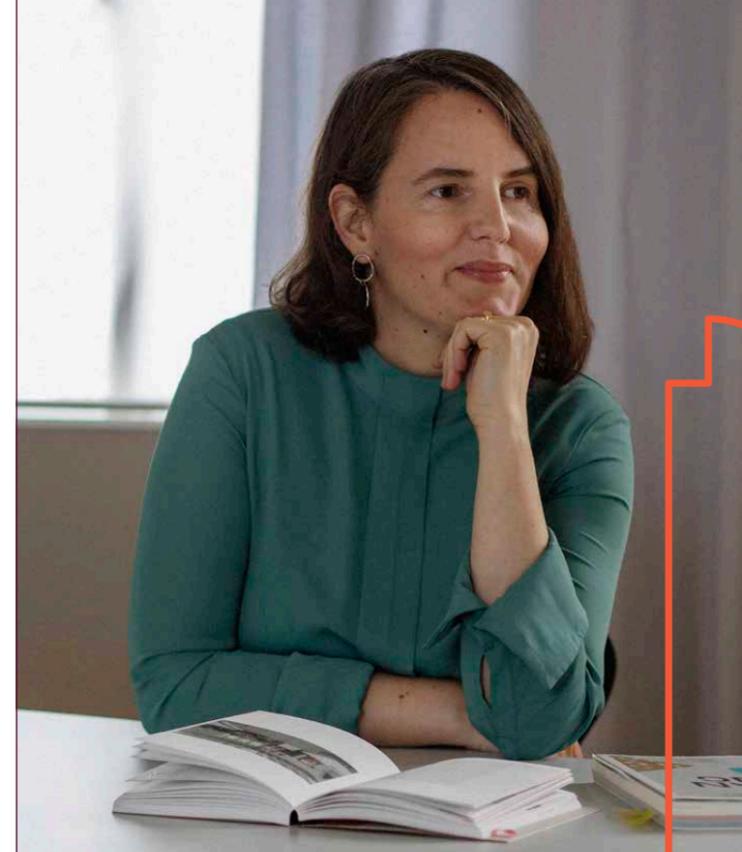
„Bezahlbaren Wohnraum bereitstellen – mit dieser Kernaufgabe bewegen wir uns im Spannungsfeld von sozialer Verantwortung und Wirtschaftlichkeit. Verantwortliches Handeln bedeutet für mich, sich dieser Herausforderung zu stellen und gute Lösungen zu finden.“

Friederike Kalusche,  
Leiterin Kaufmännische Dienstleistungen



„Wohnraum mit moderaten Mieten ist auch in Karlsruhe in knappes Gut. Den Zugang zu diesem fair zu gestalten, ist eine große Verantwortung. Für die vielen Menschen, die dringend eine Wohnung suchen, wollen wir Teil der Lösung sein, nicht des Problems.“

Anja Kulik, Leiterin Quartier & Soziales



„Nachhaltigkeit bedeutet für mich: Verantwortung übernehmen für gesellschaftliche Themen, die auch über unsere eigene Geschäftstätigkeit hinausgehen. Wir haben immer das Gesamtbild im Blick – mit allen sozialen, ökologischen und ökonomischen Faktoren, die wir beeinflussen können.“

Agnes Strehle,  
Leiterin Nachhaltigkeitsmanagement



# Verantwortung



„Wir machen uns jeden Tag aufs Neue auf den Weg, um Antworten für die Zukunft zu finden.“

Denn: Neue Herausforderungen brauchen andere Herangehensweisen. Wir können Innovation nicht nur theoretisch denken, sondern müssen sie in jedem Bauprojekt praktisch umsetzen.“

Mario Rösner,  
Leiter Technische Dienstleistungen

„Innovation begegnet mir in der Volkswohnung jeden Tag.“

Auf dem Weg zu unseren Zielen müssen wir immer wieder neue Wege gehen, kreativ sein und interdisziplinär denken. Unsere größte Qualität: viele kluge Köpfe, die dazu beitragen!“

Stefan Storz, Geschäftsführer



# Innovation

# Offenheit

„Glaubwürdigkeit entsteht nur, wenn Worte und Taten übereinstimmen. Eine authentische Kommunikation ist hierzu der erste Schritt. Wir wollen keine Luftschlösser bauen, sondern offen und ehrlich kommunizieren, wer wir sind: ein sozial engagiertes Immobilienunternehmen mit einer ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie.“

Pia Hesselschwerdt,  
Leiterin Unternehmenskommunikation



„Transparenz und Offenheit sind Basis einer gelingenden Zusammenarbeit und für mich wichtige Aspekte unseres Wertekanons.“

Offenheit gegenüber Neuem, aber auch gegenüber Herausforderungen – und das kritische Hinterfragen des eigenen Umgangs mit Ehrlichkeit und offenen Äußerungen. Daran wachsen wir jeden Tag.“

Marco Horbach, Leiter Personal/Organisation



„Offenheit, ein ehrlicher Umgang miteinander und Transparenz sind grundlegende Elemente unserer Arbeit. Wir binden unsere Mieterinnen und Mieter bei Veränderungen frühzeitig ein, sind offen für den Dialog, kommunizieren aber auch unsere Grenzen.“

Christian Laubscher, Leiter Immobilienbewirtschaftung



# 2.

# Aus dem Unternehmen

Die Volkswohnung als Arbeitgeber S.24

Die Zukunft des Wohnens gestalten S.27

Bezahlbarer Wohnraum, fairer Zugang S.30

Nachbarschaft fördern – Zusammenhalt stärken S.32

Auf dem Weg zur Klimaneutralität S.34

Kennzahlen 2020 S.36

Neuen Wohnraum schaffen S.38

Modernisierung für die Zukunft S.46

# Personal

## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

31.12.2020

# 293

**223** +18 im Vergleich zum Vorjahr  
Volkswohnung GmbH

**70**  
Volkswohnung Service GmbH

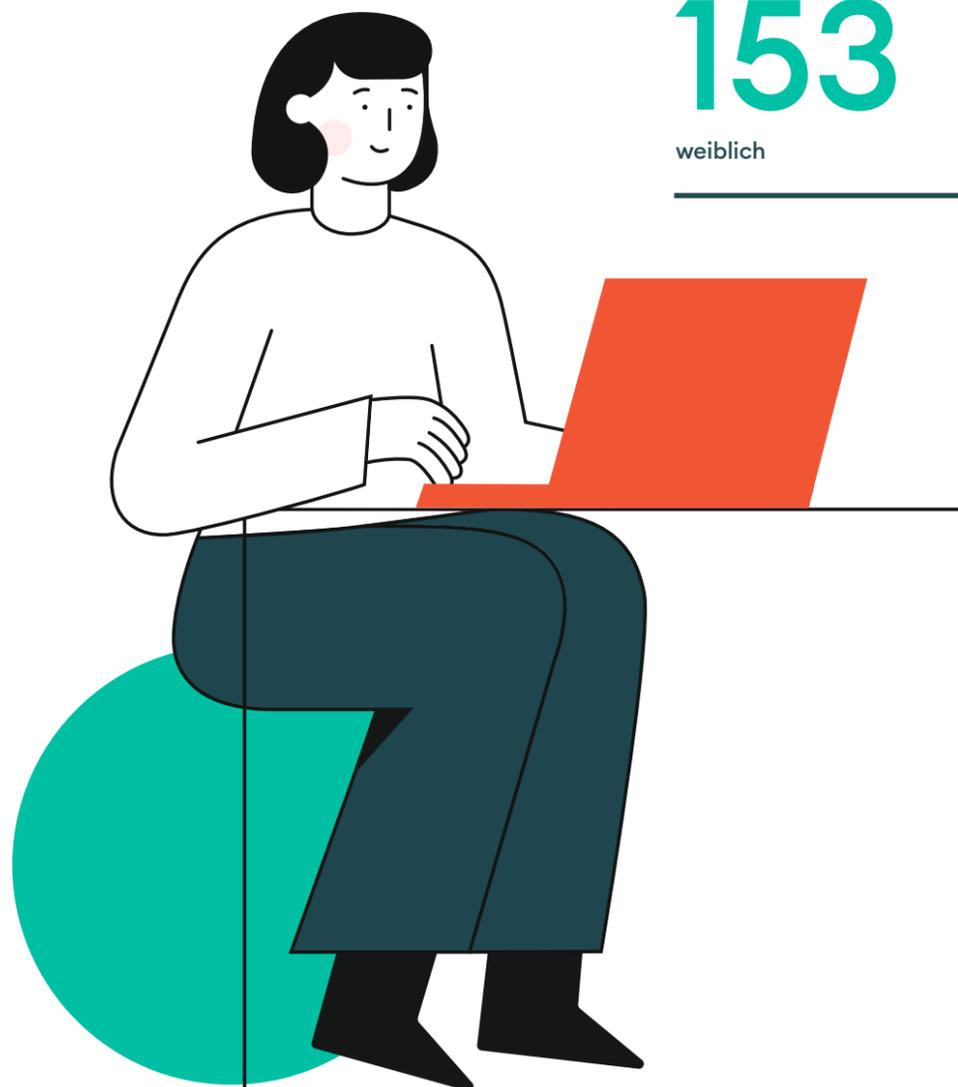
**153** weiblich  
**140** männlich

**44,1**  
**Jahre**

Durchschnittsalter  
über beide Gesellschaften  
hinweg

**11,1**  
**Jahre**

durchschnittliche  
Betriebszugehörigkeit



# Die Volkswohnung als Arbeitgeber

Die Motivation, Kreativität und Leidenschaft unserer Mitarbeiter:innen ist der Grundpfeiler unserer jetzigen und zukünftigen Entwicklung. Die Volkswohnung kann nun auf fast 100 Jahre sozialen Wohnungsbau zurückblicken – eine Leistung, die ohne unsere Mitarbeitenden nicht möglich gewesen wäre. Deshalb ist uns ihre Entwicklung ein wichtiges Anliegen. Wir möchten ein Umfeld schaffen, in dem Menschen ihr Potenzial voll entfalten können. Eine Kultur der gegenseitigen Wertschätzung, spannende Aufgaben und Möglichkeiten der Weiterentwicklung sind die Basis unserer Zusammenarbeit.

Wir sind uns unserer Verantwortung unseren 293 Mitarbeitenden (Stand: 31.12.2020) gegenüber bewusst und haben auch im Jahr 2020 vielfältige Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung, -bindung und -entwicklung umgesetzt.

### Mitarbeiterentwicklung und Ausbildung

Auch in Zeiten der Corona-Pandemie konnten wir im vergangenen Jahr 18 neue Kolleginnen und Kollegen für die Volkswohnung GmbH gewinnen. Zudem haben vier junge Menschen ihre Ausbildung als Immobilienkaufleute und in der IT gestartet. Bedingt durch die Corona-Krise konnten keine internen oder externen Praktika oder Austauschprogramme stattfinden. Die Informationsveranstaltung für das „Beo-Projekt“ des Karlsruher Stadtjugendausschusses (Berufliche Orientierung für Jugendliche), das in Nicht-Pandemiezeiten vor Ort von den Azubis organisiert wird, fand online statt.

Die Verteilung der Geschlechter mit 153 Mitarbeiterinnen und 140 Mitarbeitern ist nahezu ausgewogen. Im Rahmen des Konzepts zur Förderung von Frauen in Führungspositionen arbeiten wir weiter daran, Frauen bei gleicher

Qualifikation und persönlicher Eignung den Vorzug bei der Besetzung zu geben. Hierauf wird im Auswahlprozess, sowohl bei internen wie auch bei externen Bewerber:innen, geachtet. Dass die Maßnahmen greifen, zeigt sich bei der Entwicklung der Frauenquote im Bereich der Teamleiterinnen und Teamleiter der Volkswohnung GmbH (Führungsebene 3), die auf nunmehr 42% gestiegen ist. Damit haben weibliche Führungskräfte in 8 von 19 Teams das Sagen.

**↗ 42%**

Frauenquote im  
Bereich der Teamleiter:innen

Die Statistik zeigt auch, dass es uns gelingt, Mitarbeitende langfristig zu binden: Das Durchschnittsalter der Belegschaft über beide Gesellschaften (Volkswohnung GmbH und Volkswohnung Service GmbH) hinweg liegt bei 44,1 Jahren mit einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 11,1 Jahren.

### Personal- und Führungskräfteentwicklung

Im Jahr 2020 investierten wir in die Fort- und Weiterbildung unserer Beschäftigten ca. 220.000 €. Bereits im April 2019 haben wir die VOWOakademie, eine hausinterne Weiterbildungsplattform, implementiert. Aufgrund der Corona-Pandemie haben sich aber auch das Weiterbildungsverhalten und die Ausrichtung der

VOWOakademie stark verändert. Während im Vorjahr organisatorisch der Fokus besonders auf Inhouse-Seminaren lag, haben wir 2020 verstärkt Online-Seminare und erstmalig auch eigens entwickelte oder eingekaufte E-Learnings angeboten. Insgesamt 49 verschiedene Veranstaltungen zu fach- und unternehmensspezifischen sowie persönlichkeitsstärkenden Themen fanden ein reges Interesse. Unsere Mitarbeitenden haben im Schnitt an 3,6 Veranstaltungen teilgenommen. Dazu kamen 20 Teilnahmen an externen Webinaren. In externen Schulungen, Workshops oder Arbeitskreisen haben sich im Berichtsjahr 71 Personen weitergebildet.

**ca. 220.000 €**

Investment für Fort- und Weiterbildung in 2020

Mit der Entwicklung und Ausbildung von erstmalig 10 Mitarbeitenden zu Projektleiter:innen für Organisationsprojekte konnten wir einen neuen Karrierepfad etablieren und so auch das interdisziplinäre Arbeiten stärken. Ziel ist es auch künftig, diese Entwicklungsmöglichkeit zu fördern und dadurch erste Schritte hin zu einer agilen Arbeitsweise zu gehen.

Für die Führungskräfte und die Geschäftsführung haben wir im Jahr 2020 in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Coach und einer Pilotgruppe über mehrere Monate hinweg ein dreiteiliges, verpflichtendes Programm für alle Führungskräfte entwickelt. Dieses soll gewährleisten, dass es künftig ein einheitliches Führungsverständnis in der Volkswohnung gibt und sowohl neue als auch erfahrene Führungskräfte bestmöglich unterstützt werden können. Nachwuchsführungskräfte können optimal und individuell auf ihre künftige Position vorbereitet werden. Die erste Gruppe startete 2020 mit dem Programm. Die Führungs- und Projektlaufbahn sind zusätzliche wichtige Elemente in der Entwicklung unserer Mitarbeitenden und schaffen einen weiteren Karriereanreiz.

### Gesundheitsmanagement

Im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements bieten wir unseren Mitarbeitenden Präventionsangebote, eine flexible Arbeitszeitregelung sowie die Zusammenarbeit mit Beratungs- und Unterstützungsstellen an. Eine ergonomische Büroausstattung mit höhenverstellbaren Schreibtischen und moderner Technik gehört zum Standard. Im Oktober 2020 fand darüber hinaus ein interner Gesundheitstag zum Thema „Krebs-Prävention, Früherkennung und Umgang mit der Diagnose“ statt. Unter dem Motto „Ihr seid wertvoll“ wurden Fachleute aus der Medizin und Beratungsstellen eingeladen, die die Teilnehmer:innen in Online-Fachvorträgen aufklärten und ihr Bewusstsein für Vorsorge stärkten. Vor Ort konnten die Mitarbeitenden (unter den geltenden Hygienevorschriften) begehbare Körpermodelle bestaunen, sich einem Hautscreening unterziehen oder 48 Stunden gesundheitsrelevante Körperfunktionen tracken.

### Mobile Arbeit / Vereinbarkeit Beruf und Familie

Ergänzend zu unserer flexiblen Arbeitszeitregelung haben wir zum 01.09.2020 die neue Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ abgeschlossen. Damit konnte ein weiterer Meilenstein zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie erreicht werden, der es den Mitarbeitenden ermöglicht, bis zu 40 % ihrer Arbeitszeit mobil zu erbringen. Mit unseren beiden im Unternehmen integrierten Eltern-Kind-Büros ermöglichen wir es, dass bei einem kurzfristigen Betreuungsausfall Kinder mit ins Büro gebracht werden können. In Kooperation mit der AWO bieten wir unseren Beschäftigten umfangreiche Hilfestellungen und Dienstleistungen, insbesondere bei der Suche nach Kinderbetreuungs- und Pflegeplätzen, und unterstützen mit Beratungsangeboten für schwierige Lebenssituationen.

**bis zu 40%**

der Arbeitszeit können mobil erbracht werden

## Innovation und Digitalisierung

# Die Zukunft des Wohnens gestalten

Die Wohnungswirtschaft ist kein Schnellboot, sondern ein Tanker: Unser „Produkt“ ist extrem langlebig und so sind es auch die meisten Prozesse und Zyklen. Aber genau auf diese Stärke können wir aufsetzen. Denn die Branche hat eine starke volkswirtschaftliche Stellung und als etabliertes Wohnungsunternehmen haben wir die Möglichkeit, Wohnthemen neu und innovativ zu denken und diese Ideen auch umzusetzen. Damit einher geht eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung, die wir gerne wahrnehmen. Wir wollen mitgestalten und zu einer zukunftsfähigen Immobilienwirtschaft beitragen. Und dazu braucht es neue Ideen und andere Blickwinkel.

Innovation wird daher bei der Volkswohnung nicht nur technisch gedacht. Wir denken vielmehr Nachbarschaften neu, gehen Kooperationen mit Wissenschaft, Forschung und Start-ups ein, setzen Bauprojekte mit hohen Qualitätsansprüchen um und begreifen die Digitalisierung ganzheitlich. Nicht zuletzt sind die Herausforderungen an den Klimaschutz so vielfältig, dass wir auf kluge Partner, innovative Ansätze und neue Wege setzen müssen, um unsere anspruchsvollen Ziele zu erreichen.

### Start-up Accelerator habitation

Ein wichtiger Hebel ist für uns die Mitgliedschaft im Start-up Accelerator habitation, einer Plattform, geführt von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Hier treffen etablierte Wohnungsunternehmen und innovative Start-ups aufeinander, um neue Ideen für die Wohnungswirtschaft mit dem Know-how

etablierter Wohnungsunternehmen zu verbinden. Diese Plattform bietet die beste Grundlage dafür, die Zukunft des Wohnens zu gestalten und bestehende Geschäftsmodelle durch neue Ideen zu bereichern.

Im Jahr 2020 waren wir im intensiven Austausch mit Gründerinnen und Gründern, um unsere Dienstleistungen und Technologien passgenau weiterzuentwickeln und unseren Kundenservice auszubauen. Im Fokus stand vor allem die Nachhaltigkeit, gepaart mit echten Innovationen wie beispielsweise der Integration von Künstlicher Intelligenz (KI) in Anwendungen und Dienstleistungen.

Im Bereich Quartiersentwicklung wurden neue Lösungen für ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept präsentiert. Eine Idee war beispielweise der Einsatz von E-Lastenrädern, die von Mieterinnen und Mietern vergünstigt genutzt werden können. Im Bereich der Bautechnik standen wir ebenfalls im Austausch mit Start-ups, die sowohl das Entwerfen von Gebäuden neu denken und weiterentwickeln als auch Lösungen für einen innovativen und optimierten Einsatz von Baumaterialien ausarbeiten. Eines dieser Start-ups entwirft vorgefertigte klimapositive Wohnraummodelle, die gerade für Leerstand in den Beständen interessant sein können. Im Bereich der Immobilienverwaltung und des Technischen Gebäudemanagements wurden neue Ansätze für ein optimiertes Energiemanagement, unter anderem durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz, vorgestellt und neue Ideen für die digitale Visualisierung von Wohnungen gezeigt.

Ein weiteres Start-up, mit dem wir zusammenarbeiten, ist Lumoview aus Köln. Das junge Unternehmen bietet eine innovative Messtechnik für die energetische Gebäudeanalyse und -technik an. Nach einem ersten interessanten Pitch startete im September 2020 ein Pilotprojekt mit dem Start-up. Gerade im Bereich der Immobilienverwaltung verspricht die Technik von Lumoview einen innovativen Fortschritt, weil sie eine schnelle und effiziente Digitalisierung und Analyse von Wohnungen im Bestand ermöglicht. Hierzu zählen beispielsweise die Erfassung von Grundrissen, 3-D-Visualisierungen von Räumen oder spezifische Thermalanalysen von Wohnungen.

## Neue Wege der Arbeitsorganisation durch Digitalisierung

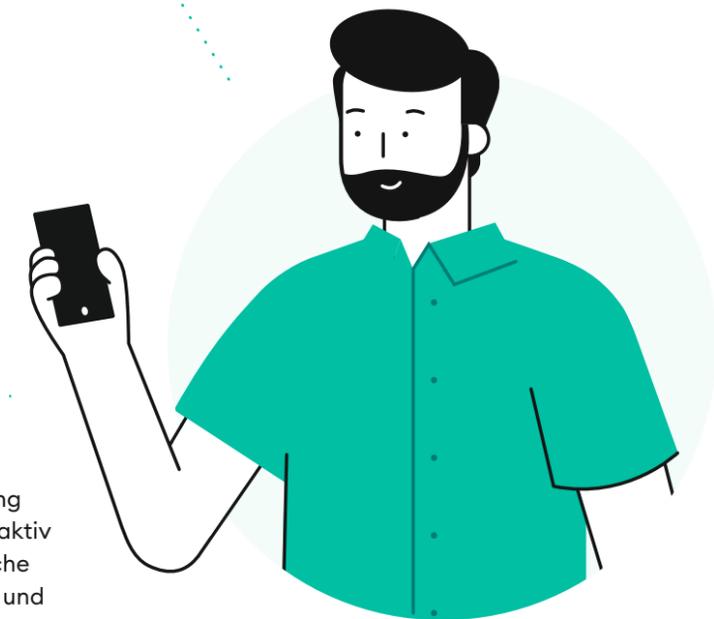
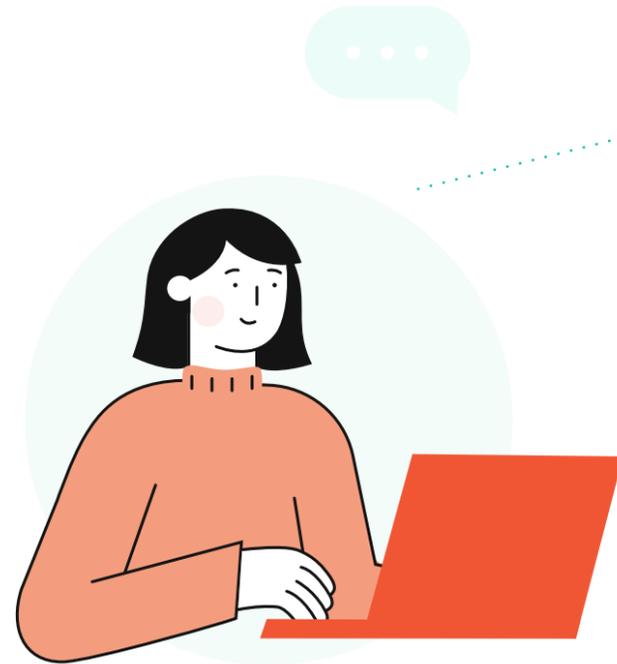
### Digitalstrategie

Wir glauben fest daran, dass moderne Technologien, digitale Prozesse und Agilität uns helfen, als Unternehmen erfolgreicher und robuster zu sein. Die digitale Transformation ist aber auch ein vielschichtiger und langfristiger Prozess. Wir wollen nicht einfach nur bestehende Abläufe digitalisieren, unsere Arbeitswelt mit neuen Konzepten und Kicker-Tischen aufpeppen oder ohne gute Zielsetzung Design-Thinking-Schulungen anbieten. Für eine erfolgreiche Umsetzung unserer digitalen Transformation müssen wir uns zunächst intensiv mit der Sinn- und Zielfrage beschäftigen: Welche Rolle soll die Volkswohnung in einem zunehmend digitalen Markt und für einen digitalen Nutzer spielen? Wie können wir unsere Prozesse auch verbessern, wenn wir sie digitalisieren? Digitalisierung muss Sinn ergeben, indem sie Effizienz schafft und dadurch Arbeitsabläufe erleichtert oder die Zufriedenheit der Mitarbeitenden erhöht.

Daher arbeiten wir momentan fokussiert an einer unternehmensinternen Digitalstrategie. Mit den Kernbereichen Digitale Kommunikation, Digitales Cockpit mit mobilen Mieter- und Objektinformationen, Digitales Gebäudemanagement und Digitaler Rechnungsdurchlauf wollen wir die Rahmenbedingungen für die Volkswohnung der

Zukunft schaffen. Die Potenziale der Digitalisierung sollen genutzt und Daten intelligent für Entscheidungsfindungen verwertet werden. Das Ziel sind schlanke, möglichst redundanzfreie, vernetzte, IT-gestützte Prozesse, sodass Effizienz- und Spezialisierungspotenziale genutzt werden. Diese Prozesse und klare Verantwortlichkeiten schaffen den Spielraum, um zunehmend komplexeren Anforderungen entsprechen zu können.

Mit einem so großen Ziel geht nicht nur eine strukturelle, sondern auch eine gedankliche Veränderung einher. Um sich in der digitalen Welt zurechtzufinden, sind Offenheit und Neugier den digitalen Veränderungsprozessen gegenüber ein guter Berater. Ein digitales Mindset als Denkmuster, als positive Haltung zu digitalen Veränderungen und als aktive Einstellung zu digitalen Themen hilft dabei, den Herausforderungen des digitalen Wandels souverän zu begegnen. Aber uns ist auch bewusst, dass eine solche Umstellung unsere Kolleginnen und Kollegen vor Herausforderungen stellt, die oftmals neben dem Arbeitsalltag zu bewerkstelligen sind. Um eine potenzielle digitale Spaltung zu verringern bzw. eine digitale Exklusion zu vermeiden, haben wir Zugangs- und Nutzungshindernisse abgebaut. Mit der Etablierung von Angeboten zur Unter-



stützung unserer Mitarbeiter:innen bei der Entwicklung digitaler Kompetenzen möchten wir jeden Einzelnen aktiv im Change-Prozess unterstützen. Für diese umfangreiche digitale Transformation nehmen wir uns bewusst Zeit und verfolgen unsere Digitalstrategie sukzessive in den kommenden Jahren.

An vielen Stellen im Haus setzen wir bereits jetzt digitale Projekte und Lösungen konkret um oder planen gerade die Einführung neuer Modelle. Ziel ist immer, durch die Veränderung einen Mehrwert zu gewinnen – auf Kundenseite, für unsere Mitarbeitenden oder im Hinblick auf den Einsatz von Ressourcen.

Die Voraussetzung für effektive Prozessabläufe ist eine passende digitale Infrastruktur. Im April 2020 sind wir deshalb auch von einer älteren Version ohne Cloud-Anbindung sukzessive auf Microsoft 365 umgestiegen. Seit der Einführung von Microsoft Teams im Sommer 2020 steht allen Fachbereichen ein intuitives, kollaboratives Kommunikations- und Daten-Exchange-Tool zur Verfügung, das die internen Arbeitsabläufe deutlich vereinfacht. Flankiert wurde die Einführung von einem nutzerfreundlichen Intranet-Update mit neuen Funktionen.

Die Digitalisierung der VOWOakademie durch E-Learnings und Webinare sowie die Implementierung digitaler Anwendungen waren 2020 weitere Meilensteine auf dem Weg zu einer effektiven, zeitgemäßen Prozesskultur mit innovativen Kommunikations- und Servicekonzepten.

### Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft

Auch beim Thema Digitalisierung setzen wir auf geballte Branchenpower und den gegenseitigen Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen und sind daher im April 2020 dem neuen „Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft“ (DigiWoh) beigetreten. Mit einer systematisch vernetzten „Digitalisierungs-Wissensplattform“ zum gegenseitigen praxis- und anwenderorientierten Informationsaustausch begleitet die DigiWoh den digitalen Transformationsprozess der Branche.

## Soziale Verantwortung

# Bezahlbarer Wohnraum, fairer Zugang

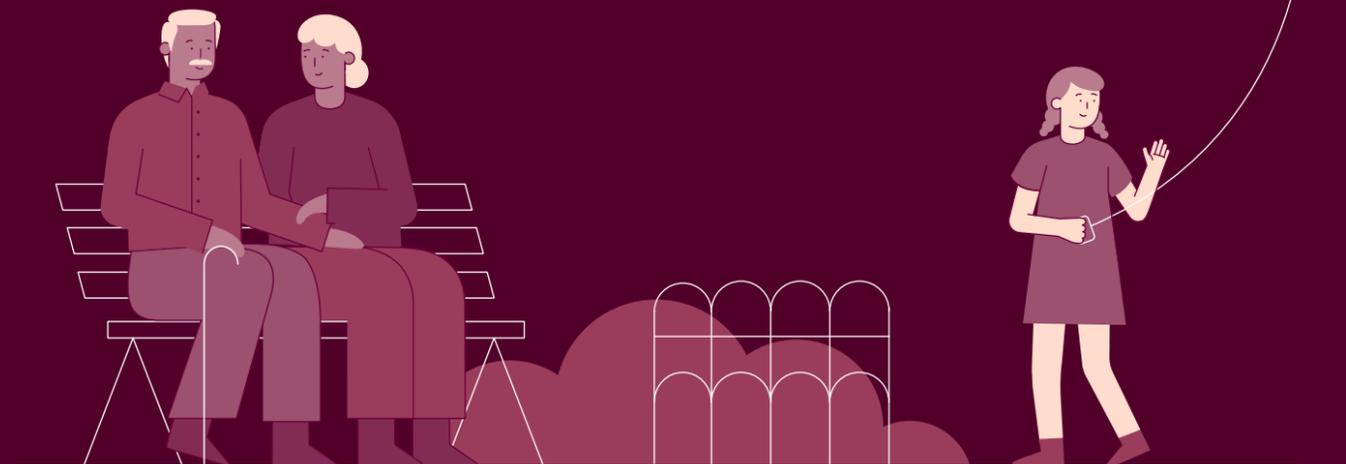
Als kommunales Wohnungsunternehmen gehört es zu unserer Kernaufgabe, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Wir versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und versuchen, den Zugang zu diesem fair zu gestalten. Darüber hinaus haben wir den Anspruch, unserer vielfältigen Mieterschaft einen guten Service zu bieten und durch ergänzende Angebote und Kooperationen attraktive und lebendige Quartiere zu schaffen.

### Bezahlbarer Wohnraum

6,31 €/m<sup>2</sup> betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen im Jahr 2020. Betrachtet man alle angegebenen Mietpreisspannen des Karlsruher Miet-

spiegels in Summe, dann zahlen Karlsruher im Schnitt 8,30 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete für eine Wohnung. Das heißt, die Mieterinnen und Mieter der Volkswohnung wohnen in der Regel deutlich günstiger. Aktuell unterliegen 19,7% unserer Wohnungen der Mietpreisbindung. Allerdings sagt dieser Wert nur bedingt etwas über die Bezahlbarkeit unseres Wohnraums aus. So sind 94% unserer Mieten KdU-fähig\* und wir vermieten selbstverständlich viele – auch nicht geförderte Wohnungen – an Interessentinnen und Interessenten, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

\* Die KdU-Fähigkeit ist eine Kennziffer, die darstellt, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, deren Miete unterhalb der Kostenätze liegt, die das Job-Center Karlsruhe Leistungsempfänger:innen aktuell als angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gewährt.



### Faire Vermietung

Bezahlbarer Wohnraum ist ein knappes Gut. Aus diesem Grund ist es uns ein besonderes Anliegen, die Vergabe unserer Wohnungen fair und transparent zu handhaben. Um Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben, Wohnraum anbieten zu können, vermieten wir ca. 10% unserer freiwerdenden Bestandswohnungen in Abstimmung mit städtischen Ämtern und Trägern der freien Wohlfahrtspflege. 2020 wurden 45 Wohnungen über unsere Kooperation „Wohnung sucht Mieter“ mit der Fachstelle Wohnungssicherung vermietet.

Kontinuierlich bauen wir das Segment der Trägervermietung aus. Hier mieten z. B. Träger der Wohnungslosenhilfe oder der Behindertenhilfe Wohnungen an und vermieten diese – häufig auch als Wohngemeinschaft – an ihre Klientinnen und Klienten weiter.

### Nah dran und ein offenes Ohr

Der direkte Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern ist uns wichtig. Ein anonymes Call-Center kommt daher für uns nicht infrage. In unserem Service-Center nehmen 12 Mitarbeitende alle Anliegen entgegen. 28 Kundenbetreuer:innen kümmern sich individuell um alle Mieterangelegenheiten.

Erreichbar sind wir über viele Kanäle. Wichtig ist uns eine – auch räumlich – niederschwellige Präsenz. Aus diesem Grund haben wir sechs Mieterservice-Büros in unseren Quartieren etabliert. Dort können Mieterinnen und Mieter ohne Terminvereinbarung alle Anliegen im direkten Gespräch klären. Wenden sich Mieter:innen mit finanziellen oder sozialen Schwierigkeiten an uns, haben wir immer ein offenes Ohr. Wir versuchen, gemeinsam eine Lösung zu finden oder an die passenden externen Stellen zu vermitteln. Hierbei unterstützt auch das hauseigene Sozialmanagement.

### Ergänzende Angebote und Kooperationen

Wir möchten unseren Mieter:innen Angebote machen, die über das Wohnen hinausgehen, und lebendige Nachbarschaften etablieren. Mit unterschiedlichen Partnern entwickeln wir deshalb kontinuierlich die soziale Infrastruktur in unseren Quartieren weiter.

Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen gehören schon länger zum Standardangebot in den Quartieren. Im Rintheimer Feld und in der Waldstadt haben die AWO bzw. der Badische Landesverein für Innere Mission ein Quartiersmanagement etabliert. Für Seniorinnen und Senioren können wir in Knielingen 2.0 und Kirchfeld-Nord Betreutes Wohnen anbieten und haben mit „Gut versorgt daheim“ im Rintheimer Feld ein Bielefelder Modell etabliert. Um Wohnungen seniorengerecht umzubauen, kooperieren wir mit der Wohnberatung der Paritätischen Sozialdienste. 2020 konnten 17 Mieterinnen und Mieter begleitet und beraten werden. Mit dem Mieterticket und einem vergünstigten Starterpaket bei stadtmobil konnten wir 2020 erste Kooperationen eingehen, um nachhaltige Mietermobilität zu stärken.

**Wir möchten unseren Mieter:innen Angebote machen, die über das Wohnen hinausgehen, und lebendige Nachbarschaften etablieren. Mit unterschiedlichen Partnern entwickeln wir deshalb kontinuierlich die soziale Infrastruktur in unseren Quartieren weiter.**

# Nachbarschaft fördern – Zusammenhalt stärken

Die Volkswohnung steht für gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement. Deshalb fördern wir aktiv Vereine und Projekte im Sinne sozialer Ausgewogenheit. Regelmäßig unterstützen wir Karlsruher Institutionen, die sich um Menschen in Notsituationen kümmern oder engagierte Hilfe zur Selbsthilfe leisten. Auch bei großen Events, die allen Bürgerinnen und Bürgern in Karlsruhe offen stehen, sind wir seit vielen Jahren aktiv. Von unserem Sponsoring des Karlsruher SC profitieren sportbegeisterte Kinder und Jugendliche aus allen gesellschaftlichen Schichten.

Mit dem Ziel, den generationsübergreifenden Zusammenhalt zu stärken, flossen im Geschäftsjahr 2020 mehr als 120.000 € in die Unterstützung von Kultur-, Sport- und Umweltschutzinitiativen sowie in Projekte im Bereich Kinder- und Jugendarbeit.



Wir sind „KSC TUT GUT.“ – Partner des KSC: eines der Highlights: das Volkswohnung-Fußballcamp. Für Kinder von Mieterinnen und Mietern ist die Teilnahme gratis.

## Sponsoring 2020

Auch 2020 haben wir wieder die Patenschaften des Kulturlotsen-Projekts am Badischen Staatstheater unterstützt, die jedoch auch mit coronabedingten Einschränkungen zu kämpfen hatten. Ehrenamtlich engagierte Erwachsene eröffnen mit diesem Projekt seit Jahren Kindern und Jugendlichen aller sozialen Schichten den Zugang zu Theater und Kultur, indem sie junge Menschen dorthin begleiten. Die beliebte Initiative wird auch von unseren Mieter:innen dankbar angenommen.

Neben dem Karlsruher SC, wo wir vor allem die Jungkicker förderten, unterstützten wir 2020 weitere Sportvereine, die in unseren Wohnquartieren aktiv sind:

- VfB Knielingen e.V.
- FV Grünwinkel e.V.
- TSV Rintheim e.V.
- SV Nordwest 1960 e.V.
- FSSV
- SG DJK / FV Daxlanden
- Karlsruher Sportverein Rintheim-Waldstadt e.V.



Außerdem fördern wir regelmäßig große Veranstaltungen, bei denen alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Karlsruhe zusammenkommen: die Schlosslichtspiele, das Festival für improvisierte Musik, das Indoor-Meeting und das Karlsruher Queer-Film-Festival. All diese Veranstaltungen verzeichneten aufgrund der Corona-Pandemie große Einbußen und erhielten von uns Unterstützung zur Finanzierung ihrer weiterlaufenden Kosten. Auch Stadtteil-feste, Bürgervereine und Initiativen erhielten von der Volkswohnung einen Zuschuss für ihre Arbeit:

- Bürgerinformationsbroschüre Neureut
- ECKKULTURdörfle e.V.
- Kulturwerk Rintheim e.V.
- Bürgerverein Waldstadt e.V.
- Bürgergemeinschaft Nordweststadt e.V.
- Bürgerverein Nordweststadt e.V.

Als Mitglied im Architekturschaufenster förderten wir die Herausgabe des Jahrbuchs. Ebenfalls unterstützten wir die Herausgabe der jährlichen Publikation des Humboldt-Gymnasiums Karlsruhe, das zum Bestand der Volkswohnung gehört.

## Spenden 2020

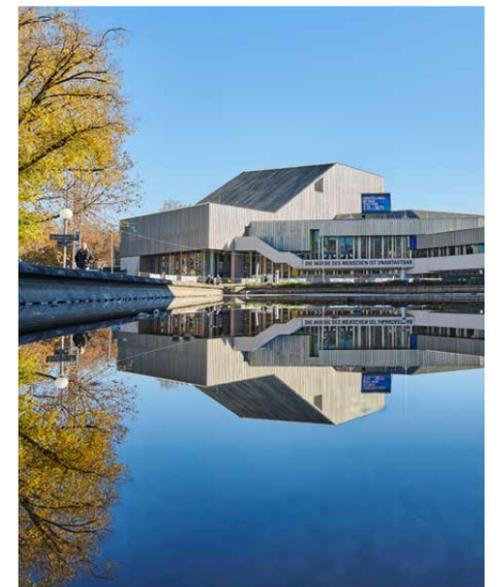
Zur Weihnachtszeit unterstützen wir jährlich eine Karlsruher Initiative oder Institution, die sich für Menschen in Notsituationen einsetzt oder aktive Hilfe zur Selbsthilfe leistet.

Die Weihnachtsspende 2020 ging an das Projekt „Keine kalten Füße“ der Heimstiftung Karlsruhe. Ziel der Kampagne war die Sanierung des Sybelcentrums, der offenen Begegnungsstätte der Heimstiftung Karlsruhe in der Südstadt. Dieser Ort steht vor allem dafür, Kindern und Jugendlichen gute Bildungschancen, Hilfe, Unterkunft und Schutz zu gewähren. Wir freuen uns darüber, mit unserer Spende 2020 einen Beitrag zum Schutz von Kindern und Jugendlichen geleistet zu haben.

Das Badische Staatstheater ist unser direkter Nachbar: Seit 2012 fördern wir Patenschaften des Kulturlotsen-Projekts.



Die Weihnachtsspende 2020 ging an das Projekt „Keine kalten Füße“ der Heimstiftung Karlsruhe.



## Ökologische Verantwortung

# Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Wir nehmen unsere ökologische Verantwortung ernst. Das betrifft insbesondere den Klimaschutz.

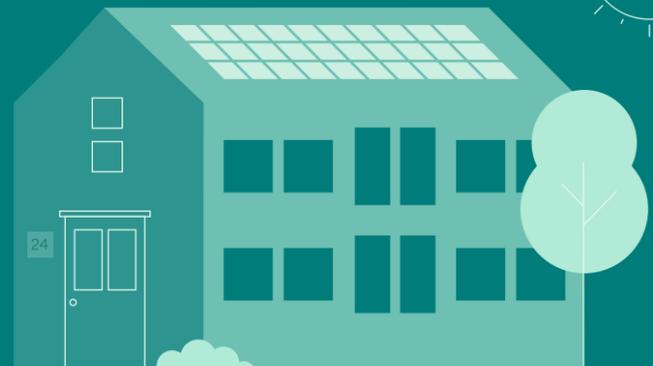
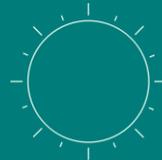
Rund 14 % der deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen werden dem Gebäudesektor zugeordnet (Stand 2018). Sie entstehen durch die Erzeugung von Heizungswärme, Warmwasser und Strom mithilfe von fossilen Energieträgern wie Kohle, Erdöl und Gas. Rechnet man die Treibhausgasemissionen aus der Herstellung, Errichtung und Instandsetzung von Gebäuden hinzu, verdoppelt sich dieser Anteil auf fast 30 %.

Wir übernehmen Verantwortung für die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dabei gehen wir klima- und umweltschonende Wege bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sowie im Rahmen der Energieversorgung. Unsere fast 125 ha Grünflächen bewirtschaften wir ganz bewusst und stellen in den nächsten Jahren im Hinblick auf die Diversität noch weiter um. Denn ökologische Verantwortung zeigt sich auch in ansprechenden Grünflächen für Mensch und Tier, in begrünten Dächern, Solarmodulen und der Förderung emissionsarmer Mobilitätskonzepte.

### Klimaschutz

Nachhaltiges Wirtschaften ist ein Dreiklang aus gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch verantwortlichem Handeln. Zentraler Bestandteil unserer auf ganzheitliche Nachhaltigkeit ausgerichteten Unternehmensstrategie ist daher der Klima- und Umweltschutz. Die im Jahr 2019 zum ersten Mal erstellte Klimabilanz führte 2020 zur Klimastrategie unseres Unternehmens. Sie schließt an das ambitionierte Ziel der Stadt Karlsruhe an, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu werden.

Um alle Potenziale auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität möglichst effizient auszuschöpfen, identifizieren wir unter dem Projekttitel „Energetische Portfolioanalyse“ mit externer Unterstützung das energetische Potenzial unserer Liegenschaften. Wir benötigen anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und eine zügige Abkehr von fossilen Energieträgern wie Kohle, Öl und Gas, da ein Großteil des Energieverbrauchs beim Heizen und der Warmwasserzubereitung anfällt.



Im Berichtsjahr haben wir unsere Gebäudedaten vervollständigt und auf deren Basis eine energetische Ist-Bilanz erstellt. Anhand unterschiedlicher Sanierungsszenarien ermittelten wir auf Basis der KfW-Standards anschließend die erzielbaren Einsparpotenziale. Klimaschutz gibt es aber nicht zum Nulltarif, er erfordert zunächst Investitionen. In einem letzten Schritt des Projekts ermitteln wir die Umsetzungskosten der energetischen Sanierung sowie die finanziellen Auswirkungen der Sanierungen und Modernisierungen für unsere Mieterinnen und Mieter.

### Initiative Wohnen.2050

Gemeinsam mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und anderen Gründungspartnern aus ganz Deutschland haben wir am 31. Januar 2020 die Initiative Wohnen.2050 gegründet. Bis zum Jahresende 2020 haben sich in der Initiative 71 Unternehmenspartner mit über 1,3 Millionen Wohneinheiten zusammengeschlossen. Unser gemeinsames Ziel ist, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den Bereichen Wohnen und Arbeiten nachhaltig zu verringern und das von der Bundesregierung formulierte Ziel eines weitgehend klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Im offenen Austausch vereint die „Initiative Wohnen.2050“ geballtes Lösungs-Know-how bei der ressourcensparenden Entwicklung von neuen Wegen zur Klimaneutralität.

### Fertigstellung der DNK-Entsprechenserklärung

Um unsere Ziele und Ambitionen sichtbar zu machen, haben wir 2020 unsere erste Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Der DNK ist ein Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, der einen Branchenvergleich auf Basis der integrierten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen ermöglicht. Die Entsprechenserklärung hilft uns bei der Ausrichtung und Überprüfung unserer Strategie. Mit ihr wollen wir nach innen und nach außen für Transparenz bezüglich unseres nachhaltigen Handelns sorgen. Die Erklärung wird alle zwei Jahre erneuert und fortgeschrieben.

### Photovoltaik und regenerative Energie

Mit den Stadtwerken Karlsruhe haben wir über unsere gemeinsame Tochtergesellschaft KES (Karlsruher Energieservice GmbH) 2020 das „100-Dächer-Programm“ ins Leben gerufen. Im Rahmen dieses Projekts statten wir jährlich 30 bis 40 Dächer unserer Liegenschaften mit Photovoltaik-Modulen aus. Die Mieterinnen und Mieter können den auf ihren Dächern erzeugten Strom selbst nutzen und von attraktiven Strompreisen profitieren.

### Nachhaltige Mobilität

Das Thema „Nachhaltige Mobilität“ soll zukünftig noch stärker in unserem Wohnungsbestand gefördert werden. Für die großen Neubauprojekte August-Klingler-Areal und Staudenplatz / Rintheimer Feld wurden passende Mobilitätskonzepte entwickelt, die verschiedene Angebote kombinieren und räumlich sinnvoll verorten. In Kooperation mit dem Karlsruher Verkehrsverbund KVV bieten wir seit September 2020 allen Mieter:innen der Volkswohnung 10 % Ermäßigung auf das Jahresticket an, das sogenannte Mieterticket. Das sehr gut ausgebaute ÖPNV-Netz bietet beste Voraussetzungen für den Umstieg auf Bus und Bahn. Zusätzlich konnten wir den Car-Sharing-Anbieter stadtmobil als Kooperationspartner gewinnen. Dort profitieren unsere Mieterinnen und Mieter von Sonderkonditionen auf das Starterpaket Basis. Weitere Angebote zur nachhaltigen Mobilität sind geplant und werden Schritt für Schritt ausgerollt.

**Wir übernehmen Verantwortung für die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dabei gehen wir klima- und umweltschonende Wege bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sowie im Rahmen der Energieversorgung.**

## Kennzahlen 2020

# 13.397

Mietwohnungen

# 94%

davon KdU-fähig<sup>1</sup>

# 1.031

neue Wohnungen geplant bis 2025

# 44

Mietwohnungen fertiggestellt

# 20%

öffentlich gefördert

# 3.007

barrierearme Mietwohnungen

# 126

Spielplätze

# 6,31 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

# 197 ha

Fläche in der Stadt Karlsruhe

# 996.498 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Wohnen und Gewerbe

<sup>1</sup> KdU (Kosten der Unterkunft bei Unterstützung durch das Job-Center Karlsruhe)

# 3,9 ha

begrünte Dachflächen

# 11.000

geschätzte Anzahl der Bäume auf unseren Frei- und Grünflächen

# 1,1 t CO<sub>2</sub> /WE

CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Wohneinheit<sup>2</sup>

# 126,12 kWh/m<sup>2</sup>

Energieverbrauch pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Gebäudebestand<sup>2</sup>

# 14

Stunden Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter:in

# 293

Mitarbeiter:innen

# 52%

Frauenanteil

# 72

KVV JobTickets

<sup>2</sup> Werte von 2019, für 2020 noch nicht verfügbar

# Unsere Bauprojekte



August-Klingler-Areal  
Daxlanden

## Neuen Wohnraum schaffen

Im Jahr 2020 haben wir die Planung und den Bau nachhaltiger Quartiere ebenso vorangetrieben wie die Modernisierung unseres Bestands.

### Wohnquartier für Jung und Alt

#### Daxlanden, August-Klingler-Areal

Zeitgemäß und nachhaltig: Auf dem ehemaligen Sportgelände in Daxlanden bauen wir 357 Wohnungen (302 Mietwohnungen, davon 181 öffentlich gefördert, und 55 Eigentumswohnungen), eine Kita, eine Tiefgarage, Gewerberäume und ein Mieterservice-Büro. Im Juni 2020 begannen die Bauarbeiten, wenige Monate später konnten schon die ersten gewerblichen Mietverträge unterzeichnet werden.

Das Kölner Architekturbüro ASTOC hat für die Volkswohnung ein Wohnquartier entworfen, in dem sich sieben Gebäudezeilen vier- bis sechsgeschossig um zwei autofreie Innenhöfe gruppieren. Dieses Freiraumkonzept verleiht dem 3,5 Hektar großen Areal gemeinschaftliche Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Vereinsheim soll zu einem neuen gastronomischen Treffpunkt im Quartier werden und die Lebensqualität damit für alle weiter erhöhen. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant, die Vermietung startet voraussichtlich Mitte 2023.

Bei der Planung haben wir besondere Angebote für Senior:innen berücksichtigt: barrierefreie Einheiten und Angebote für ältere und pflegebedürftige Menschen. Die Weichen für eine von der Caritas betriebene Tagespflegeeinrichtung wurden bereits gestellt. Hier können ab 2024 täglich bis zu 15 Pflegebedürftige betreut werden. Die Angebote reichen von Gymnastik und Spaziergängen über Gedächtnistrainings und Vorleserunden bis zu gemeinsamem Kochen und Backen. Ergänzt wird die Tagespflege durch den benachbarten Pflege- und Beratungspunkt, an den sich Angehörige und Betroffene mit allen Fragen zum Thema Pflege und Finanzierung wenden können.

### Wohnraum für große und kleine Haushalte

#### Durlach, Pfinzstraße

Im Sommer 2019 gestartet, konnten wir für das Bauprojekt an der Pfinzstraße in Durlach schon im Oktober 2020 Richtfest feiern. In unmittelbarer Nähe der Pfinz-Uferlandschaft errichten wir in drei Gebäuden insgesamt 54 moderne, lichtdurchflutete Mietwohnungen – davon 22 öffentlich gefördert – und eine gemeinsame Tiefgarage. Die 12 Zwei-, 12 Drei- und 24 Vier-Zimmer-Wohnungen sowie die 6 Vier-Zimmer-Penthouse-Wohnungen bieten auf einer Gesamtwohnfläche von rund 4.600 m<sup>2</sup> bezahlbaren Wohnraum für Familien, ergänzt um Appartements für kleine Haushalte. Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen – von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss.

Das Büro Kränzle+Fischer-Wasels Architekten hat bei seinem Entwurf den wertvollen Baumbestand auf dem Baugrundstück mit einbezogen und damit im Außenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen, beispielsweise auch durch einen Kinderspielplatz. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2022 geplant. Die Vermietung startet voraussichtlich im Herbst 2021.



## 170 Wohnungen und 1 begrünter Innenhof

### Oberreut, Woerishofferstraße

Bis 2023 errichten wir an der Woerishofferstraße südlich des Badeniaplatzes rund 170 neue Mietwohnungen, die meisten davon als Zwei-Zimmer-Wohnungen, mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Nach Plänen der Stuttgarter Architekten und Stadtplaner Pesch und Partner entstehen zwei Gebäudezeilen mit vier bis fünf Geschossen und dahinter zwei weitere Gebäudezeilen mit fünf bis sechs Geschossen, die einen begrünten Innenhof umschließen.

Besonderes Augenmerk liegt auf den Lärmschutzmaßnahmen gegen die im Südosten verlaufende Güterverkehr-Bahntrasse.



## Wohnpark für alle Generationen

### Stutensee, Wohnpark Mittendrin

Im Stutenseer Stadtteil Blankenloch entsteht auf dem Gelände des alten Hallenbads und einer ehemaligen Gewerbefläche ein attraktives und nachhaltiges Quartier mit rund 150 Einheiten zur Miete und zum Kauf: der Wohnpark Mittendrin. Auf dem ca. 1,2 Hektar großen Grundstück wird bis Anfang 2024 neuer Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischem Mehrwert für alle Generationen und Lebensformen zur Verfügung stehen. Herzstück der Planung ist ein offener Platz mit Bäumen, Brunnen, Spielbereich und Sitzgelegenheiten, der als grüne Mitte zum gemeinschaftlichen Treffpunkt von Bewohnerinnen und Bewohnern werden soll.

Wir errichten hier ca. 150 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Gebäuden. Rund ein Drittel der Wohnungen ist nach dem Landeswohnraumprogramm öffentlich gefördert. Insgesamt ist ein vielfältiger Wohnungsmix vorgesehen, die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup>. In nahezu gleichen Anteilen sind Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen geplant.



## Quartiersentwicklung Neue Wohnanlage ersetzt Nachkriegszeilen und bringt neue Qualitäten

### Daxlanden, Zanderweg

Wohnraum schaffen, der heutigen Anforderungen gerecht wird – das planen wir am Zanderweg. Der heutige Gebäudebestand zwischen Agathen-, Valentin-, Kirschstraße und Zanderweg ist mittlerweile 50 bzw. 60 Jahre alt und eine Modernisierung nur bedingt realisierbar. Daher werden wir die sieben Gebäudezeilen mit insgesamt 134 Wohnungen durch einen Neubau mit rund 165 Wohnungen ersetzen. Wir können an dieser Stelle die Gesamtwohnfläche von rund 7.800 m<sup>2</sup> auf rund 12.500 m<sup>2</sup> erhöhen. Mit der geplanten Entwicklung am Zanderweg wollen wir das Gebiet spürbar aufwerten. Ziel ist eine robuste, zukunftsorientierte Wohnanlage. In der Grundidee der Planungen ist eine 4- bis 5-geschossige Neubebauung um zwei grüne Hofsituationen vorgesehen. An der Kreuzung von Valentin- und Agathenstraße entsteht ein neuer, grüner Quartiersplatz. Mit einer sensiblen Planung wird der in Karlsruhe dringend benötigte zusätzliche Wohnraum abgebildet. Gleichzeitig werden durch eine kluge Anordnung der Baukörper und eine Durch-

wegung zwischen Karpfenweg und Valentinstraße neue Öffentlichkeiten geschaffen und die Durchlässigkeit des Quartiers gesichert. Über eine große Spanne unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen sprechen wir eine breite Klientel der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner an. Ziel ist eine heterogene Bewohnerschaft, bei der Jung und Alt das neue Quartier gemeinsam beleben.

Auch soziale und ökologische Standards stehen im Fokus der Planungen. Photovoltaik, ein dezentrales Regenwassermanagement, begrünte Dächer oder die Integration der vorhandenen Vegetation sind nicht nur klimarelevante Aspekte, sondern machen das Quartier auch zukunftsfit. Die notwendigen Stellplätze werden über eine neue Tiefgarage abgebildet – dadurch wird potenzieller Suchverkehr, der die angrenzende Nachbarschaft belasten könnte, verhindert. Mit der Entscheidung zur innovativen Holzbauweise unterstreichen wir unseren ökologischen Anspruch und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

Bei einem Architekturwettbewerb konnte sich das Büro ASTOC architects and planners gemeinsam mit urbanegestalt PartGmbH durchsetzen. Inzwischen wurde mit der grundlegenden Planung begonnen, der Baubeginn ist für Anfang 2023 avisiert.



## Soziale Quartiersentwicklung in nachhaltiger Holzbauweise

### Waldstadt, Königsberger Straße 2a–d

In der Waldstadt planen wir umfangreiche Maßnahmen, um unseren Bestand von 29 Gebäuden mit 1.303 Wohnungen zukunftsfristig weiterzuentwickeln. Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan für dieses Gebiet haben wir eine stufenweise nachhaltige Entwicklungsstrategie für unseren Bestand entlang der Königsberger Straße angestoßen: Neben der Neugestaltung des Wohnumfelds und der Verbesserung des Parkplatzangebots sollen zusätzliche Bauten im Teilbereich Nord das Angebot mit kleineren, barrierefreien Wohnungen und größeren Familienwohnungen ergänzen.

Ein weiterer Baustein der Quartiersentwicklung ist das Projekt der Frankfurter Architekten schneider + schumacher im westlichen Bereich der Königsberger Straße. Mit ihrem Entwurf, der die Waldstadt-typische Zeilen-

bebauung neu interpretiert, konnte sich das Büro im Wettbewerb durchsetzen. Durch die Neugestaltung entstehen differenzierte Freiräume und zusätzliche Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten, die neue Freiraumqualität gewährleisten. Die Gestaltung der Außenbereiche erfolgt durch Carla Lo Landschaftsarchitektur aus Wien.

Geplant sind ca. 140 Wohneinheiten, davon über 70 Zwei-Zimmer-Wohnungen (teils mit Wohnküchen), knapp 20 Drei-Zimmer-Wohnungen und rund 40 Vier- und 10 Fünf-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind zweiseitig orientiert: zum begrünten Gemeinschaftshof und den außenliegenden Grünflächen. Dies ermöglicht eine sehr gute Belichtung der Wohnräume. Die Planung in Holzmodulbauweise bietet große Chancen hinsichtlich Ökologie und Wohnraumqualität.

Die Hälfte der Wohneinheiten sind als geförderte Wohnungen geplant. Das attraktive ökologische Quartier mit ausgewogenem Wohnmix und bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum soll dem Stadtteil wichtige Impulse geben. Der Baubeginn ist für 2023 geplant, die Fertigstellung soll 2025 erfolgen.

## Holzbauweise und innovativer Ansatz

### Rintheim, Heilbronner Straße

An der Heilbronner Straße gehen wir neue, innovative Wege zur sensiblen Nachverdichtung. Bestehende Garagen in der Nachkriegssiedlung werden mit einer Holzkonstruktion aufgestockt, die zwölf Wohneinheiten umfasst. Diese zwölf Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen schaffen kompakten, überwiegend öffentlich geförderten Wohnraum. Das Land Baden-Württemberg gewährt für das außergewöhnliche Bauvorhaben im Rahmen des Förderprogramms „Innovativ Wohnen Baden-Württemberg – beispielgebende Projekte“ eine Fördersumme von 700.000 €. Das Programm unterstützt die Entwicklung innovativer Wohnformen im Land, die auch auf andere Standorte und lokale Gegebenheiten übertragbar sind.

Die in Zusammenarbeit mit dem Büro Falk Schneemann Architektur geplante vorgefertigte Holzbauweise ermöglicht eine sehr kurze Bauzeit und denkt mit Sortenreinheit, dem Einsatz von Rezyklaten und der Verwendung gebrauchter Bauteile drei Aspekte der Kreislaufwirtschaft mit. Abhängig von der weiteren Entwicklung des gesamten Wohngebiets können die verbauten Boden-, Wand- und Dachelemente aber auch demontiert und in einem anderen Kontext erneut eingesetzt werden. So könnte der zusätzliche Wohnraum zukünftig „auf Reisen“ gehen. Damit setzen wir an der Heilbronner Straße neue, interessante städtebauliche Akzente. Wir wollen hier vor allem Studierenden und Alleinerziehenden mit ein oder zwei Kindern Wohnraum anbieten und damit auch die Durchmischung des Quartiers durch neue Bewohnergruppen fördern. Da die geplanten Aufbauten beim Wohnen „über den Garagen“ aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen nicht barrierefrei angeboten werden können, wurden als Zielgruppe bewusst Bewohner:innen mit zeitlich begrenztem Mietinteresse, bspw. in eher übergangsweise orientierten Lebensphasen, gewählt.



## Neuordnung Entwicklung fortführen

### Rintheim, Staudenplatz

Mit über 1.000 Wohnungen gehört das Rintheimer Feld zu unseren großen Quartieren. In den letzten Jahren wurde dieses Gebiet mit zahlreichen Sanierungsmaßnahmen, den Neubauten an der Forststraße und der barrierefreien Umgestaltung von Freiräumen deutlich aufgewertet. Diese positive, nachhaltige Entwicklung soll nun mit der Neuordnung des Staudenplatzes fortgeführt werden. Das Konzept sieht vor, in zentraler Lage weitere Wohnungen zu bauen und die alten Ladenzeilen durch mehrgeschossige Gebäude zu ersetzen. Dazu gehören auch ergänzende Neubauten nördlich der Heilbronner Straße und im Bereich des Garagenhofs am Hirtenweg.

Die vom Stuttgarter Architekturbüro LEHENDrei geplanten viergeschossigen Zeilenbauten orientieren sich an den umliegenden Mietshäusern und werden mit breiteren sechsgeschossigen Kopfbauten akzentuiert. Im 1. Bauabschnitt sollen am Staudenplatz ab Frühjahr 2022 vier Gebäude mit 106 Mietwohnungen, darunter Angebote für Seniorinnen und Senioren sowie junge Familien, und einer Gewerbeeinheit entstehen. Im 2. Bauabschnitt folgen dann zwei weitere Gebäude mit 21 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche.

Um ab Sommer 2022 mit dem Bau beginnen zu können, läuft seit 2015 das städtische Bebauungsplanverfahren, das sämtliche sozialen, technischen und ökologischen Belange berücksichtigt. Voraussichtlich im Herbst 2021 wird der Bebauungsplan rechtskräftig werden.

## Modernes Punkthaus für die Rheinstrandsiedlung

### Daxlanden, Rheinstrandallee 5a

Die Rheinstrandsiedlung im Ortsteil Daxlanden gehört seit Jahrzehnten zu den größten Siedlungen im Karlsruher Raum und hat seit ihrer Entstehung in den 1930er-Jahren schon einige bauliche Veränderungen und Ergänzungen erlebt. Nun erweitern wir am westlichen Rand der Siedlung zwischen Lindenallee, Kranichweg und Rheinstrandallee den vorhandenen Bestand um ein modernes Punkthaus und schaffen damit zusätzlichen Wohnraum. Das neue Gebäude wertet das Wohnumfeld deutlich auf.

Hier entstehen nach den Entwürfen des Karlsruher Architekturbüros Thomas Fabrinsky 23 öffentlich geförderte Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Der neue Wohnraum wird ergänzt durch 23 oberirdisch angelegte Pkw-Stellplätze. Im Mai 2020 haben die Bauarbeiten begonnen, die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.



## Markantes Zentrum in Knielingen 2.0

### Ortsteilzentrum Knielingen 2.0

Mit Knielingen 2.0 realisierten wir ein völlig neues Wohnquartier mit moderner Infrastruktur, das mit einem attraktiven Mix aus Dienstleistungsangeboten, Gastronomie, Erholung und Kultur eine hohe Lebensqualität bietet.

Mit einer Fläche von über 30 Hektar ist Knielingen 2.0 eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte der Gegenwart in Karlsruhe. Seit 2006 erstellten und vermarkteten wir hier Mietwohnungen, Reihenhäuser und frei bebaubare Grundstücke. Mit dem Ortsteilzentrum an der prominenten Ecke Sudetenstraße / Egon-Eiermann-Allee erhielt das Areal am viel genutzten Eingang in den neuen Stadtteil nun einen markanten Blickfang. Hier können sich Menschen begegnen, austauschen und alltägliche Dinge erledigen.

Das Ortsteilzentrum umfasst drei Gebäude mit 58 Mietwohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Eine Besonderheit ist der mit 70 % hohe Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen.

### Knielingen, Rheinbergstraße / Elsternweg

Das Projekt „Naturnah wohnen und wohlfühlen“ umfasst insgesamt 20 Doppelhaushälften, davon zwölf am Elsternweg und acht an der Rheinbergstraße. Alle Häuser haben eine Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und einen großen Keller. Das Heizen und die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das spart Energie und Platz, es werden keine fossilen Brennstoffe benötigt. Die Häuser wurden im Jahr 2020 fertiggestellt.



Kolberger  
Straße 28a-e

# Modernisierung für die Zukunft

## Barrierearm ausgebaut

**Waldstadt, Kolberger Straße 28a-e**  
Zukunftsfähig modernisieren und gleichzeitig neuen Wohnraum schaffen, das war das Ziel der Modernisierungsmaßnahmen in der Kolberger Straße 28a-e. Wir haben hier ein fünfgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahr 1965 mit 50 Drei-Zimmer-Wohnungen aufwendig modernisiert. Durch die Aktivierung der Dachgeschosse entstanden zusätzlich zehn neue öffentlich geförderte Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Kosten beliefen sich auf 10 Millionen €. Für 20 weitere Bestandswohnungen bemühten wir uns, neue Miet- und Belegungsbindun-

gen zu erhalten. Sämtliche Wohnungen sind barrierearm ausgebaut und durch neue Aufzugsanlagen barrierefrei zugänglich.

Außenwände, Kellerdecke und Dach des fünfgeschossigen Hauses aus den 1960er-Jahren mussten gedämmt werden. Sämtliche Elektro-, Wasser- und Heizungsleitungen wurden erneuert, der Dachstuhl wurde entfernt und komplett neu aufgebaut. Diese Maßnahmen waren im bewohnten Zustand nicht möglich. Die Bestandsmieter:innen konnten für die Dauer der Bauzeit von uns mit neuem Wohnraum – überwiegend im selben Stadtteil – versorgt werden. Seit März / April 2020 ist das Gebäude bezugsfertig und alle Wohnungen sind vermietet.

## Modernisierung und Aufstockung

### Innenstadt-Ost, Kapellenstraße 76

Das Gebäude an der Kapellenstraße aus dem Jahr 1957 war aufgrund der stark befahrenen Straße einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt und unter energetischen und haustechnischen Gesichtspunkten dringend sanierungsbedürftig. Wir entschieden uns hier für eine Kombilösung aus Modernisierung und Aufstockung des Wohnbestands. Da das Gebäude direkt am zentralen Stadteinfahrtspunkt liegt, ist ein Ziel der Baumaßnahmen auch die Aufwertung des Erscheinungsbilds.

Das fünfgeschossige Gebäude umfasste im Bestand 28 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Nach der Modernisierung werden es 51 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit sein. Die zusätzlichen Wohnungen entstehen durch Aufstockung und die neue Aufteilung der Grundrisse. 35 Ein-Zimmer-Wohnungen sollen möbliert für Single-Haushalte angeboten werden, die nur temporär Bedarf an Wohnraum in Karlsruhe haben. 16 weitere Wohnungen werden unmöbliert vermietet. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2022 geplant.

## Neuer Wohnraum durch Dachgeschoss-Ausbau

### Waldstadt, Kolberger Straße 26a-e

In dem fünfgeschossigen Gebäude in der Kolberger Straße 26a-e führen wir seit Dezember 2020 umfangreiche Modernisierungsarbeiten durch: die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen werden vollständig erneuert, die Fassade erhält eine Wärmedämmung. Außerdem werden neue Fenster eingebaut und fünf neue Aufzugsanlagen erstellt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen zehn neue Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Maßnahmen sollen Ende April 2022 abgeschlossen sein.

## Smartes Quartier als Forschungsprojekt

### Durlach, Ersinger Straße

Im Rahmen des Projekts „Smartes Quartier Karlsruhe-Durlach“ ersetzen wir die konventionelle Energieversorgung des Quartiers an der Ersinger Straße durch ein komplexes neues Energiesystem: zwei Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern, ein Erdgas-Blockheizkraftwerk (BHKW) und ein Energiemanagement, das basierend auf Künstlicher Intelligenz den Einsatz dieser Energiesysteme steuert.

Das Ziel ist die Halbierung des Primärenergieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Projekt ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz in Karlsruhe und wird im Rahmen des Energieforschungsprogramms der Bundesregierung gefördert.



# 3.

# Lagebericht Konzern Jahres- abschluss Konzern

|  |      |
|--|------|
| Auf einen Blick – Der Konzern in Zahlen  | S.51 |
| Wirtschaftliches Umfeld                  | S.52 |
| Lage des Konzerns                        | S.54 |
| Risikobericht                            | S.60 |
| Finanzinstrumente                        | S.62 |
| Prognosebericht                          | S.63 |
| Bilanz Konzern                           | S.64 |
| Gewinn- und Verlustrechnung Konzern      | S.66 |
| Anhang Abschluss Konzern                 | S.67 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | S.76 |
| Bericht des Aufsichtsrats                | S.76 |

# Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

|  | 2020            |                   | 2019            |                   |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|  | Konzern         | Volkswohnung GmbH | Konzern         | Volkswohnung GmbH |
| <b>Bilanzsumme</b>                                 | 798,6 Mio. €    | 784,7 Mio. €      | 772,2 Mio. €    | 762,2 Mio. €      |
| <b>Anlagevermögen</b>                              | 681,1 Mio. €    | 674,9 Mio. €      | 663,2 Mio. €    | 658,6 Mio. €      |
| <b>Eigenkapital</b>                                | 232,1 Mio. €    | 231,5 Mio. €      | 214,7 Mio. €    | 218,5 Mio. €      |
| <b>Jahresüberschuss</b>                            | 17,3 Mio. €     | 13,0 Mio. €       | 15,9 Mio. €     | 14,8 Mio. €       |
| <b>Umsatzerlöse aus</b>                            |                 |                   |                 |                   |
| Hausbewirtschaftung                                | 104,1 Mio. €    | 101,8 Mio. €      | 101,0 Mio. €    | 98,6 Mio. €       |
| Verkauf von Grundstücken                           | 14,9 Mio. €     | 12,6 Mio. €       | 16,4 Mio. €     | 5,3 Mio. €        |
| Betreuungstätigkeit                                | 1,6 Mio. €      | 2,5 Mio. €        | 0,9 Mio. €      | 2,2 Mio. €        |
| anderen Lieferungen und Leistungen                 | 2,8 Mio. €      | 0,1 Mio. €        | 3,0 Mio. €      | 0,1 Mio. €        |
| <b>Mietwohnungsbestand</b>                         | 13.397          | 13.397            | 13.353          | 13.353            |
| <b>Verwaltete Eigentumswohnungen</b>               | 1.365 Einheiten | -                 | 1.408 Einheiten | -                 |
| <b>Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen</b> | 29,8 Mio. €     | 30,2 Mio. €       | 28,4 Mio. €     | 29,0 Mio. €       |
| <b>Personalstand per 31. Dezember</b>              | 293             | 223               | 275             | 205               |
| davon Teilzeitbeschäftigte                         | 76              | 63                | 75              | 58                |
| <b>Auszubildende</b>                               | 10              | 10                | 9               | 9                 |

# Lagebericht Konzern

## Wirtschaftliches Umfeld

### Deutschland

Laut dem Kieler Institut für Weltwirtschaft prägte die Corona-Pandemie die deutsche Wirtschaft in 2020 deutlich. Durch den massiven Einbruch der ökonomischen Aktivität im Frühjahr und die weiteren Einschränkungen im Zuge des zweiten Lockdowns zum Jahresende kam es zu einem Rückgang des BIP um 5,2% im Vergleich zum Vorjahr. Dies konnte auch durch die im Sommer eingetretene relative Entspannung der Pandemielage nicht kompensiert werden. Trotz der Erholung im dritten Quartal 2020 sind sowohl Exporte als auch Importe infolge der Pandemie eingebrochen. Sie liegen um ca. 9% unter den Vorjahreswerten. Auch die Bundesagentur für Arbeit stellte fest, dass der Arbeitsmarkt als Folge der Corona-Pandemie stark unter Druck stand. Die Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen gingen aufgrund der Krise deutlich zurück. Die Einführung von Kurzarbeit wirkte sich stabilisierend auf den Arbeitsmarkt aus.

Trotz der Corona-Pandemie konnte die Bauwirtschaft gemäß dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eine höhere Wirtschaftsleistung als noch im Vorjahr erzielen (Bruttowertschöpfung +1,4%); der Fokus der Expansion lag dabei auf dem Wohnungsbau und dem öffentlichen Bau. Laut dem Statistischen Bundesamt konnte im Wohnungsbau ein Wachstum von 2,1% verzeichnet werden, während die Nichtwohnbauten um 0,5% anstiegen. Im Vorjahresvergleich sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2020 um 0,1% gesunken. Die Ursache hierfür liegt vor allem in der befristeten Mehrwertsteuersenkung von Juli bis Dezember 2020. Ohne diese Senkung hätte es einen rechnerischen Anstieg der Baupreise um 2,5% gegeben. Während die Preise für Rohbauarbeiten um 0,3% zurückgingen, erhöhten sich die Preise für Ausbauarbeiten um 0,1% und für Instandhaltungsarbeiten um 0,5%.

Die Lage im Grundstücks- und Wohnungswesen war stabil, dennoch kam es zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,5%, im Wesentlichen bedingt durch sinkende Umsätze im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel von Immobilien.

Laut dem vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen veröffentlichten Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2020/2021 galten die Bauinvestitionen 2020 als Stütze der Konjunktur und es ergab sich eine Steigerung um 1,5%. Im Vorjahr lag diese noch bei 3,8%. Es wurden insgesamt rund 236 Milliarden € in Neubau und Modernisierung von Wohnbeständen investiert, was einem Anteil von 61% an den gesamten Bauinvestitionen entspricht.

Gemäß dem Kieler Institut für Weltwirtschaft blieben die Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite unverändert niedrig auf einem Niveau von ca. 1,4% bei Restlaufzeiten zwischen einem und fünf Jahren.

Der Gesamtindex der Verbraucherpreise lag laut dem Statistischen Bundesamt 2020 um 0,5% über dem Vorjahreswert. Damit fiel die Steigerung um 0,9 Prozentpunkte niedriger aus als im Jahr zuvor. Bei den Nettokaltmieten lag der Wert im Jahresdurchschnitt 2020 um 1,4% über dem Vorjahr.

Nach Angabe der Bundesagentur für Arbeit umfasste die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland zum Jahresende 2020 rund 44,79 Mio. Beschäftigte. Die Erwerbstätigkeit hat damit in 2020 ihren seit 2005 anhaltenden Wachstumskurs beendet und im Jahresdurchschnitt etwa um 477.000 Personen (1,1%) abgenommen. Dabei sind hauptsächlich geringfügig Beschäftigte und Selbstständige von dem Rückgang betroffen. Auch die Pro-Kopf-Arbeitszeit hat sich stark verringert, was vor allem auf die Inanspruchnahme von Kurzarbeit zurückzuführen ist. Mit etwa 8,7% der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Deutschland, die 2020 jahresdurchschnittlich in Kurzarbeit beschäftigt waren, liegt Deutschland damit sogar über den Werten der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009. Die Arbeitslosenquote betrug 5,9%, was einem Anstieg von 0,9 Prozentpunkten im Vergleich zu 2019 entspricht. Im internationalen Vergleich wurde für Deutschland eine Erwerbslosenquote von 4,5% ermittelt (Stand: bis Oktober 2020). Damit lag Deutschland erneut unter dem Wert der gesamten Eurozone (8,4%).

### Baden-Württemberg

Nach dem von der L-Bank veröffentlichten Wohnungsbaureport zeigte sich die Geschäftslage des Baugewerbes deutlich positiv, während andere Geschäftsbereiche die Folgen der Corona-Pandemie massiv spüren. Gerade die Entwicklung im Wohnungsbau zeigte sich besonders stabil, da sie laut L-Bank-ifo-Geschäftsklima zu keinem Zeitpunkt im negativen Bereich verortet wurde. Hohe Auftragsbestände, leicht gesunkene Baupreise (Wohnungsbau: -0,5% im Vergleich zum Vorjahr, bundesweit wurde ein Rückgang von -0,1% festgestellt) und eine Kapazitätsauslastung von über 80% führten zu gestiegenen Umsätzen. Ein beachtliches Umsatzvolumen von ca. 11,5 Milliarden € im Zeitraum von Januar bis Oktober 2020 entspricht einer Steigerung von rund 1,2% zum Vorjahr. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bewirkte die zeitlich befristete Mehrwertsteuersenkung im letzten Quartal 2020 eine leichte Senkung der Bauleistungspreise für den Neubau gegenüber dem Vorjahr. Ohne diese Senkung hätte sich bei unverändertem Steuersatz eine Preissteigerung von 2,1% berechnet. Die Anzahl der Beschäftigten im Bausektor erfuhr ebenfalls einen Anstieg in Höhe von 3,3% im Vorjahresvergleich. Generell blickt die Wohnungsbaubranche mit positiver Stimmung und Erwartung einer deutlichen Zunahme der Bautätigkeit nach 2021 entgegen.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt auf 4,2%. Bei den vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ermittelten Verbraucherpreisen war 2020 im Jahresdurchschnitt eine moderate Steigerung von 0,1% zu verzeichnen. Damit lag der Südwesten leicht unter dem Wert der gesamten Bundesrepublik (+0,5%). Hinsichtlich der Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und sonstige Brennstoffe stieg der Index ebenfalls um moderate 0,3%, während die Nettokaltmieten um 2,1% (bundesweit 1,5% laut Statistischem Bundesamt) im Vergleich zum Vorjahr anstiegen.

Laut den Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder blieb mit ca. 11,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: September 2020) die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Die positive Differenz aus Zu- und Fortzügen betrug zum Ende des dritten Quartals 2020 4.627 Personen. Der Geburtensaldo war auch 2020 positiv, wenngleich geringer als im Vorjahr.

### Karlsruhe

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe lag der Bevölkerungsstand zum Jahresende 2020 bei 303.907 Personen, davon hatten 299.785 ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe. Dies stellt einen leichten Rückgang im Vergleich zum Jahresende des Vorjahres dar. In 2019 wurden 477 Wohnungen bezugsfertig, wovon sich ca. 82% in neu errichteten Gebäuden befinden. Damit blieb das Wohnungsbauvolumen um etwa 48% unter dem Vorjahresergebnis. Hauptsächlich begründet sich der Rückgang durch die geringere Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Von 118 neu errichteten Wohngebäuden in 2019 entfielen ca. 73% auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bauüberhang hingegen wuchs auf 1.475 Wohnungen zum Jahresende 2020 an. Damit sind einige Objekte bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt. Trotz eines leichten Rückgangs der Einwohnerzahl im Jahr 2020 führt die Attraktivität der Stadt Karlsruhe zu einer hohen Nachfrage, was zu einem angespannten Wohnungsmarkt führt. Aufgrund des Mangels an bebaubaren Flächen werden Baumaßnahmen im Bestand daher grundsätzlich wichtiger.

## Lage des Konzerns

### Ertragslage

|   | Ist 2020       | Ist 2019       | Veränderungen |
|---|----------------|----------------|---------------|
|   | T€             | T€             | T€            |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung            | 104.137        | 101.032        | 3.105         |
| Umsatzerlöse aus Verkauf                            | 14.905         | 16.389         | -1.484        |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit                | 1.631          | 926            | 705           |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.754          | 2.984          | -230          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                 | <b>123.427</b> | <b>121.331</b> | <b>2.096</b>  |
| Bestandsveränderungen                               | -8.311         | -3.375         | -4.936        |
| Aktiviertete Eigenleistungen                        | 237            | 237            | 0             |
| Sonstige betriebliche Erträge                       | 4.989          | 5.837          | -848          |
| <b>Betriebsleistungen</b>                           | <b>120.342</b> | <b>124.030</b> | <b>-3.688</b> |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                | -50.074        | -46.498        | -3.576        |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                | -823           | -8.408         | 7.585         |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | -5.094         | -3.701         | -1.393        |
| Personalaufwendungen                                | -17.443        | -16.389        | -1.054        |
| Abschreibungen                                      | -17.998        | -17.542        | -456          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                  | -5.190         | -4.871         | -319          |
| <b>Betriebsaufwand</b>                              | <b>-96.623</b> | <b>-97.409</b> | <b>786</b>    |
| <b>Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)</b>     | <b>23.720</b>  | <b>26.621</b>  | <b>-2.901</b> |
| Finanzergebnis                                      | -6.137         | -6.763         | 626           |
| Ertragsteuern                                       | 2.619          | -1.329         | 3.948         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                        | <b>20.202</b>  | <b>18.529</b>  | <b>1.673</b>  |
| Erfolgsunabhängige Steuern                          | -2.872         | -2.544         | -328          |
| <b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>                      | <b>17.330</b>  | <b>15.985</b>  | <b>1.345</b>  |

### Ertragslage

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen sowie gestiegenen Ergebnissen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken reduzierten sich im Vergleich zu 2019 leicht um 1.484 T€ auf einen Wert von 14.905 T€. Die im Geschäftsjahr 2020 erzielten Umsatzerlöse stammen vor allem aus der vollständigen, ertragswirksamen Übergabe der kom-

pletten Bauträgermaßnahme von 20 Doppelhaushälften und einem Wohnbaugrundstück in Knielingen sowie drei Gewerbegrundstücken in Neureut und zwei Mietkaufwohnungen in der Nordstadt.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen im Wesentlichen durch die Übernahme der Baubetreuung für die Europäische Schule Karlsruhe um 705 T€ auf 1.631 T€ an, korrespondierend dazu nahmen auch die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen zu. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sanken leicht um 230 T€, was im Wesentlichen

darin begründet ist, dass in 2020 einige Leistungen im Rahmen des Facility Managements für die Messe Karlsruhe pandemiebedingt nicht erbracht werden mussten.

Trotz der Einstellung des Verfahrens zur Winterbeschäftigungsumlage und der damit verbundenen Auflösung der für mögliche Zahlungen gebildeten Rückstellung in Höhe von 735 T€ betragen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen insgesamt nur 1.217 T€; im Vorjahr beliefen sich diese noch auf 1.628 T€. Zudem führen rückläufige Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen zu einer Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge um insgesamt 848 T€.

Neben den – auch aufgrund des verstärkten Wohnungsneubaus – gestiegenen Betriebs- und Heizkosten sind auch die Aufwendungen für laufende und geplante Instandhaltungen von insgesamt 25.518 T€ ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung auf 50.074 T€.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken im Vergleich zum Vorjahr stark. Der Grund für den Rückgang der Aufwendungen sind die hohen Aufwendungen des Vorjahres, die aufgrund der in 2019 fast vollständig fertiggestellten, aber erst in 2020 übergebenen Bauträgermaßnahme in Knielingen zustande kamen. Somit reduzieren sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke trotz der Buchwertabgänge für zwei Mietkaufwohnungen um 7.585 T€ auf 823 T€.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich insgesamt um 1.054 T€, im Wesentlichen bedingt durch personelle Neueinstellungen. Zudem erhöhten sich die Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Arbeitszeitguthaben.

Die Abschreibungen in 2020 erfolgten planmäßig und stiegen sowohl aufgrund der Fertigstellung der Wohnbauten in 2020 in der Egon-Eiermann-Allee 2/2a und 4/4a als auch durch vorgenommene Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung um insgesamt 456 T€ auf 17.998 T€ an.

Der leichte Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 auf 5.190 T€ wird vor allem durch die erforderlichen Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt 671 T€ (Vorjahr 363 T€) verursacht.

Das Finanzergebnis reduziert sich insgesamt um 626 T€ auf 6.137 T€. Ursächlich hierfür ist zum einen die Reduzierung des Ergebnisses aus den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen auf 821 T€, zum anderen minderte sich der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2020 um 1.093 T€, was insbesondere auf sinkende Zinsen bei der Prolongation und Neuvaluierung von Krediten zurückzuführen ist.

Durch die Aktivierung latenter Steuern auf vorgenommene Zwischengewinneliminierungen in Vorjahren erhöhten sich die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf einen positiven Wert von 2.619 T€.

Die Ertragslage ist gut.

### Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

|                         | Ist 2020   | Ist 2019   |
|-------------------------|------------|------------|
| Konzernumsatzerlöse     | 123.427 T€ | 121.331 T€ |
| Konzernjahresüberschuss | 17.330 T€  | 15.985 T€  |

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse im Konzern Volkswohnung hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung geprägt, diese machen in 2020 insgesamt 84,4 % aller Umsatzerlöse aus; sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vermietung neu erstellter Objekte, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln, Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen und gestiegenen Ergebnissen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen auf insgesamt 104.137 T€ an. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sanken nur leicht und machen einen Anteil von 12,1% an den Umsatzerlösen aus; im Vorjahr betrug ihr Anteil an den Umsatzerlösen im Konzern 13,5%. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit belaufen sich auf insgesamt 4.385 T€ und tragen mit einem Anteil von 3,5% zu den Konzernumsatzerlösen bei.

Insgesamt hat sich das Betriebsergebnis zwar um 2.901 T€ verringert, der Konzernjahresüberschuss fällt aber insbesondere durch erhöhte Erträge aus Ertragsteuern in Höhe von 2.619 T€ aufgrund der erforderlichen Aktivierung aktiver latenter Steuern auf Zwischengewinneliminierungen aus vergangenen Geschäftsjahren im Vergleich zum Vorjahr mit 17.330 T€ höher aus.

Die für 2020 prognostizierten Umsatzerlöse in Höhe von 106,0 Mio. € aus der Hausbewirtschaftung wurden leicht unterschritten und liegen in 2020 bei 104,1 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken belaufen sich im Jahr 2020 auf 14,9 Mio. € und unterschreiten damit leicht den prognostizierten Wert von 16,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie Betreuungsleistungen liegen mit 4,4 Mio. € ebenfalls unter den geplanten Werten für 2020. Mit einem Konzernjahresüberschuss von 17,3 Mio. € wurde der für 2020 angestrebte Wert von 6,3 Mio. € deutlich überschritten, dies ist vor allem auf zeitliche Verschiebungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und aus der Bildung aktiver latenter Steuern zurückzuführen.

### Finanzlage

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

Der Konzern Volkswohnung als Ganzes hat keine Kreditlinien. Im Wesentlichen tritt die Volkswohnung GmbH am Markt auf. Die Volkswohnung GmbH verfügt über dinglich gesicherte und ungesicherte Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Bei den gesicherten Kreditlinien handelt es sich um Rahmenkreditverträge mit hinterlegtem Grundschuldpool. Über beide Arten von Kreditlinien kann kurzfristig durch den Abschluss von Einzelverträgen Liquidität beschafft werden.

Der Anstieg des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 37.428 T€ auf 47.993 T€ resultiert vor allem aus der im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen Verkaufstätigkeit aufgrund der vollständigen Übergabe der Bauträgermaßnahme im Elsternweg und der Rheinbergstraße in Knielingen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wie im Vorjahr durch die Bautätigkeit geprägt. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit reduzierte sich durch die zeitliche Verschiebung von Investitionen im Vergleich zum Vorjahr um 5.228 T€ und beträgt -33.725 T€.

Trotz gestiegener Tilgungen führte eine erhöhte Aufnahme von Finanzkrediten bei gleichzeitig sinkendem Zinsaufwand zu einer Veränderung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf 2.992 T€ (VJ: -11.289 T€).

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gegeben.

### Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

| Investitionen Bauprogramm | Volkswohnung Konzern |
|---------------------------|----------------------|
| Abriss                    | 0 T€                 |
| Ankauf                    | 2.947 T€             |
| Bauträgermaßnahmen        | 157 T€               |
| Erschließung / Sonstiges  | 58 T€                |
| Modernisierung            | 4.238 T€             |
| Neubau                    | 27.354 T€            |
| <b>Summe</b>              | <b>34.754 T€</b>     |

| Investitionen Instandhaltung | Volkswohnung Konzern |
|------------------------------|----------------------|
| Laufende Instandhaltung      | 10.765 T€            |
| Geplante Instandhaltung      | 8.875 T€             |
| Instandhaltung Mieterwechsel | 5.878 T€             |
| <b>Summe</b>                 | <b>25.518 T€</b>     |

| Sonstige Investitionen        | Volkswohnung Konzern |
|-------------------------------|----------------------|
| Sonstige Investitionen gesamt | 1.081 T€             |
| <b>Summe</b>                  | <b>1.081 T€</b>      |

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

## Vermögenslage

| Vermögensstruktur                                 | Ist 2020       |              | Ist 2019       |              | Veränderungen |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|   | T€             | %            | T€             | %            | T€            |
| <b>Anlagevermögen</b>                             | <b>681.085</b> | <b>85,3</b>  | <b>663.285</b> | <b>85,9</b>  | <b>17.800</b> |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 659.252        | 82,6         | 641.688        | 83,1         | 17.564        |
| Finanzanlagen                                     | 21.833         | 2,7          | 21.597         | 2,8          | 236           |
| <b>Umlaufvermögen</b>                             | <b>114.611</b> | <b>14,4</b>  | <b>108.629</b> | <b>14,1</b>  | <b>5.982</b>  |
| Bautätigkeit                                      | 9.646          | 1,2          | 19.297         | 2,5          | -9.651        |
| Unfertige Leistungen                              | 29.554         | 3,7          | 28.490         | 3,7          | 1.064         |
| Übriges Umlaufvermögen                            | 10.253         | 1,3          | 11.104         | 1,5          | -851          |
| Flüssige Mittel                                   | 65.158         | 8,2          | 49.738         | 6,4          | 15.420        |
| <b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>          | <b>330</b>     | <b>0,0</b>   | <b>251</b>     | <b>0,0</b>   | <b>79</b>     |
| <b>Aktive latente Steuern</b>                     | <b>2.557</b>   | <b>0,3</b>   | <b>0</b>       | <b>0,0</b>   | <b>2.557</b>  |
| <b>GESAMTVERMÖGEN</b>                             | <b>798.583</b> | <b>100,0</b> | <b>772.165</b> | <b>100,0</b> | <b>26.418</b> |

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des anhaltend hohen Investitionsniveaus im Zusammenhang mit dem Neubau von Mietwohnungen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Wohnbauten in der Egon-Eiermann-Allee 2/2a und 4/4a fertiggestellt. Die Bauvorbereitungskosten bewegen sich mit 10.052 T€ auf Vorjahresniveau, bedingt durch geplante Neubauten in Oberreut und Stutensee. Die Anlagen im Bau verringerten sich zwar durch die Bezugsfertigkeit der Neubauten in Knielingen, jedoch stiegen die Sachanlagen auch durch das Anfang 2021 fertiggestellte Objekt in der Egon-Eiermann-Allee 4b und die begonnenen Neubauten in Daxlanden und Durlach.

Trotz der vollständigen Übergabe der Bauträgermaßnahme im Elsternweg und der Rheinbergstraße in Knielingen, die die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 7.650 T€ verringern, erhöht sich das Umlaufvermögen zwar zum einen durch einen Anstieg der unfertigen Leistungen um abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten um 1.064 T€, zum anderen ist jedoch der Anstieg der flüssigen Mittel um 15.420 T€ ausschlaggebend für einen Anstieg des Umlaufvermögens auf 114.611 T€.

Für in der Vergangenheit durchgeführte Zwischengewinneliminierungen im Konzern werden aktive latente Steuern in Höhe von 2.557 T€ ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag um den Konzernjahresüberschuss in Höhe von 17.330 T€ auf 232.061 T€. Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zu 2019 von 27,8% auf 29,1% in 2020. Der Konzern Volkswohnung verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Zwar sanken die Steuerrückstellungen durch die Inanspruchnahme und geringere Neuzuführungen um 622 T€ und die für mögliche Nachzahlungsverpflichtungen gebildete Rückstellung für die Winterbeschäftigungsumlage in Höhe von 735 T€ konnte aufgrund der Einstellung des Verfahrens aufgelöst werden, jedoch erhöhten sich die kurzfristigen Rückstellungen trotz der Inanspruchnahme gebildeter Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten, für noch anfallende Baukosten und Instandhaltungskosten aufgrund erforderlicher Neuzuführungen für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt nur um 9 T€ und bewegen sich damit auf Vorjahresniveau. Die langfristigen Rück-

| Kapitalstruktur   | Ist 2020       |              | Ist 2019       |              | Veränderungen |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|   | T€             | %            | T€             | %            | T€            |
| <b>Eigenkapital</b>                                       | <b>232.061</b> | <b>29,1</b>  | <b>214.731</b> | <b>27,8</b>  | <b>17.330</b> |
| Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung | 0              | 0,0          | 1.000          | 0,1          | -1.000        |
| <b>Rückstellungen</b>                                     | <b>21.555</b>  | <b>2,7</b>   | <b>20.007</b>  | <b>2,6</b>   | <b>1.548</b>  |
| langfristig   | 11.885         | 1,5          | 10.346         | 1,3          | 1.539         |
| kurzfristig   | 9.670          | 1,2          | 9.661          | 1,3          | 9             |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                  | <b>530.316</b> | <b>66,4</b>  | <b>519.153</b> | <b>67,3</b>  | <b>11.163</b> |
| langfristig   | 458.926        | 57,5         | 450.570        | 58,4         | 8.356         |
| kurzfristig   | 71.390         | 8,9          | 68.583         | 8,9          | 2.807         |
| <b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>                 | <b>14.651</b>  | <b>1,8</b>   | <b>17.274</b>  | <b>2,2</b>   | <b>-2.623</b> |
| <b>GESAMTKAPITAL</b>                                      | <b>798.583</b> | <b>100,0</b> | <b>772.165</b> | <b>100,0</b> | <b>26.418</b> |

stellungen stiegen aufgrund notwendiger Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen und für Gewährleistungsansprüche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen um insgesamt 1.539 T€ auf einen Betrag in Höhe von 11.885 T€.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 1.163 T€, wobei die mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten um 8.356 T€ und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 2.807 T€ zunahmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen in Höhe von 29.368 T€ und außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe von 30.105 T€ um insgesamt 59.473 T€. Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzungen und durch die Neuvaluierungen in Höhe von 68.314 T€ erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten jedoch insgesamt um 8.712 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen, die mit einem Betrag in Höhe von 29.257 T€ ausgewiesen werden und ungefähr auf dem Niveau der unfertigen Leistungen liegen, resultieren ausschließlich aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden die Zuschüsse aus dem baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsprogramm und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) ausgewiesen; diese belaufen sich insgesamt auf 14.430 T€. Diese werden sowohl für Neubauwohnungen als auch Bestandswohnungen in Anspruch genommen und sind mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Entsprechend der jeweiligen Laufzeit, die zwischen 15 und 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit beträgt, wurden diese Zuschüsse im Jahr 2020 zeitanteilig mit einem Betrag von 1.400 T€ ertragswirksam aufgelöst.

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

## Risikobericht

### Chancen und Risiken

Aus der Corona-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Das Risiko wird derzeit als gering eingeschätzt.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung basieren auf langfristigen Verträgen und stellen nachhaltige Einnahmen dar. Modernisierungsmaßnahmen verbessern die Vermietbarkeit und ermöglichen eine moderate Steigerung der Umsatzerlöse. Die Modernisierungsmaßnahmen sind mittelfristig geplant, die Finanzierung ist über einen entsprechenden Liquiditätsplan sichergestellt. Das Risiko von Mietausfällen wird als sehr gering eingestuft.

Wesentliche Risiken im Baubereich betreffen steigende Baukosten, Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern sowie den Eintritt von Gewährleistungsansprüchen. Das Risiko der steigenden Baukosten wird als mittel eingestuft, das Risiko der Ausfälle von Dienstleistern und Auftraggebern als gering. Trotz dieser Risiken optimiert die Volkswohnung verstärkt ihr Bestandsportfolio durch den Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten, um auch zukünftig als Immobilienspezialist der Region ein breites Leistungsspektrum anbieten zu können. Auch in diesem Geschäftsjahr übertrifft die Nachfrage nach Mietwohnungen erneut das Angebot, sodass davon ausgegangen werden kann, dass neu geschaffener Wohnraum auch in Zukunft eine zuverlässige Einnahmequelle darstellen wird.

Die Erträge aus dem Breitbandkabel- und Telemetrie-geschäft basieren auf langfristigen Verträgen und stellen nachhaltige Einnahmen dar.

Um das anspruchsvolle Bauprogramm in den nächsten Jahren umzusetzen, benötigt der Konzern Volkswohnung zuverlässige Handwerksfirmen und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels besteht hier ein zusätzliches, jedoch geringes Risiko.

Das Risiko des Konzerns Volkswohnung, sich mit dem angebotenen Leistungsspektrum fortwährend mit anderen Anbietern am Markt messen lassen zu müssen, wird als Chance verstanden, noch kundenfreundlicher und serviceorientierter zu agieren.

Finanzierungsrisiken werden durch langfristig abgeschlossene Darlehensverträge, frühzeitige Prolongationen bzw. 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. Auch unter Berücksichtigung der guten Förderlandschaft und der wohnungspolitischen Ausrichtung in Baden-Württemberg wird das Zinsänderungsrisiko insgesamt als gering bewertet.

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

Das Risiko der Cyberkriminalität nimmt durch das Thema Digitalisierung und die Verwendung von Informations- und Kommunikationstechnik immer stärker zu; das Risikomanagementsystem stuft das Risiko als mittel ein.

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

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

### Risikomanagement

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

Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar. Über regelmäßig stattfindende Abstimmungen auf Geschäftsführungs- und Bereichsebene 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.

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

## Finanzinstrumente

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

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

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

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten liegt zwischen einem und 60 Jahren. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine langfristige Absicherung vorgesehen.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Deutsche Bundesbank hat die Volkswohnung GmbH erneut als notenbankfähig eingestuft.

## Prognosebericht

Aufgrund des Immobilienportfolios der Volkswohnung GmbH und der damit verbundenen Mieterstruktur waren durch die Corona-Pandemie im Jahr 2020 nur leichte Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit spürbar. Dennoch kann es bei Fortbestehen der Beeinträchtigungen durch das Coronavirus gegebenenfalls zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen. Wir gehen davon aus, dass die Mietforderungen steigen können und bei erforderlicher Abschreibung von Mietforderungen die

Mietausfallquote steigen kann, in deren Folge die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität negativ beeinflusst werden würde.

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2020 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, wurden die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2021 mit folgenden Werten prognostiziert:

### Jahresüberschuss

|                  | Plan 2021         |                           |                             |   |
|------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
|                  | Volkswohnung GmbH | Volkswohnung Service GmbH | Volkswohnung Bauträger GmbH | Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) |
| Umsatzerlöse     | 112.890 T€        | 13.420 T€                 | 0 T€                        | 3.250 T€                                    |
| Jahresüberschuss | 6.440 T€          | 1.400 T€ <sup>1</sup>     | -10 T€                      | 110 T€ <sup>1</sup>                         |

1) Angaben vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen sowie einer geplanten Konsolidierung konzerninterner Umsatzerlöse wird für das Geschäftsjahr 2021 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 108,3 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 3,6 Mio. € und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von 8,7 Mio. € gerechnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen wird der Konzernjahresüberschuss voraussichtlich bei etwa 8,2 Mio. € liegen.

Der Konzern Volkswohnung legt den Schwerpunkt seiner Tätigkeit auch weiterhin auf den Neubau von Mietwohnungen und reagiert damit auf die Anforderungen des Marktes.

Die Entwicklung des Konzerns wird für das Jahr 2021 insgesamt positiv gesehen. Für die nächsten beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, womit der Konzern Volkswohnung auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

# Jahresabschluss Konzern

## Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2020

| Aktiva  | Geschäftsjahr |                | Vorjahr        |
|---|---------------|----------------|----------------|
|   | T€            | T€             | T€             |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                |                |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               |                |                |
| EDV-Anwenderprogramme   |               | 515            | 456            |
| <b>Sachanlagen</b>  |               |                |                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 515.989       |                | 514.398        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                               | 78.101        |                | 81.249         |
| Grundstücke ohne Bauten   | 16.318        |                | 13.670         |
| Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter                            | 182           |                | 182            |
| Bauten auf fremden Grundstücken   | 274           |                | 290            |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 2.216         |                | 2.168          |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 1.336         |                | 946            |
| Anlagen im Bau  | 33.970        |                | 18.541         |
| Bauvorbereitungskosten  | 10.052        |                | 9.788          |
| Geleistete Anzahlungen  | 299           | 658.737        | 0              |
| <b>Finanzanlagen</b>  |               |                |                |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen                                   | 19.782        |                | 18.960         |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht   | 0             |                | 29             |
| Sonstige Ausleihungen   | 2.044         |                | 2.599          |
| Andere Finanzanlagen  | 8             | 21.834         | 8              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   |               | <b>681.086</b> | <b>663.285</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>   |               |                |                |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |               |                |                |
| Grundstücke ohne Bauten   | 6.552         |                | 8.278          |
| Bauvorbereitungskosten  | 148           |                | 148            |
| Grundstücke mit unfertigen Bauten   | 2.855         |                | 10.505         |
| Grundstücke mit fertigen Bauten   | 90            |                | 366            |
| Unfertige Leistungen  | 29.554        |                | 28.490         |
| Andere Vorräte  | 187           |                | 301            |
| Geleistete Anzahlungen  | 1.669         | 41.055         | 1.596          |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |               |                |                |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung                                  | 1.108         |                | 718            |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                    | 1             |                | 103            |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 384           |                | 411            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 2.362         |                | 1.423          |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 37            |                | 0              |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 4.505         | 8.397          | 6.552          |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                  |               |                |                |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                             | 64.690        |                | 47.430         |
| Bausparguthaben   | 468           | 65.158         | 2.308          |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>   |               | <b>114.610</b> | <b>108.629</b> |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |               |                |                |
| Geldbeschaffungskosten  | 159           |                | 179            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | 171           | 330            | 71             |
| Aktive latente Steuern  |               | 2.557          | 0              |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>798.583</b> | <b>772.165</b> |

| Passiva   | Geschäftsjahr |                | Vorjahr        |
|---|---------------|----------------|----------------|
|   | T€            | T€             | T€             |
| <b>EIGENKAPITAL</b>   |               |                |                |
| <b>Gezeichnetes Kapital</b>   |               | 37.000         | 37.000         |
| <b>Gewinnrücklagen</b>  |               |                |                |
| Andere Gewinnrücklagen  |               | 177.531        | 161.546        |
| <b>Gewinnrücklagen</b>  |               |                |                |
| Konzernjahresüberschuss   |               | 17.330         | 15.985         |
| <b>Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>                            |               | 200            | 200            |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |               | <b>232.061</b> | <b>214.731</b> |
| <b>PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>                      |               | 0              | 1.000          |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>   |               |                |                |
| Steuerrückstellungen  | 1.377         |                | 1.999          |
| Sonstige Rückstellungen   | 20.178        | 21.555         | 18.008         |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>  |               |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 473.992       |                | 465.279        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                      | 2.821         |                | 2.992          |
| Erhaltene Anzahlungen   | 29.257        |                | 28.344         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 11.024        |                | 10.558         |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit   | 223           |                | 238            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 10.372        |                | 7.895          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1             |                | 0              |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: 2.183 T€ (Vorjahr: 3.304 T€)         | 2.627         | 530.317        | 3.847          |
| <b>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |               | 14.650         | 17.274         |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>798.583</b> | <b>772.165</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung Konzern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr |               | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            | T€            |
| Umsatzerlöse   |               |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 104.137       |               | 101.032       |
| b) aus Verkauf von Grundstücken  | 14.905        |               | 16.389        |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 2.754         |               | 2.984         |
| d) aus Betreuungstätigkeit   | 1.631         | 123.427       | 926           |
| Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen    |               | -8.312        | -3.375        |
| Andere aktivierte Eigenleistungen  |               | 238           | 237           |
| Sonstige betriebliche Erträge  |               | 4.989         | 5.837         |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |               |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 50.074        |               | 46.498        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 823           |               | 8.408         |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 5.094         | 55.991        | 3.701         |
| <b>Rohergebnis</b>   |               | <b>64.351</b> | <b>65.423</b> |
| Personalaufwand  |               |               |               |
| a) Gehälter  | 13.640        |               | 12.657        |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.107 T€ (Vorjahr 1.083 T€) | 3.803         | 17.443        | 3.732         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |               | 17.998        | 17.542        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 5.190         | 4.871         |
| Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen   |               | 821           | 1.150         |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  | 43            |               | 54            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 182           | 225           | 309           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 106 T€ (Vorjahr: 348 T€)                              |               | 7.183         | 8.276         |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)  |               | -2.619        | 1.329         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>   |               | <b>20.202</b> | <b>18.528</b> |
| Sonstige Steuern   |               | 2.872         | 2.543         |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>  |               | <b>17.330</b> | <b>15.985</b> |
| <b>Auf den Konzern entfallender Gewinn</b>   |               | <b>17.330</b> | <b>15.985</b> |
| <b>Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn</b>   |               | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

## Anhang Abschluss Konzern zum 31. Dezember 2020

### A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2020 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 wurde der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

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 GuV 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). Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2020.

### 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 verrechnet.

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

Die Wertansätze der Beteiligungen an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, der KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe, und der Wohnbau Wörth a. Rhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth, 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 4.899 T€, ein Geschäfts- oder Firmenwert ist nicht enthalten.

## Beteiligungsspiegel 2020

|   | Stammkapital | Bilanzergebnis | Ergebnis-<br>verwendung                         |  | Jahresergebnis     | Eigenkapital | in %  | Konsolidierungs-<br>methode |
|---|--------------|----------------|---|--|--------------------|--------------|-------|-----------------------------|
|   | T€           | T€             |   |  | T€                 | T€           |       |                             |
| Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe  | 1.100        | -              | Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag    |  | 2.651 <sup>1</sup> | 1.100        | 100,0 | Vollkonsolidierung          |
| Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe                      | 500          | -              | Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag    |  | 572 <sup>1</sup>   | 500          | 60,0  | Vollkonsolidierung          |
| Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe                                      | 1.000        | -971           | Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften |  | -7                 | 29           | 100,0 | Vollkonsolidierung          |
| KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe                             | 100          | 690            | Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften |  | 305                | 1.790        | 50,0  | Equity-Bewertung            |
| Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden                              | 5.150        | 4.808          | Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften |  | 708                | 9.958        | 38,8  | Equity-Bewertung            |
| Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein | 5.200        | 7.326          | Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften |  | 986                | 20.119       | 50,0  | Equity-Bewertung            |

1) Angaben vor Ergebnisabführung

## D: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewandt.

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 20 bis 33,33% abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist – sofern abnutzbar – zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und aktivierungspflichtigen Eigenleistungen. Die Abschreibungen erfolgten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten und Bauten auf fremden Grundstücken planmäßig nach der Gesamtnutzungsdauer. Die Abschreibungen betragen linear 1,25 bis 6,42% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf Wohngebäude sowie 1,4 bis 17,65% auf Geschäfts- und andere Bauten. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei vorliegender dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie den Technischen Anlagen erfolgte jeweils linear auf die entsprechende Nutzungsdauer. Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis

250 € führen direkt zu Aufwand, für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von 250 bis 1.000 € wurde ein Abschreibungspool gebildet, der mit 20 % linear abgeschrieben wird.

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

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

Abwertungen auf das Anlagevermögen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten, die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen gemäß §253 Abs. 4 HGB angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und aktivierungspflichtige Eigenleistungen. Bis einschließlich 2007 sind bei den Grundstücken auch Fremdkapitalzinsen aktiviert worden.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

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). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 0,63% (Dezember 2019) bzw. 0,47% (Dezember 2020). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,7% berücksichtigt. Es werden die Verpflichtungen aus dem Erfüllungsrückstand sowie den Aufstockungsleistungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen beim Immobilienvermögen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern für die nächsten fünf Jahre allerdings nicht vollständig verrechnet werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die aus den Konsolidierungen resultierenden aktiven latenten Steuern wurden aktiviert, die Berechnung der latenten Steuern erfolgt mit einem Steuersatz von 30,875%.

## 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 29.255 T€ (Vorjahr: 28.190 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:

|   |          |
|---|----------|
| Gewährleistungen, Baukosten             | 6.878 T€ |
| Baukosten Anlagevermögen                | 3.305 T€ |
| Instandhaltung                          | 2.916 T€ |
| Altersteilzeit                          | 2.428 T€ |
| Betriebs- und Heizkosten                | 1.331 T€ |
| Schadenersatzansprüche                  | 1.200 T€ |
| Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen | 983 T€   |

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

anfallende Kosten aus den Bauträgerprojekten in Knielingen und Eigentumsmaßnahmen im Baufeld 8 in Neureut gebildet.

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

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

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

Die Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten beinhaltet Aufwendungen, die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres in Rechnung gestellt wurden, aber die Abrechnung des Geschäftsjahres 2020 betreffen.

Die Rückstellung für Schadenersatzansprüche wurde für das Risiko gebildet, dass vereinbarte Belegungsrechte nicht eingehalten werden können; die entsprechende Höhe bemisst sich nach vertraglichen Regelungen.

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

## Konzernanlagenspiegel 2020

|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2020 | Zugänge       | Abgänge      | Umbuchungen<br>(+/-)     | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2020 | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>01.01.2020 | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres | Abgänge      | Umbuchungen | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>31.12.2020 | Buchwert<br>31.12.2020 | Buchwert<br>31.12.2019 |
|---|--|---------------|--------------|--------------------------|--|---|--|--------------|-------------|---|------------------------|------------------------|
|   | T€   | T€            | T€           | T€                       | T€   | T€  | T€   | T€           | T€          | T€  | T€                     | T€                     |
| <b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                               | <b>3.489</b>                                       | <b>205</b>    | <b>97</b>    | <b>0</b>                 | <b>3.597</b>                                       | <b>3.032</b>                                | <b>141</b>                                 | <b>91</b>    | <b>0</b>    | <b>3.082</b>                                | <b>515</b>             | <b>456</b>             |
| <b>II. SACHANLAGEN</b>  |  |               |              |                          |  |   |  |              |             |   |                        |                        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                  | 809.358  | 7.003         | 969          | + 8.925                  | 824.317  | 294.960                                     | 13.558                                     | 190          | 0           | 308.328                                     | 515.989                | 514.398                |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                             | 113.721  | 183           | 348          | + 230 <sup>1</sup>       | 113.786  | 32.472                                      | 3.221                                      | 8            | 0           | 35.685                                      | 78.101                 | 81.249                 |
| Grundstücke ohne Bauten   | 13.670   | 2.648         | 0            | 0                        | 16.318   | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 16.318                 | 13.670                 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter                          | 182  | 0             | 0            | 0                        | 182  | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 182                    | 182                    |
| Bauten auf fremden Grundstücken   | 836  | 0             | 0            | 0                        | 836  | 545   | 17   | 0            | 0           | 562   | 274                    | 290                    |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 8.382  | 681           | 573          | 0                        | 8.490  | 6.215                                       | 598  | 537          | 0           | 6.275                                       | 2.216                  | 2.168                  |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 4.835  | 853           | 292          | 0                        | 5.396  | 3.889                                       | 463  | 292          | 0           | 4.060                                       | 1.336                  | 946                    |
| Anlagen im Bau  | 18.541   | 14.236        | 0            | + 1.194                  | 33.971   | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 33.970                 | 18.541                 |
| Bauvorbereitungskosten  | 9.788  | 10.384        | 0            | - 10.119                 | 10.053   | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 10.052                 | 9.788                  |
| Geleistete Anzahlungen  | 0  | 299           | 0            | 0                        | 299  | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 299                    | 0                      |
| <b>Sachanlagen gesamt</b>   | <b>979.313</b>                                     | <b>36.287</b> | <b>2.182</b> | <b>+ 230<sup>1</sup></b> | <b>1.013.648</b>                                   | <b>338.081</b>                              | <b>17.857</b>                              | <b>1.027</b> | <b>0</b>    | <b>354.911</b>                              | <b>658.737</b>         | <b>641.232</b>         |
| <b>III. FINANZANLAGEN</b>   |  |               |              |                          |  |   |  |              |             |   |                        |                        |
| Beteiligung an assoziierten Unternehmen                                   | 20.955   | 921           | 0            | 0                        | 21.876   | 1.994                                       | 100  | 0            | 0           | 2.094                                       | 19.782                 | 18.960                 |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 29   | 0             | 29           | 0                        | 0  | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 0                      | 29                     |
| Sonstige Ausleihungen   | 2.599  | 0             | 555          | 0                        | 2.044  | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 2.044                  | 2.599                  |
| Andere Finanzanlagen  | 8  | 0             | 0            | 0                        | 8  | 0   | 0  | 0            | 0           | 0   | 8                      | 8                      |
| <b>Finanzanlagen gesamt</b>   | <b>23.591</b>                                      | <b>921</b>    | <b>584</b>   | <b>0</b>                 | <b>23.928</b>                                      | <b>1.994</b>                                | <b>100</b>                                 | <b>0</b>     | <b>0</b>    | <b>2.094</b>                                | <b>21.834</b>          | <b>21.596</b>          |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>   | <b>1.006.393</b>                                   | <b>37.413</b> | <b>2.863</b> | <b>+ 230<sup>1</sup></b> | <b>1.041.173</b>                                   | <b>343.107</b>                              | <b>18.098</b>                              | <b>1.118</b> | <b>0</b>    | <b>360.087</b>                              | <b>681.086</b>         | <b>663.285</b>         |

1) davon 230 T€ Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

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

### Konzernverbindlichkeitspiegel

| Verbindlichkeiten zum 31.12.2020                                    | Insgesamt<br>T€              | Davon mit Restlaufzeit     |                              |                              | Davon gesichert<br>T€ | Art der Sicherung              |
|---|------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
|   |                              | unter 1 Jahr<br>T€         | 1 – 5 Jahre<br>T€            | über 5 Jahre<br>T€           |                       |                                |
| gegenüber Kreditinstituten  | 473.992<br>(465.279)         | 28.383<br>(28.113)         | 116.834<br>(105.309)         | 328.775<br>(331.858)         | 366.487               | Grundpfandrecht/<br>Bürgschaft |
| gegenüber anderen Kreditgebern                                      | 2.821<br>(2.992)             | 171<br>(171)               | 675<br>(685)                 | 1.975<br>(2.136)             | 1.146                 | Grundpfandrecht                |
| aus erhaltenen Anzahlungen  | 29.257<br>(28.344)           | 29.257<br>(28.344)         | 0<br>(0)                     | 0<br>(0)                     | 0                     | -                              |
| aus Vermietung und Verpachtung                                      | 11.024<br>(10.558)           | 1.618<br>(1.280)           | 9.406<br>(9.277)             | 0<br>(0)                     | 0                     | -                              |
| aus Betreuungstätigkeit   | 223<br>(238)                 | 223<br>(238)               | 0<br>(0)                     | 0<br>(0)                     | 0                     | -                              |
| aus Lieferungen und Leistungen                                      | 10.372<br>(7.895)            | 9.110<br>(6.590)           | 1.262<br>(1.306)             | 0<br>(0)                     | 0                     | -                              |
| gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1<br>(0)                     | 1<br>(0)                   | 0<br>(0)                     | 0<br>(0)                     | 0                     | -                              |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 2.627<br>(3.847)             | 2.627<br>(3.847)           | 0<br>(0)                     | 0<br>(0)                     | 0                     | -                              |
| <b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>                                  | <b>530.317<br/>(519.153)</b> | <b>71.390<br/>(68.583)</b> | <b>128.177<br/>(116.577)</b> | <b>330.750<br/>(333.994)</b> | <b>367.633</b>        |                                |

( ) = Zahlen Vorjahr

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

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                    |          | Steuern vom Einkommen und Ertrag  |          |
|--|----------|---|----------|
| Auflösung von Rückstellungen                     | 1.217 T€ | Erträge aus der Aktivierung von latenten Steuern  | 2.557 T€ |
| Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen | 512 T€   | Erträge aus der Auflösung von Steuerverbindlichkeiten   | 952 T€   |
| Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen    | 789 T€   |   |          |
| Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags   | 1.000 T€ |   |          |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>        |          | <b>Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2020 folgende Honorare als Aufwand erfasst:</b> |          |
| Abschreibungen auf Forderungen                   | 163 T€   | Abschlussprüfungsleistungen   | 123 T€   |

## F: Sonstige Angaben

Am 31.12.2020 bestanden folgende Haftungsverhältnisse: Es bestehen Haftungsverhältnisse für eingetragene Grundschulden von Käufern in Höhe von 408 T€. Die Auflassung der veräußerten Grundstücke ist noch nicht erfolgt. Ein Risiko der Inanspruchnahme ist derzeit nicht ersichtlich.

Es bestehen Übernahmen von selbstschuldnerischen Bürgschaften in Höhe von 1.843 T€.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 2.263 T€.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 151 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 31.12.2020 beläuft sich auf 4.356 T€.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 156,1 Mio. €.

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 96 T€ (Rechnungszinsfuß 6,0%) wurde keine Rückstellung gebildet.

Aufwendungen für Organe: Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich auf 19 T€.

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

## Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                            | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Arbeitnehmer | 171                  | 68                   |
| Gewerbliche Arbeitnehmer   | 36                   | 5                    |
| Geringfügig Beschäftigte   | 0                    | 6                    |
| <b>Summe</b>               | <b>207</b>           | <b>79</b>            |

In 2020 waren durchschnittlich 10 Auszubildende beschäftigt.

## Kapitalflussrechnung Konzern

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
|   | T€             | T€             |
| Periodenergebnis  | 17.329         | 15.985         |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 17.998         | 17.641         |
| Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen  | 2.063          | -3.606         |
| Zunahme / Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 10.970         | 2.583          |
| Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | -2.528         | -1.769         |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | -798           | -1.350         |
| Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)  | 6.958          | 7.913          |
| Sonstige Beteiligungserträge (-)  | -821           | -1.249         |
| Ertragsteueraufwand / -ertrag (-)   | -2.619         | 1.328          |
| Ertragsteuerzahlungen   | -559           | -48            |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  | <b>47.993</b>  | <b>37.428</b>  |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen   | -205           | -247           |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens  | 1.956          | 5.208          |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen  | -36.286        | -47.596        |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens  | 585            | 4.396          |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  | 0              | -1.077         |
| Erhaltene Zinsen (+)  | 225            | 363            |
| Erhaltene Dividenden (+)  | 0              | 0              |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-33.725</b> | <b>-38.953</b> |
| Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten   | 68.314         | 29.386         |
| Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten   | -59.645        | -33.545        |
| Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen  | 1.400          | 798            |
| Gezahlte Zinsen (-)   | -7.077         | -7.928         |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>2.992</b>   | <b>-11.289</b> |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>   | <b>17.260</b>  | <b>-12.814</b> |
| <b>FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE</b>  | <b>47.430</b>  | <b>60.244</b>  |
| <b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>  | <b>64.690</b>  | <b>47.430</b>  |

## Entwicklung des Eigenkapitals Konzern

|                          | Eigenkapital des Mutterunternehmens |                        |  |                | Minderheitsgesellschaftler  |                            |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|--|----------------|-----------------------------|----------------------------|
|                          | Gezeichnetes Kapital                | Andere Gewinnrücklagen | Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist | Summe          | Nicht beherrschende Anteile | Konzern-eigenkapital Summe |
|                          | T€                                  | T€                     | T€   | T€             | T€                          | T€                         |
| <b>01.01.2019</b>        | <b>37.000</b>                       | <b>144.655</b>         | <b>16.891</b>  | <b>198.546</b> | <b>200</b>                  | <b>198.746</b>             |
| Einstellung in Rücklagen | 0                                   | 16.891                 | -16.891  | 0              | 0                           | 0                          |
| Konzernjahresüberschuss  | 0                                   | 0                      | 15.985   | 15.985         | 0                           | 15.985                     |
| <b>31.12.2019</b>        | <b>37.000</b>                       | <b>161.546</b>         | <b>15.985</b>  | <b>214.531</b> | <b>200</b>                  | <b>214.731</b>             |
| Einstellung in Rücklagen | 0                                   | 15.985                 | -15.985  | 0              | 0                           | 0                          |
| Konzernjahresüberschuss  | 0                                   | 0                      | 17.330   | 17.330         | 0                           | 17.330                     |
| <b>31.12.2020</b>        | <b>37.000</b>                       | <b>177.531</b>         | <b>17.330</b>  | <b>231.861</b> | <b>200</b>                  | <b>232.061</b>             |

## Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

## Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau (ab 04/2020)
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Anne Segor, Dipl.-Ing. Architektin (bis 03/2020)

## Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2020 wird im Einzelabschluss der Volkswohnung GmbH ein Jahresüberschuss von 12.958.483,59 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 12.958.483,59 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 26. Mai 2021  
VOLKSWOHNUNG GmbH

Stefan Storz  
Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Mit Datum vom 26. Mai 2021 wurde seitens der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2020 erteilt.

## Bericht des Aufsichtsrats

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

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, hat als Abschlussprüfer den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Prüfungsergebnis, das zu keinen Beanstandungen führte, eingehend befasst und den Konzernabschluss geprüft. Aufgrund dieser Ergebnisse und der eigenen Feststellungen nimmt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss billigend zur Kenntnis und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2021  
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhner  
Bürgermeister



# 4.

# Einzel- abschlüsse

|   |        |
|---|--------|
| Tochtergesellschaften und Beteiligungen     | S. 80  |
| Volkswohnung GmbH                           | S. 82  |
| Volkswohnung Service GmbH                   | S. 90  |
| Volkswohnung Bauträger GmbH                 | S. 92  |
| Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) | S. 94  |
| KES – Karlsruher Energieservice GmbH        | S. 96  |
| Entwicklungsgesellschaft Cité mbH           | S. 98  |
| Wohnbau Wörth am Rhein GmbH                 | S. 100 |

# Tochtergesellschaften und Beteiligungen

## Volkswohnung Service GmbH

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

Im Jahr 2020 verwaltete die Volkswohnung Service GmbH 46 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.365 Wohnungen, 40 Gewerbeeinheiten sowie 1.140 Stellplätzen und Grundstücksanteilen in Karlsruhe nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Drei Wohnungseigentümergemeinschaften wurden zum 1. Januar 2020 abgegeben.

## Volkswohnung Bauträger GmbH

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

## Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

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

## KES – Karlsruher Energieservice GmbH

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

## Entwicklungsgesellschaft Cité mbH

Hauptaufgabe der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH ist es, durch Erwerb, Neuordnung, Entwicklung und Verwertung die Konversion von Liegenschaften in der Stadt Baden-Baden durchzuführen. Damit soll vorrangig die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sichergestellt werden. Des Weiteren unterstützt die Entwicklungsgesellschaft Cité mbH auf kommunaler und regionaler Ebene die Städtebaupolitik sowie Maßnahmen der Infrastruktur und Wirtschaftsförderung.

## Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

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

|   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| <b>Volkswohnung GmbH</b>  | Gründungsjahr             | 1922   |
| Ettlinger-Tor-Platz 2<br>76137 Karlsruhe<br>www.volkswohnung.com                | Gesellschafter            | Stadt Karlsruhe (100 %)  |
|   | Bilanzsumme 2020          | 784,7 Mio. €   |
|   | Anlagevermögen 2020       | 674,9 Mio. €   |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 109,5 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 37,0 Mio. €  |
| <b>Volkswohnung Service GmbH</b>  | Gründungsjahr             | 1989   |
| Ettlinger-Tor-Platz 2<br>76137 Karlsruhe  | Gesellschafter            | Volkswohnung GmbH (100 %)  |
|   | Bilanzsumme 2020          | 21,2 Mio. €  |
|   | Anlagevermögen 2020       | 17,3 Mio. €  |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 3,9 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 1,1 Mio. €   |
| <b>Volkswohnung Bauträger GmbH</b>  | Gründungsjahr             | 1994   |
| Ettlinger-Tor-Platz 2<br>76137 Karlsruhe  | Gesellschafter            | Volkswohnung GmbH (100 %)  |
|   | Bilanzsumme 2020          | 0,1 Mio. €   |
|   | Anlagevermögen 2020       | -  |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 0,1 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 1,0 Mio. €   |
| <b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)</b>                              | Gründungsjahr             | 1999   |
| Ettlinger-Tor-Platz 2<br>76137 Karlsruhe  | Gesellschafter            | Volkswohnung GmbH (60 %), Stadt Karlsruhe (10 %), Sparkasse Karlsruhe (30 %)   |
|   | Bilanzsumme 2020          | 10,9 Mio. €  |
|   | Anlagevermögen 2020       | 1,8 Mio. €   |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 9,1 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 0,5 Mio. €   |
| <b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b>                                     | Gründungsjahr             | 2003   |
| Ettlinger-Tor-Platz 2<br>76137 Karlsruhe  | Gesellschafter            | Volkswohnung GmbH (50 %), Stadtwerke Karlsruhe GmbH (50 %)   |
|   | Bilanzsumme 2020          | 4,3 Mio. €   |
|   | Anlagevermögen 2020       | 1,8 Mio. €   |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 2,5 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 0,1 Mio. €   |
| <b>Entwicklungsgesellschaft Cité mbH</b>  | Gründungsjahr             | 2001   |
| Maison Paris<br>Pariser Ring 37<br>76532 Baden-Baden<br>www.cite-baden-baden.de | Gesellschafter            | Volkswohnung GmbH (38,8 %), Stadt Baden-Baden (38,8 %), GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH (11,7 %), Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG (10,7 %) |
|   | Bilanzsumme 2020          | 11,6 Mio. €  |
|   | Anlagevermögen 2020       | 3,0 Mio. €   |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 8,6 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 5,2 Mio. €   |
| <b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b>  | Gründungsjahr             | 1963   |
| Hanns-Martin-Schleyer-Straße 4<br>76744 Wörth am Rhein<br>www.wohnbauwoerth.com | Gesellschafter            | Volkswohnung GmbH (50 %), Stadt Wörth am Rhein (50 %)  |
|   | Bilanzsumme 2020          | 48,3 Mio. €  |
|   | Anlagevermögen 2020       | 43,4 Mio. €  |
|   | Umlaufvermögen 2020       | 4,9 Mio. €   |
|   | Gezeichnetes Kapital 2020 | 5,2 Mio. €   |

# Jahresabschluss Volkswohnung GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva  | Geschäftsjahr |                | Vorjahr        |
|---|---------------|----------------|----------------|
|   | T€            | T€             | T€             |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                |                |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               |                |                |
| EDV-Anwenderprogramme   |               | 515            | 456            |
| <b>Sachanlagen</b>  |               |                |                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 513.400       |                | 511.569        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 72.279        |                | 75.013         |
| Grundstücke ohne Bauten   | 17.171        |                | 14.523         |
| Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter                            | 182           |                | 182            |
| Bauten auf fremden Grundstücken   | 274           |                | 290            |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 23            |                | 25             |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 1.122         |                | 790            |
| Anlagen im Bau  | 35.060        |                | 19.631         |
| Bauvorbereitungskosten  | 10.030        |                | 9.788          |
| Geleistete Anzahlungen  | 299           | 649.840        | 0              |
| <b>Finanzanlagen</b>  |               |                |                |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 1.400         |                | 1.400          |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                      | 9.305         |                | 11.077         |
| Beteiligungen   | 13.712        |                | 13.712         |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht   | 0             |                | 29             |
| Sonstige Ausleihungen   | 102           |                | 110            |
| Andere Finanzanlagen  | 8             | 24.527         | 8              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   |               | <b>674.882</b> | <b>658.603</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>   |               |                |                |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |               |                |                |
| Grundstücke ohne Bauten   | 326           |                | 326            |
| Bauvorbereitungskosten  | 148           |                | 149            |
| Grundstücke mit unfertigen Bauten   | 190           |                | 7.675          |
| Grundstücke mit fertigen Bauten   | 90            |                | 366            |
| Unfertige Leistungen  | 29.201        |                | 28.209         |
| Andere Vorräte  | 15            |                | 15             |
| Geleistete Anzahlungen  | 1.669         | 31.639         | 1.596          |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |               |                |                |
| Forderungen aus Vermietung  | 943           |                | 711            |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                    | 1             |                | 0              |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 352           |                | 400            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 2.128         |                | 1.148          |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 7.081         |                | 11.095         |
| Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis                | 37            |                | 0              |
| Forderungen gegenüber Gesellschafter  | 0             |                | 6              |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 4.502         | 15.044         | 6.544          |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                  |               |                |                |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                             | 62.341        |                | 42.838         |
| Bausparguthaben   | 468           | 62.809         | 2.308          |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>   |               | <b>109.492</b> | <b>103.387</b> |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |               |                |                |
| Geldbeschaffungskosten  | 159           |                | 179            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | 161           | 320            | 54             |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>784.694</b> | <b>762.223</b> |

| Passiva  | Geschäftsjahr |                | Vorjahr        |
|--|---------------|----------------|----------------|
|  | T€            | T€             | T€             |
| <b>EIGENKAPITAL</b>  |               |                |                |
| <b>Gezeichnetes Kapital</b>  |               | 37.000         | 37.000         |
| <b>Gewinnrücklagen</b>   |               |                |                |
| Andere Gewinnrücklagen   |               | 181.528        | 166.682        |
| <b>Jahresüberschuss</b>  |               | 12.958         | 14.846         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |               | <b>231.486</b> | <b>218.528</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>  |               |                |                |
| Steuerrückstellungen   | 1.377         |                | 1.999          |
| Sonstige Rückstellungen  | 11.492        | 12.869         | 7.328          |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>   |               |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 471.347       |                | 462.224        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 2.250         |                | 2.362          |
| Erhaltene Anzahlungen  | 28.895        |                | 28.064         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 10.988        |                | 10.506         |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit  | 223           |                | 238            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 6.936         |                | 6.392          |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen  | 765           |                | 3.668          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  | 1             |                | 0              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter   | 1.867         |                | 15             |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern 2.148 T€ (Vorjahr 3.304 T€)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0 T€ (Vorjahr 1 T€) | 2.536         | 525.808        | 3.741          |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |               | 14.531         | 17.158         |
| <b>BILANZSUMME</b>   |               | <b>784.694</b> | <b>762.223</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr |               | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            | T€            |
| Umsatzerlöse   |               |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 101.796       |               | 98.623        |
| b) aus Verkauf von Grundstücken  | 12.625        |               | 5.252         |
| c) aus Betreuungstätigkeit   | 2.502         |               | 2.244         |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 70            | 116.993       | 57            |
| Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen      |               | -6.494        | 4.105         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen  |               | 183           | 171           |
| Sonstige betriebliche Erträge  |               | 2.428         | 4.324         |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |               |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 55.574        |               | 51.924        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 749           |               | 6.797         |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 2.587         | 58.910        | 954           |
| <b>Rohergebnis</b>   |               | <b>54.200</b> | <b>55.101</b> |
| Personalaufwand  |               |               |               |
| a) Gehälter  | 10.523        |               | 9.821         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 872 T€ (Vorjahr 854 T€)       | 2.943         | 13.466        | 12.704        |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |               | 16.692        | 16.190        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 4.756         | 4.138         |
| Erträge aus Gewinnabführungsverträgen  |               | 3.222         | 4.104         |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 46 T€ (Vorjahr 57 T€) | 49            |               | 59            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 189           | 238           | 276           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 19 T€ (Vorjahr 39 T€)                                   |               | 7.047         | 7.860         |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)  |               | -63           | 1.328         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>   |               | <b>15.762</b> | <b>17.320</b> |
| Sonstige Steuern   |               | 2.804         | 2.474         |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>  |               | <b>12.958</b> | <b>14.846</b> |

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat (ab 04/2020)
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Anne Segor, Dipl.-Ing. Architektin (bis 03/2020)

## Anlagenpiegel 2020

|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2020 | Zugänge       | Abgänge      | Umbuchungen<br>(+/-)         | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2020 | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>01.01.2020 | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres | Abgänge    | Umbuchungen | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>31.12.2020 | Buchwert<br>31.12.2020 | Buchwert<br>31.12.2019 |
|---|--|---------------|--------------|------------------------------|--|---|--|------------|-------------|---|------------------------|------------------------|
|   | T€   | T€            | T€           | T€                           | T€   | T€  | T€   | T€         | T€          | T€  | T€                     | T€                     |
| <b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                                 |  |               |              |                              |  |   |  |            |             |   |                        |                        |
| Entgeltlich erworbene Software  | 3.342  | 205           | 97           | 0                            | 3.450  | 2.885                                       | 142  | 92         | 0           | 2.935                                       | 515                    | 456                    |
| <b>II. SACHANLAGEN</b>  |  |               |              |                              |  |   |  |            |             |   |                        |                        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 800.033  | 7.003         | 969          | + 8.925                      | 814.992  | 288.464                                     | 13.317                                     | 189        | 0           | 301.592                                     | 513.400                | 511.569                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 95.954   | 183           | 348          | + 231                        | 96.020   | 20.942                                      | 2.807                                      | 8          | 0           | 23.741                                      | 72.279                 | 75.013                 |
| Grundstücke ohne Bauten   | 14.523   | 2.648         | 0            | 0                            | 17.171   | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 17.171                 | 14.523                 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter                            | 182  | 0             | 0            | 0                            | 182  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 182                    | 182                    |
| Bauten auf fremden Grundstücken   | 836  | 0             | 0            | 0                            | 836  | 545   | 17   | 0          | 0           | 562   | 274                    | 290                    |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 334  | 0             | 0            | 0                            | 334  | 308   | 3  | 0          | 0           | 311   | 23                     | 25                     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 3.566  | 739           | 201          | 0                            | 4.104  | 2.776                                       | 407  | 201        | 0           | 2.982                                       | 1.122                  | 790                    |
| Anlagen im Bau  | 19.631   | 14.236        | 0            | + 15.346<br>- 14.153         | 35.060   | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 35.060                 | 19.631                 |
| Bauvorbereitungskosten  | 9.788  | 10.361        | 0            | - 10.119                     | 10.030   | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 10.030                 | 9.788                  |
| Geleistete Anzahlungen  | 0  | 299           | 0            | 0                            | 299  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 299                    | 0                      |
| <b>Sachanlagen gesamt</b>   | <b>944.847</b>                                     | <b>35.469</b> | <b>1.518</b> | <b>+ 24.502<br/>- 24.272</b> | <b>979.027</b>                                     | <b>313.036</b>                              | <b>16.550</b>                              | <b>398</b> | <b>0</b>    | <b>329.187</b>                              | <b>649.840</b>         | <b>631.811</b>         |
| <b>III. FINANZANLAGEN</b>   |  |               |              |                              |  |   |  |            |             |   |                        |                        |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 1.400  | 0             | 0            | 0                            | 1.400  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 1.400                  | 1.400                  |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                      | 11.077   | 1.452         | 3.224        | 0                            | 9.305  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 9.305                  | 11.077                 |
| Beteiligungen   | 13.712   | 0             | 0            | 0                            | 13.712   | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 13.712                 | 13.712                 |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht   | 29   | 0             | 29           | 0                            | 0  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 0                      | 29                     |
| Sonstige Ausleihungen   | 110  | 0             | 8            | 0                            | 102  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 102                    | 110                    |
| Andere Finanzanlagen  | 8  | 0             | 0            | 0                            | 8  | 0   | 0  | 0          | 0           | 0   | 8                      | 8                      |
| <b>Finanzanlagen gesamt</b>   | <b>26.336</b>                                      | <b>1.452</b>  | <b>3.261</b> | <b>0</b>                     | <b>24.527</b>                                      | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                                   | <b>0</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>                                    | <b>24.527</b>          | <b>26.336</b>          |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>   | <b>974.525</b>                                     | <b>37.126</b> | <b>4.877</b> | <b>+ 24.502<br/>- 24.272</b> | <b>1.007.004</b>                                   | <b>315.921</b>                              | <b>16.692</b>                              | <b>490</b> | <b>0</b>    | <b>332.122</b>                              | <b>674.882</b>         | <b>658.603</b>         |

In den Abschreibungen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen (Vorjahr 0 T€) enthalten.

## Verbindlichkeitspiegel

| Verbindlichkeiten<br>zum 31.12.2020   | 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  | 471.347<br>(462.224)               | 27.964<br>(27.699)               | 443.383<br>(434.525)               | 328.163<br>(330.872)               | 363.842         | Grundpfandrechte  |
| gegenüber anderen Kreditgebern  | 2.250<br>(2.362)                   | 112<br>(112)                     | 2.138<br>(2.250)                   | 1.687<br>(1.800)                   | 575             | Grundpfandrechte  |
| erhaltene Anzahlungen   | 28.895<br>(28.064)                 | 28.895<br>(28.064)               | 0<br>(0)                           | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| aus Vermietung und Verpachtung  | 10.988<br>(10.506)                 | 1.617<br>(1.266)                 | 9.371<br>(9.240)                   | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| aus Betreuungstätigkeit   | 223<br>(238)                       | 223<br>(238)                     | 0<br>(0)                           | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| aus Lieferungen und Leistungen  | 6.936<br>(6.392)                   | 5.705<br>(5.113)                 | 1.231<br>(1.279)                   | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| gegenüber verbundenen Unternehmen <sup>1</sup>                                      | 765<br>(3.668)                     | 765<br>(3.668)                   | 0<br>(0)                           | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| gegenüber Unternehmen, mit denen<br>ein Beteiligungsverhältnis besteht <sup>2</sup> | 1<br>(0)                           | 1<br>(0)                         | 0<br>(0)                           | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| gegenüber Gesellschafter <sup>3</sup>   | 1.867<br>(15)                      | 1.867<br>(15)                    | 0<br>(0)                           | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 2.536<br>(3.741)                   | 2.536<br>(3.741)                 | 0<br>(0)                           | 0<br>(0)                           | 0               | -                 |
| <b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>  | <b>525.808</b><br><b>(517.210)</b> | <b>69.686</b><br><b>(69.916)</b> | <b>456.122</b><br><b>(447.294)</b> | <b>329.851</b><br><b>(333.672)</b> | <b>364.417</b>  |                   |

( ) = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 765 T€ (Vorjahr 1.848 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 0 T€ (Vorjahr 1.820 T€)

2) davon aus Lieferungen und Leistungen 1 T€ (Vorjahr 0 T€)

3) davon aus Lieferungen und Leistungen 18 T€ (Vorjahr 15 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 1.849 T€ (Vorjahr 0 T€)

## Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva   | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Sachanlagen  | 16.301        | 16.807        |
| Finanzanlagen  | 1.000         | 1.081         |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                      | <b>17.301</b> | <b>17.888</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 525           | 566           |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände        | 1.265         | 2.164         |
| Flüssige Mittel                                      | 2.129         | 964           |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                      | <b>3.919</b>  | <b>3.676</b>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                    | <b>9</b>      | <b>17</b>     |
| <b>BILANZSUMME</b>                                   | <b>21.229</b> | <b>21.581</b> |

| Passiva                                      | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                          |               |               |
| Gezeichnetes Kapital                         | 1.100         | 1.100         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                | <b>1.100</b>  | <b>1.100</b>  |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                        | <b>1.455</b>  | <b>2.090</b>  |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                     |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.645         | 3.685         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter   | 13.768        | 13.336        |
| Andere Verbindlichkeiten                     | 2.141         | 1.254         |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>           | <b>18.554</b> | <b>18.275</b> |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>            | <b>120</b>    | <b>116</b>    |
| <b>BILANZSUMME</b>                           | <b>21.229</b> | <b>21.581</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

### vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|--|---------------|--------------|
|  | T€            | T€           |
| Umsatzerlöse   | 13.037        | 12.698       |
| Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen       | 73            | 11           |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                    | 49            | 61           |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 792           | 101          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 5.582         | 5.226        |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>8.369</b>  | <b>7.645</b> |
| Personalaufwand                                      | 3.977         | 3.686        |
| Abschreibungen                                       | 1.288         | 1.334        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | 320           | 257          |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                 | 21            | 24           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | 113           | 145          |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                         | <b>2.692</b>  | <b>2.247</b> |
| Sonstige Steuern                                     | 41            | 35           |
| Gewinnabführung                                      | 2.651         | 2.212        |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                              | <b>0</b>      | <b>0</b>     |

#### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat (ab 04/2020)
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Anne Segor, Dipl.-Ing. Architektin (bis 03/2020)

## Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva  | Geschäftsjahr | Vorjahr   |
|---|---------------|-----------|
|   | T€            | T€        |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                         |               |           |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 2             | 0         |
| Flüssige Mittel                               | 31            | 45        |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>               | <b>33</b>     | <b>45</b> |
| <b>BILANZSUMME</b>                            | <b>33</b>     | <b>45</b> |

| Passiva                            | Geschäftsjahr | Vorjahr   |
|------------------------------------|---------------|-----------|
|                                    | T€            | T€        |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                |               |           |
| Gezeichnetes Kapital               | 1.000         | 1.000     |
| <b>Bilanzverlust</b>               |               |           |
| Verlustvortrag                     | -964          | -952      |
| Jahresfehlbetrag                   | -7            | -12       |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>      | <b>29</b>     | <b>36</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>              | <b>2</b>      | <b>6</b>  |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>           |               |           |
| Andere Verbindlichkeiten           | 2             | 3         |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b> | <b>4</b>      | <b>3</b>  |
| <b>BILANZSUMME</b>                 | <b>33</b>     | <b>45</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

### vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|                                    | Geschäftsjahr | Vorjahr    |
|------------------------------------|---------------|------------|
|                                    | T€            | T€         |
| Sonstige betriebliche Erträge      | 0             | 0          |
| <b>Rohergebnis</b>                 | <b>0</b>      | <b>0</b>   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 7             | 12         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>       | <b>-7</b>     | <b>-12</b> |
| <b>JAHRESFEHLBETRAG</b>            | <b>-7</b>     | <b>-12</b> |

#### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat (ab 04/2020)
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Anne Segor, Dipl.-Ing. Architektin (bis 03/2020)

## Jahresabschluss Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva   | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Sachanlagen  | 877           | 896           |
| Finanzanlagen  | 943           | 1.409         |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                      | <b>1.820</b>  | <b>2.305</b>  |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 8.891         | 10.782        |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände        | 0             | 1.923         |
| Flüssige Mittel                                      | 189           | 3.601         |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                      | <b>9.080</b>  | <b>16.306</b> |
| <b>BILANZSUMME</b>                                   | <b>10.900</b> | <b>18.611</b> |

| Passiva                                     | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|---|---------------|---------------|
|   | T€            | T€            |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                         |               |               |
| Gezeichnetes Kapital                        | 500           | 500           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>               | <b>500</b>    | <b>500</b>    |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                       | <b>7.228</b>  | <b>8.584</b>  |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                    |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 2.617         | 8.842         |
| Andere Verbindlichkeiten                    | 555           | 685           |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>          | <b>3.172</b>  | <b>9.527</b>  |
| <b>BILANZSUMME</b>                          | <b>10.900</b> | <b>18.611</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|   | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|---|---------------|--------------|
|   | T€            | T€           |
| Umsatzerlöse  | 2.293         | 11.150       |
| Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken                | -1.890        | -7.492       |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 771           | 1.422        |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                        | 352           | 2.349        |
| <b>Rohergebnis</b>  | <b>822</b>    | <b>2.731</b> |
| Abschreibungen  | 19            | 19           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 146           | 518          |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 20            | 29           |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | -7            | 33           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 69            | 328          |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  | 1             | 1            |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>600</b>    | <b>1.927</b> |
| Sonstige Steuern  | 28            | 35           |
| Gewinnabführung   | 572           | 1.892        |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>     |

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat (ab 04/2020)
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Thomas Schroff, Direktor Sparkasse Karlsruhe
- Anne Segor, Dipl.-Ing. Architektin (bis 03/2020)
- Marc Sesemann, Direktor Sparkasse Karlsruhe

## Jahresabschluss KES – Karlsruher Energieservice GmbH Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva  | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|---|---------------|--------------|
|   | T€            | T€           |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                         |               |              |
| Sachanlagen                                   | 1.769         | 1.836        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>               | <b>1.769</b>  | <b>1.836</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                         |               |              |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 264           | 279          |
| Flüssige Mittel                               | 2.310         | 2.383        |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>               | <b>2.574</b>  | <b>2.662</b> |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>             | <b>3</b>      | <b>4</b>     |
| <b>BILANZSUMME</b>                            | <b>4.346</b>  | <b>4.502</b> |

| Passiva                                      | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|--|---------------|--------------|
|  | T€            | T€           |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                          |               |              |
| Gezeichnetes Kapital                         | 100           | 100          |
| Kapitalrücklagen                             | 1.000         | 1.000        |
| <b>Bilanzgewinn</b>                          |               |              |
| Gewinnvortrag                                | 385           | 236          |
| Jahresüberschuss                             | 305           | 149          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                | <b>1.790</b>  | <b>1.485</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                        | <b>207</b>    | <b>70</b>    |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                     |               |              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.927         | 2.054        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  | 381           | 856          |
| Andere Verbindlichkeiten                     | 41            | 37           |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>           | <b>2.349</b>  | <b>2.947</b> |
| <b>BILANZSUMME</b>                           | <b>4.346</b>  | <b>4.502</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr | Vorjahr    |
|--|---------------|------------|
|  | T€            | T€         |
| Umsatzerlöse   | 3.429         | 3.296      |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 3             | 0          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 2.582         | 2.606      |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>850</b>    | <b>690</b> |
| Abschreibungen                                       | 271           | 267        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | 229           | 224        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | 27            | 29         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                         | <b>323</b>    | <b>170</b> |
| Sonstige Steuern                                     | 18            | 21         |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                              | <b>305</b>    | <b>149</b> |

### Mitglieder der Geschäftsführung

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

### Mitglieder der Gesellschafterversammlung

- Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

# Jahresabschluss Entwicklungsgesellschaft Cité mbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva   | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Sachanlagen  | 2.991         | 3.077         |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                      | <b>2.991</b>  | <b>3.077</b>  |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 2.119         | 2.920         |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände        | 29            | 90            |
| Flüssige Mittel                                      | 6.422         | 4.829         |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                      | <b>8.570</b>  | <b>7.839</b>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                    | <b>14</b>     | <b>24</b>     |
| <b>BILANZSUMME</b>                                   | <b>11.575</b> | <b>10.940</b> |

| Passiva                                      | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                          |               |               |
| Gezeichnetes Kapital                         | 5.150         | 5.150         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                          |               |               |
| Gewinnvortrag                                | 4.100         | 2.888         |
| Jahresüberschuss                             | 708           | 1.212         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                | <b>9.957</b>  | <b>9.250</b>  |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                        | <b>757</b>    | <b>667</b>    |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                     |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 512           | 636           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  | 73            | 72            |
| Andere Verbindlichkeiten                     | 275           | 312           |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>           | <b>860</b>    | <b>1.020</b>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>            | <b>0</b>      | <b>3</b>      |
| <b>BILANZSUMME</b>                           | <b>11.575</b> | <b>10.940</b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|--|---------------|--------------|
|  | T€            | T€           |
| Umsatzerlöse   | 2.318         | 6.005        |
| Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen       | 3             | - 1.505      |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 306           | 20           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 1.182         | 2.307        |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>1.445</b>  | <b>2.213</b> |
| Personalaufwand                                      | 5             | 7            |
| Abschreibungen                                       | 85            | 136          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | 315           | 330          |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                 | 1             | 16           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | 33            | 31           |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                     | 290           | 504          |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                         | <b>718</b>    | <b>1.221</b> |
| Sonstige Steuern                                     | 10            | 9            |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                              | <b>708</b>    | <b>1.212</b> |

### Mitglieder der Geschäftsführung

- Markus Börsig, Geschäftsführer der GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH
- Werner Friedrich Hirth, Erster Bürgermeister i.R., Stadt Baden-Baden (bis 09/2020)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Alexander Uhlig, Erster Bürgermeister Stadt Baden-Baden – Vorsitzender
- Klaus Bloedt-Werner, Rechtsanwalt, Stadtrat Baden-Baden – stellv. Vorsitzender
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat Karlsruhe – stellv. Vorsitzender
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat Karlsruhe – Schriftführer
- Werner Schmoll, Lehrer i.R., Stadtrat Baden-Baden – Schriftführer
- Michael Borner, Fachkrankenschwester für Intensivpflege, Stadtrat Karlsruhe
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker), Stadtrat Karlsruhe
- Wolfgang Niedermeyer, Architekt i.R., Stadtrat Baden-Baden
- Barbara Nießen, Dipl.-Agraringenieurin, Stadträtin Baden-Baden
- Tobias Wald, Mitglied des Landtags, Stadtrat Baden-Baden

## Jahresabschluss Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva   | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Sachanlagen  | 43.352        | 40.247        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                      | <b>43.352</b> | <b>40.247</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                |               |               |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 2.093         | 2.615         |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände        | 497           | 800           |
| Flüssige Mittel                                      | 2.355         | 3.891         |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                      | <b>4.945</b>  | <b>7.306</b>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                    | <b>1</b>      | <b>1</b>      |
| <b>BILANZSUMME</b>                                   | <b>48.298</b> | <b>47.554</b> |

| Passiva                                      | Geschäftsjahr | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                          |               |               |
| Gezeichnetes Kapital                         | 5.200         | 5.200         |
| Gewinnrücklagen                              | 7.593         | 6.191         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                          |               |               |
| Gewinnvortrag                                | 6.341         | 6.341         |
| Jahresüberschuss                             | 986           | 1.402         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                | <b>20.120</b> | <b>19.134</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                        | <b>989</b>    | <b>1.131</b>  |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                     |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 23.543        | 24.179        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  | 309           | 365           |
| Andere Verbindlichkeiten                     | 3.331         | 2.745         |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>           | <b>27.183</b> | <b>27.289</b> |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>            | <b>6</b>      | <b>0</b>      |
| <b>BILANZSUMME</b>                           | <b>48.298</b> | <b>47.554</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

### vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|--|---------------|--------------|
|  | T€            | T€           |
| Umsatzerlöse   | 7.349         | 5.200        |
| Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen       | -507          | -2.700       |
| Aktivierete Eigenleistungen                          | 98            | 31           |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 58            | 74           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 3.204         | 6.733        |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>3.794</b>  | <b>4.237</b> |
| Personalaufwand                                      | 1.131         | 1.083        |
| Abschreibungen                                       | 1.118         | 1.115        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | 229           | 300          |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                 | 0             | 1            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | 329           | 330          |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                         | <b>987</b>    | <b>1.403</b> |
| Sonstige Steuern                                     | 1             | 1            |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                              | <b>986</b>    | <b>1.402</b> |

#### Mitglied der Geschäftsführung

- Petra Pfeiffer

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, Geschäftsführer Volkswohnung GmbH – Vorsitzender
- Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister der Stadt Wörth – stellv. Vorsitzender
- Mario Rösner, Dipl.-Ing. Architekt, Prokurist Volkswohnung GmbH
- Tobias Simon, Leiter der Finanzverwaltung, Stadt Wörth

# Impressum

Herausgeber  
Volkswohnung GmbH  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)

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

Druck  
Stober Medien GmbH  
[www.stober.de](http://www.stober.de)



## Bildnachweis

- S. 4, S. 6, S. 16–21, S. 77 Fotografie: Christoph Mack
- S. 38 Daxlanden, August-Klingler-Areal: ASTOC Architects and Planners GmbH
- S. 39 Durlach, Pfinzstraße: Kränzle+Fischer-Wasels Architekten
- S. 40 Oberreut, Woerishofferstraße: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
- S. 40 Stutensee, Wohnpark Mittendrin: a+r Architekten GmbH
- S. 41 Daxlanden, Zanderweg: ASTOC Architects and Planners GmbH
- S. 42 Waldstadt, Königsberger Straße: schneider+schumacher
- S. 43 Rintheim, Garagenaufstockung: Falk Schneemann Architektur
- S. 44 Daxlanden, Rheinstrandallee: Thomas Fabrinsky
- S. 45 Knielingen 2.0, OTZ Knielingen 2.0: Rossmann + Partner Architekten mbB
- S. 47 Durlach, Ersinger Straße: schäfer | gaukel Freie Architekten Partnerschaft mbB

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

