



# 2018

## GESCHÄFTSBERICHT

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	3
<hr/>	
<b>■ VOLKSWOHNUNG GmbH</b>	
Wohnen im Bestand	4
Modernisierung und Instandhaltung	6
Neubau für Mieter und Eigentümer	8
Personal	12
Gesellschaftliche Verantwortung	13
Tochtergesellschaften und Beteiligungen	16
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss Konzern</b>	
Lagebericht	18
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Beteiligungsspiegel	30
Anlagespiegel	32
Verbindlichkeitspiegel	32
Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel	35
Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats	36
Bestätigungsvermerk und Bericht des Aufsichtsrats	37
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH</b>	
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats	41
Anlagespiegel	42
Verbindlichkeitspiegel	44
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG Service GmbH</b>	46
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH</b>	48
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)</b>	50
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b>	52
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss Entwicklungsgesellschaft Cité mbH</b>	54
<hr/>	
<b>■ Jahresabschluss Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b>	56
<hr/>	

# Vorwort

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

bezahlbarer Wohnraum ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. Einem Artikel der Nürtinger Zeitung zufolge könnte das zusätzliche jährliche Angebot die zusätzliche jährliche Nachfrage von 350.000 Wohnungen bundesweit erstmals ab 2022 übertreffen. Auch im Südwesten wirkt sich der Drang der Bevölkerung aus, in die Städte zu ziehen. Laut empirica-Preisdatenbank sind die Durchschnittsmieten in Baden-Württemberg in den vergangenen 13 Jahren um rund 45 % gestiegen. Zwar ist Stuttgart nach wie vor am teuersten, doch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt betrifft auch Karlsruhe. Denn als Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren ist unsere Fächerstadt sehr beliebt. Mit einer Mietbelastung von 26,8 % belegt Karlsruhe den 6. Platz des Bundeslandes; die Mieten stiegen hier von durchschnittlich 6,94 € (2005) auf durchschnittlich 9,97 € (2018) pro Quadratmeter.

Mit über 13.200 eigenen Mietwohnungen ist die VOLKSWOHNUNG größter Vermieter vor Ort – wir stellen fast 10 % aller Wohnungen im Stadtgebiet – und eines der drei großen kommunalen Immobilienunternehmen Baden-Württembergs. Als städtische Gesellschaft arbeiten wir konsequent an einer Erweiterung unseres Bestands und geben breiten Schichten der Bevölkerung ein Zuhause: Von 2012-2017 wurden 690 Mietwohnungen gebaut, davon knapp ein Drittel öffentlich gefördert; im Zeitraum 2018-2025 werden es voraussichtlich mehr als 1.600 sein, von denen über die Hälfte öffentlich gefördert sein wird. Durch die Verlängerung von auslaufenden Bindungen bzw. die Bindung von freien Wohnungen sorgen wir darüber hinaus dafür, erschwinglichen Wohnraum in der Stadt zu

erhalten und zu schaffen: Im Berichtsjahr betrug unsere durchschnittliche Nettokaltmiete 6,05 € pro Quadratmeter. In die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Verbesserung des Wohnumfelds haben wir 2018 knapp 30 Mio. € investiert.

Wir bemühen uns um soziale Ausgewogenheit in unseren Quartieren und setzen uns für Nachhaltigkeit bzw. umfassenden Umweltschutz ein. Im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung schaffen wir vielfältige Angebote. Dazu gehören Kitas, Tagespflegeeinrichtungen, Quartierstreffpunkte, Spielplätze, Sportflächen oder Einkaufsmärkte. Wir stellen Kundenzufriedenheit in den Fokus und sind im Rahmen unserer gesellschaftlichen Verantwortung aktiv. So unterstützen wir gezielt Institutionen, Initiativen und Vereine, die in unseren Wohngebieten tätig sind zum Wohle von Mieterinnen, Mietern und deren Kindern.

Von unserem Engagement gibt der vorliegende Bericht einen guten Eindruck. Als Geschäftsführer, der das Unternehmen seit dem 1. Mai 2018 leitet, freue ich mich, auf ein erfolg- und abwechslungsreiches Berichtsjahr zurückblicken zu können. Ich bedanke mich herzlich bei den Mitarbeitenden der VOLKSWOHNUNG, ohne die die positive Weiterentwicklung nicht möglich gewesen wäre. Für die vertrauensvolle Zusammenarbeit danke ich dem Aufsichtsrat, den Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern der Stadt, des Gemeinderats, der Karlsruher Institutionen bzw. Vereine sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern. Mein besonderer Dank gilt unseren Kundinnen und Kunden für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Karlsruhe, im Juli 2019

Stefan Storz  
Geschäftsführer



# Wohnen im Bestand

## **Partner der städtischen Wohnungspolitik**

---

Als drittgrößtes kommunales Immobilienunternehmen Baden-Württembergs steht die VOLKSWOHNUNG seit über 95 Jahren für die Aufgabe, Karlsruher Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anzubieten. Die Gesellschaft engagiert sich konsequent in der Umsetzung innovativer Konzepte in den Bereichen Energieeinsparung, -effizienz und Umweltschutz. In Modernisierung und Instandhaltung hat die VOLKSWOHNUNG in den zurückliegenden elf Jahren knapp 264 Mio. € investiert.

## **Entwicklung des Wohnungsmarkts**

---

Karlsruhe gehört zu den attraktivsten Städten Deutschlands und ist als Standort zum Leben, Arbeiten und Studieren sehr beliebt. Entsprechend wächst auch die Einwohnerzahl kontinuierlich. Im Dezember 2018 lebten 305.616 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Fächerstadt. Der zur Verfügung stehende Mietwohnraum ist knapp. Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg hat Karlsruhe neben Freiburg mit 2 % die niedrigste Leerstandsquote des Landes.

Die Immobilienbewirtschaftung ist das wirtschaftliche Fundament der VOLKSWOHNUNG. In den vergangenen Jahren hat die Muttergesellschaft ihren Bestand durch Neubautätigkeiten und Zukäufe bis 2018 auf über 13.200 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 884.089 m<sup>2</sup> erhöht. Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr resultieren zum Großteil aus den Neubautätigkeiten in der Wilhelm-Leuschner-Straße 42-48, Gustav-Schulenburg-Straße 13-17 und Egon-Eiermann-Allee 14-20a. Von 2012 bis 2018 hat die VOLKSWOHNUNG 690 neue Mietwohnungen errichtet, bis 2025 werden über 1.600 weitere hinzukommen, von denen mehr als die Hälfte der Mietpreisbindung unterliegt. Hierfür werden über 215 Mio. € investiert.

## **Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF)**

---

Der Gemeinderat hat 2014 ein umfangreiches Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) beschlossen, um dem Trend rückläufiger Sozialwohnungen entgegenzuwirken und die Attraktivität zur Schaffung preisgebundenen Wohnraums zu erhöhen. Zusätzlich zum Landeswohnraumförderungsprogramm gibt es Zuschüsse seitens der Stadt beim Neubau von Sozialwohnungen oder bei der Einräumung von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum. Die Mietpreishöhe ist für die Dauer der Bindung begrenzt. Für den

Bezug dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Die VOLKSWOHNUNG nutzt dieses Angebot der Stadt, um eine weitere Reduzierung von preisgebundenem Wohnraum durch Auslaufen bestehender Bindungen zu verhindern. Außerdem werden möglichst viele Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln oder im Neubau mit KaWoF-Mitteln gefördert. Mithilfe des Programms konnte die VOLKSWOHNUNG 2018 insgesamt 79 Wohnungen dem preisgebundenen Wohnungsmarkt erhalten bzw. hinzufügen.

## **Preisgebundener Wohnraum**

---

Die VOLKSWOHNUNG verfügt neben freifinanzierten auch über 2.441 Wohnungen (18,49 %) mit Mietpreisbindung. Innerhalb der nächsten zehn Jahre läuft etwa die Hälfte der Bindungen aus. Um auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen bereitstellen zu können, nimmt die VOLKSWOHNUNG Förderangebote des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe in Anspruch.

## **Mietspiegel der Stadt Karlsruhe**

---

Als Interessenvertreter der Immobilienwirtschaft wirkte die VOLKSWOHNUNG im Geschäftsjahr erneut im Arbeitskreis zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels mit, der in seiner vierten Ausgabe im Januar 2019 in Kraft trat. Bei dem Karlsruher Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben und Erfahrungen bei der Anwendung enthält der Mietspiegel seit 2017 folgende Modifikationen:

- Detaillierte Ausweisung der Baujahresklassen
- Veränderte Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen
- Neueinstufung der Lagequalität der Gebäude durch den Gutachterausschuss
- Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Gebäude
- Lage- und Ausstattungskriterien

Die VOLKSWOHNUNG hat nach einer umfangreichen Datenerhebung ihren kompletten Wohnungsbestand in den neuen Mietspiegel eingeordnet und kann sich zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin auf die im Mietspiegel enthaltenen Werte beziehen.



### **Mietentwicklung bei der VOLKSWOHNUNG**

Im Geschäftsjahr betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand der VOLKSWOHNUNG 6,05 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung aller Eingruppierungsmöglichkeiten liegt der Oberwert des im Geschäftsjahr geltenden Karlsruher Mietspiegels bei 9,19 €/m<sup>2</sup>. Für Neubauten ab Mai 2016 gibt es keine Vergleichswerte. Die Nettokaltmieten im Gesamtbestand der VOLKSWOHNUNG liegen damit durchschnittlich 3,14 €/m<sup>2</sup> unter den im Mietspiegel erfassten Werten.

### **Mietpreise im Gewerbebestand**

Die VOLKSWOHNUNG verfügte zum 31. Dezember 2018 über 245 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 90.000 m<sup>2</sup>. Die Bestandserhöhung ist im Wesentlichen auf Neubauaktivitäten und Ankäufe zurückzuführen. Durchschnittlich lag die Grundmiete im Gewerbebestand bei 8,72 €/m<sup>2</sup>.



### **Nachfrage und Mieterwechsel**

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 waren bei der VOLKSWOHNUNG insgesamt 6.274 Mietinteressenten registriert, davon 1.918 (30,57 %) neue Wohnungssuchende. Einen Wohnberechtigungsschein würden 3.396 Personen (54,12 %) erhalten. Im Geschäftsjahr verzeichnete die VOLKSWOHNUNG 826 Mieterwechsel und 157 Erstvermietungen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch.

### **Digitalisierung des Mietinteressenten- und Vermietungsprozesses**

Im Geschäftsjahr erarbeitete eine bereichsübergreifende Projektgruppe die Neuorganisation des Mietinteressentenprozesses. Start und Umsetzung sind für das erste Quartal 2019 vorgesehen. Ab dann müssen Mietgesuche online im Interessentenpool hinterlegt werden. Mit diesem Schritt verbessert die VOLKSWOHNUNG ihren Kundenservice: Zu jeder Tages- und Nachtzeit und von jedem Ort aus kann ein Mietgesuch komfortabel online ausgefüllt werden, niemand muss mehr auf einen Termin warten, um sich anzumelden. Darüber hinaus sorgt das zugrundeliegende Vermietungskonzept für mehr Transparenz und stellt sicher, dass die VOLKSWOHNUNG ihrem sozialen Auftrag nachkommt.



# Modernisierung und Instandhaltung

Die VOLKSWOHNUNG investiert seit Jahren in ihre Bestandsgebäude, um die Energieeffizienz und damit einhergehend die Wohnbedingungen zu verbessern. Nach Abschluss einer energetischen Sanierung unterschreiten diese Objekte den Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) teilweise um 25 % bis 30 %. Umfangreiche Modernisierungen und neue Energiekonzepte haben außerdem zu einer Halbierung des Primärenergiebedarfs in den Liegenschaften der VOLKSWOHNUNG geführt. Der Durchschnittswert aller Gebäude liegt inzwischen weit unter 150 kWh/(m²a). Die VOLKSWOHNUNG erfüllt damit einen Großteil der CO<sub>2</sub>-Einsparziele der Agenda der Stadt Karlsruhe.

Insgesamt hat die VOLKSWOHNUNG im Geschäftsjahr 29,9 Mio. € für Modernisierungen und Instandhaltungen investiert. Davon entfielen 6,8 Mio. € auf planbare Maßnahmen, weitere 6,7 Mio. € waren Ausgaben im Zuge von Mieterwechseln. Die laufenden Kosten liegen mit 8,8 Mio. € knapp über dem Vorjahresniveau. Für weitere Projekte wurden insgesamt 4,6 Mio. € entrichtet.

Im Mühlburger Feld und in der Nordstadt – zwei der Großsiedlungen der VOLKSWOHNUNG – hat das Unternehmen im Geschäftsjahr Fassadenreinigungsarbeiten durchgeführt, die bis Frühjahr 2019 abgeschlossen waren. Für diese Maßnahme an 38 Gebäuden wurden 850.000 € investiert.

## Rintheim

Seit über zehn Jahren engagiert sich das Immobilienunternehmen im Rintheimer Feld für eine zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers und ein gutes Miteinander. Die energetische Modernisierung von rund 1.000 Wohnungen, der Neubau an der Forststraße und die Gestaltung von rund 16.000 m<sup>2</sup> Freifläche sind abgeschlossen. Für die Bebauung Forststraße 9-21a und die Wohnumfeldgestaltung wurde die VOLKSWOHNUNG ausgezeichnet im Rahmen von „Beispielhaftes Bauen Stadt Karlsruhe 2012 bis 2018“. Bei seinen Mieterinnen und Mietern bedankte sich das Immobilienunternehmen für ihre Treue und Geduld mit einem großen Fest, zu dem im Juni 2018 über 600 Menschen kamen.

## Mühlburg, Weinbrennerstraße

Im Geschäftsjahr hat die VOLKSWOHNUNG die Modernisierung von 64 Wohnungen im Hochhaus in der Weinbrennerstraße 79 zum Abschluss gebracht. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgte nach KfW 85-Standard. Im Zuge der 2017 begonnenen Arbeiten für das Bürgerzentrum Mühlburg, das unmittelbar an das Bestandsgebäude angebaut wird, war es erforderlich, den Hauseingangsbereich zu verlegen und die Außenanlagen nach Fertigstellung neu zu gestalten. Insgesamt lag der finanzielle Aufwand bei rund 9 Mio. €.



## Waldstadt, Kolberger Straße

In der Kolberger Straße 28a-d hat die VOLKSWOHNUNG ihr Engagement in der Waldstadt fortgesetzt und mit der Modernisierung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit insgesamt 50 Wohnungen begonnen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses werden weitere zehn Wohneinheiten geschaffen. Neben dem Aufbringen einer Dach- und Fassaden-dämmung werden die haustechnischen Anlagen, Fenster, Bäder und Balkone erneuert und die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Durch den Einbau von Aufzugsanlagen wird ein barrierefreier Zugang in sämtliche Wohnungen ermöglicht. Die Gesamtkosten betragen 9 Mio. €.





### **Oberreut, Bonhoeffer-/Goerdelerstraße**

2018 hat die VOLKSWOHNUNG die im September 2017 begonnene Modernisierung der insgesamt 375 Wohnungen in Oberreut fortgesetzt. Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts in der Bonhoefferstraße 1-5 wurde mit den Arbeiten in der Goerdelerstraße 6-10 begonnen. Insgesamt gibt es drei Bauabschnitte, die Gesamtmaßnahme soll bis zum Jahr 2020 abgeschlossen sein. Sämtliche Wohnungen werden mit neuen Bädern und Elektroinstallationen versehen und Strangsanierungen durchgeführt. Die VOLKSWOHNUNG investiert dafür 15 Mio. €.

### **Innenstadt, Markgrafen-/Fritz-Erler-Straße**

Im 3. Quartal 2018 wurden die zwei Jahre zuvor begonnenen Maßnahmen für die Strangsanierung im Quartier Markgrafenstraße 21-27, 27a und Fritz-Erler-Straße 13-21 abgeschlossen. In diesem Zeitraum erhielten 189 Wohneinheiten in mehreren Bauabschnitten neue Bäder und Elektroinstallationen, die Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen wurden modernisiert. Projektkosten: 5,3 Mio. €.

# Neubau für Mieter und Eigentümer

Dem Bau von Wohnungen und der Schaffung von geeignetem Wohnraum kommt in Karlsruhe aufgrund stark steigender Einwohnerzahlen große Bedeutung zu. 220 Neubauwohnungen wurden 2018 von der VOLKSWOHNUNG fertiggestellt. Weitere 148 Wohnungen befanden sich im Bau und werden voraussichtlich 2019 bezugsfertig.

## **Oberreut, Wilhelm-Leuschner-, Gustav-Schulenburg- und Friedrich-Weick-Straße**

Die 2016 begonnenen Bauarbeiten für 170 Mietwohnungen in der Gustav-Schulenburg-Straße 13-17, Wilhelm-Leuschner-Straße 42-58 und Friedrich-Weick-Straße 13-17 wurden im Geschäftsjahr fortgesetzt. 80 Wohnungen wurden fertiggestellt, die Übergabe weiterer 90 Einheiten ist für das 2. Quartal 2019 geplant. Für die Realisierung des Entwurfs der Freivogel Mayer Architekten aus Pforzheim mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 13.500 m<sup>2</sup> und zwei Tiefgaragen investiert die VOLKSWOHNUNG 42,5 Mio.€.

## **Oberreut, Graf-Stauffenberg-Straße**

Auch im südlichen Bereich des Badeniaplatzes, in der Graf-Stauffenberg-Straße 19-24, wurden die Bauarbeiten weitergeführt. Nach Plänen des Freiburger Büros Melder & Binkert werden 67 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup> und einer Tiefgarage errichtet. Die VOLKSWOHNUNG investiert rund 17 Mio. € in die Maßnahme, die im 1. Quartal 2019 an die Mieterinnen und Mieter übergeben wird.

## **Ortsteilzentrum Oberreut, Rudolf-Breitscheid-/ Otto-Wels-Straße**

Der Gemeinderat beendete das Bebauungsplanverfahren für das Ortsteilzentrum Oberreut mit Satzungsbeschluss im Juni 2018. Der Entwurf sieht mehrere Baukörper mit rund 70 Wohnungen, Gewerbeflächen für soziale und gesundheitliche Dienstleistungen sowie Flächen für einen Nahversorger vor.

## **Oberreut, „Villa Regenbogen“**

Der Neubau einer Kita der Evangelischen Kirche Karlsruhe in der Otto-Wels-Straße 4 wird im 2. Quartal 2019 an die Nutzer übergeben. Nach dem Entwurf des Karlsruher Büros Klinkott errichtet die VOLKSWOHNUNG eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit Familienzentrum. Für die Maßnahme mit 1.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche investiert die Gesellschaft 4,5 Mio. €.





### **Daxlanden, August-Klingler-Areal**

---

Die Planungen für den aus einem konkurrierenden Verfahren 2015 hervorgegangenen Entwurf des Kölner Büros ASTOC Architects and Planners wurden vorangetrieben. Auf dem Gelände des FV Daxlanden beabsichtigt die VOLKSWOHNUNG ein nachhaltiges Quartier zu errichten mit etwa 360 Miet- und Eigentumswohnungen, kleineren Gewerbeeinheiten und einer Kindertageseinrichtung. Der Baubeginn für das Wohngebiet mit sieben Gebäuden ist für Ende 2019 vorgesehen.

Im 3. Quartal 2018 hat die VOLKSWOHNUNG in der Fritschlach mit dem Neubau einer Sportanlage für die SG DJK/FV Daxlanden begonnen. Auf dem Vereinsgelände errichtet sie Flächen mit Beteiligung der Stadt Karlsruhe und des Badischen Sportbunds. Wenn die neue Anlage Ende 2019 fertig sein wird, beginnt die VOLKSWOHNUNG mit der Errichtung von Wohnungen für das August-Klingler-Areal – auf Flächen, die der FV dort an der August-Dosenbach-Straße freimacht.



### **Rintheim, Staudenplatz**

---

Der Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros LEHEN drei zur städtebaulichen Neuordnung des Staudenplatzes im Rintheimer Feld sieht etwa 120 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen in sechs Gebäuden und ca. 320 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vor. Mit einem Baubeginn ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens frühestens 2021 zu rechnen.

### **Waldstadt, Königsberger Straße**

---

Die Vermarktung der 14 Eigentumswohnungen inklusive 14 Tiefgaragen-Stellplätzen des Projekts „gemeinsamleben in der Waldstadt“ erfolgte komplett im vorangegangenen Geschäftsjahr. Die Wohnungen in der Königsberger Straße 37, 37a und 37b waren stark nachgefragt, die letzte Einheit wurde 2018 übergeben.

### **Knielingen 2.0**

---

Auf über 30 ha hat die VOLKSWOHNUNG mit ihren Tochtergesellschaften seit 2006 Miet- bzw. Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und frei bebaubare Grundstücke erstellt und vermarktet. Der neue grüne Stadtteil liegt im Dreieck zwischen Sudetenstraße, Eggensteiner Straße und Pionierstraße. Wie Kirchfeld-Nord wird auch Knielingen 2.0 mit Fernwärme versorgt. Mit den daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Entlastungen wird das große Klimaschutzprojekt der Stadt Karlsruhe unterstützt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat die VOLKSWOHNUNG ihr Engagement in der Projektentwicklung für Knielingen 2.0 im Geschäftsjahr fortgesetzt. Mit der Fertigstellung des Ortsteilzentrums Ende 2019 steht eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte der vergangenen 40 Jahre vor dem Abschluss. In Kürze werden dort über 2.500 Menschen in fast 700 Wohnobjekten, zahlreichen Gewerbeeinheiten und sozialen Einrichtungen leben und arbeiten.

### **Egon-Eiermann-Allee**

---

Im 1. Quartal 2018 wurden sechs viergeschossige Wohngebäude in der Egon-Eiermann-Allee 14-20 und 14a-20a mit rund 5.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sieben Gewerbeeinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage fertiggestellt. Nach dem Entwurf des Karlsruher Büros architectoo realisierte die VOLKSWOHNUNG 39 öffentlich geförderte und 32 freifinanzierte Wohnungen. Die Gesamtinvestition betrug etwa 18 Mio. €.

### „loswohnen“

In Knielingen 2.0 konnte der Bau von 144 Eigentumswohnungen Ende 2018 abgeschlossen und 143 Einheiten an die Käufer übergeben werden. Nach einem Entwurf des Frankfurter Büros schneider+schumacher StädteBauProjekte ist ein attraktives, autofreies Wohnquartier entstanden zwischen Eggensteiner Straße, Gustav-Heinkel-Straße, Bernhard-Metz-Straße und Langbühl.

Das zuletzt für den Verkauf und die Bemusterung der Eigentumswohnungen im Rahmen des Projekts loswohnen genutzte Reihenhaus an der Keßblaustraße 21 ist 2018 verkauft und übergeben worden.

### Ortsteilzentrum Knielingen 2.0, Egon-Eiermann-Allee

Im Geschäftsjahr hat die VOLKSWOHNUNG die Bauarbeiten für die Errichtung des Ortsteilzentrums Knielingen 2.0 in der Egon-Eiermann-Allee 2, 2a, 4 und 4a fortgesetzt. Nach Plänen von Rossmann + Partner Architekten aus Karlsruhe entstehen drei Baukörper mit insgesamt 58 Mietwohnungen und einer Wohnfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> sowie neun Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2019 vorgesehen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 19 Mio. €.

### Knielingen

Nach dem Abbruch der bestehenden Bebauung auf den Grundstücksflächen am Elsternweg in Knielingen hat die VOLKSWOHNUNG 2018 mit der Errichtung von zehn Doppelhäusern in der Rheinbergstraße 60, 60a-g und im Elsternweg 1-15 bzw. 2-8 begonnen. Die Gebäude werden unterkellert, erhalten zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und einen Stellplatz bzw. Carport. Die Vermarktung hat im 4. Quartal 2018 begonnen, bis Jahresende wurden drei Kaufverträge notariell beurkundet.

Die Vermarktung von 34 Grundstücken zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern auf dem ehemaligen Sportplatzgelände des VfB Knielingen „Am Sandberg“ wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt. Mit dem Vertrieb der 19 Grundstücke des ersten Bauabschnitts am Habichtweg wurde im 2. Quartal 2018 begonnen. Bis Ende 2018 konnten 16 Grundstücke verkauft und davon 14 übergeben werden. Die Vermarktung des zweiten Bauabschnitts für die Grundstücke Am Storchennest ist für 2019 vorgesehen.



### Kirchfeld-Nord

Seit 2005 ist das Unternehmen im jungen Stadtteil Kirchfeld-Nord aktiv, einem 51 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areal am Rande des Hardtwalds mit rund 600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Kirchfeld-Nord – unterteilt in acht Baufelder – ist eine gelungene Mischung aus Wohngebieten, Sport- und Grünanlagen sowie Gewerbeansiedlungen. Als Käufer oder Mieter wurden private Bauherren, Selbstständige, Gewerbetreibende und Investoren angesprochen. Das Neubaugebiet wird mit der Abwärme der Mineraloelraffinerie Oberrhein (MiRO) versorgt, die in das Karlsruher Fernwärmenetz eingespeist wird. Der Grundstücksverkauf an private Bauherren, der Bau von Eigenheimen und die Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebiets einschließlich Bahnquerung sind abgeschlossen.

### Gewerbegebiet Kirchfeld Nord

2018 wurden drei Gewerbeflächen mit einer Größe von 5.472 m<sup>2</sup> veräußert und übergeben. Von 24 Grundstücken mit einer Gesamtgröße von rund 103.200 m<sup>2</sup> sind somit 16 verkauft und übergeben. Dies entspricht einer verkauften Fläche von 33.486 m<sup>2</sup>. Außerdem wurde ein 20 m<sup>2</sup> großes Trafogrundstück veräußert und übergeben. Im Baufeld 6b wurde eine Grundstücksteilfläche von 278 m<sup>2</sup> an die REWE Group und die Restfläche von 1.520 m<sup>2</sup> an die Freie Aktive Schule Karlsruhe e.V. verkauft und übergeben.





### Engagement in der Region

Die VOLKSWOHNUNG entschied 2017 den von der Stadt Stutensee ausgelobten Investorenwettbewerb auf den Flächen des ehemaligen Hallenbads für sich. Das Preisgericht bewertete den Beitrag der Arbeitsgemeinschaft aus VOLKSWOHNUNG und Architekturbüro Ackermann+Raff aus Stuttgart einstimmig als bestes Gesamtkonzept. In Blankenloch soll ein Quartier für alle Generationen und Lebensformen entstehen mit 150 Wohnungen. Nach Schaffung des Planungsrechts kann voraussichtlich im 4. Quartal 2020 gestartet werden.

In der Kreisstadt Rheinstetten steht die Schaffung eines neuen Zentrums mit modernem, nachhaltigem Innenstadtquartier im Fokus der städtebaulichen Entwicklung. Mit ihrer Bewerbung zur Bebauung von einem der acht Baufelder konnte die Arbeitsgemeinschaft aus VOLKSWOHNUNG, Gilbert Architekten und evaplan das Auswahlgremium überzeugen. Auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans sollen etwa 32 Mietwohnungen entstehen. Der Baubeginn ist nach Abschluss der Erschließung im 3. Quartal 2020 vorgesehen.

### Sonstige Verkäufe und Übergaben

In Beiertheim wechselte ein denkmalgeschütztes Einfamilienhaus in der Bulacher Straße 7 den Eigentümer, in Huttenheim das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude. In der Nordstadt wurden eine Eigentumswohnung, zwei Tiefgaragen-Stellplätze und 11 oberirdische Stellplätze verkauft und übergeben. 69 Mietkaufwohnungen wurden übergeben, von denen 67 im Jahr 2018 verkauft worden sind. In diesem Stadtteil hat die VOLKSWOHNUNG Straßen-, Gehweg- und Parkplatzflächen an die Stadt Karlsruhe verkauft und übergeben. Der Einkaufsmarkt in Neureut wurde an die REWE Group verkauft und übergeben.



# Personal

Neben der Geschäftsführung und den dazugehörigen Stabsstellen ist die VOLKSWOHNUNG GmbH in die drei Geschäftsbereiche Immobilienbewirtschaftung, Technische Dienstleistungen und Kaufmännische Dienstleistungen aufgeteilt.

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigte die VOLKSWOHNUNGS-Gruppe 286 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich auf die beiden Gesellschaften VOLKSWOHNUNG GmbH (212) und VOLKSWOHNUNG Service GmbH (74) verteilen. Insgesamt gibt es 72 Teilzeit-, sieben geringfügig Beschäftigte, neun Auszubildende und 14 Personen in Elternzeit.

## **Anteil an Frauen in Führungspositionen**

---

Der Frauenanteil lag mit 150 in den vergangenen Jahren konstant bei etwas mehr als der Hälfte aller Beschäftigten. Im Rahmen des Konzepts zur Förderung von Frauen in Führungspositionen in den Gesellschaften der Stadt Karlsruhe wird bei Neubesetzungen angestrebt, Frauen den Vorzug zu geben bei gleicher Qualifikation und persönlicher Eignung. Der Anteil an Frauen auf Führungsebene lag auch 2018 bei 29 %.

## **Ausbildung**

---

Anfang 2018 gab es sieben junge Frauen und vier junge Männer mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-mann. Fünf haben im Sommer ihre Ausbildung beendet, von denen vier seitdem bei der VOLKSWOHNUNG beschäftigt sind. Im Herbst begannen drei junge Menschen ihren Start ins Berufsleben beim Unternehmen. Mit Workshops, Azubi-Projekten und Austauschprogrammen fördert die VOLKSWOHNUNG nicht nur die fachliche Entwicklung, sondern stärkt ihre Auszubildenden auch in Schlüsselkompetenzen wie Kooperations-, Kommunikations- und Teamfähigkeit. Besonderer Grund zur Freude im Geschäftsjahr: Eine Auszubildende wurde beste Immobilienkauffrau in Baden-Württemberg.

## **Attraktiver Arbeitgeber**

---

286 Mitarbeitende engagieren sich mit dem Ziel, den Menschen in Karlsruhe ein Zuhause zu geben. Die Grundlage bildet hierbei eine Unternehmens- und Wertekultur, die geprägt ist von Offenheit, Vertrauen, Verlässlichkeit, Respekt und der Aufforderung zur Mitgestaltung. Ziel ist die stetige Optimierung und Anpassung der Führungs- und Entscheidungsstrukturen. Mit verschiedenen Qualifizierungsmaßnahmen fördert die VOLKSWOHNUNG die individuellen Stärken ihrer Beschäftigten. Auch 2018 investierte das Unternehmen in großem Umfang in die Aus- und Weiterbildung.

Eine betriebliche Altersvorsorge, die Beteiligung an einer regionalen Fahrkarte oder das Fahrradleasing „JobRad“ sind nur einige der freiwilligen Arbeitgeberangebote. Durch flexible Arbeitszeiten und Eltern-Kind-Büros wird auf familiäre Belange Rücksicht genommen. Seit 2013 hat die VOLKSWOHNUNG eine Kooperation mit der AWO: awo lifebalance ist eine bundesweite Initiative, die Dienstleistungen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie anbietet und insbesondere bei der Suche nach Kinderbetreuungs- und Pflegeplätzen hilft.

## **Betriebliches Gesundheitsmanagement**

---

Bereits 2011 startete die VOLKSWOHNUNG mit einem betrieblichen Gesundheitsmanagement, das die Belegschaft darin unterstützt, fit zu bleiben. Zahlreiche Aktionen – therapeutische und sportliche Angebote – stehen das Jahr über auf dem Programm. Auf allen Etagen der Zentrale gibt es Trinkwasser-Bars und beim lokalen Firmenlauf nimmt die VOLKSWOHNUNG regelmäßig teil mit einem „wohntastischen“ Team.

## **Arbeitssicherheit**

---

Das Engagement der VOLKSWOHNUNG für die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden schließt Schulungen und Beratungen zum Arbeitsschutz ein. Die zentrale Koordination aller Aktivitäten rund um dieses Thema wird durch eine Fachkraft gesteuert.

# Gesellschaftliche Verantwortung

Das Thema gesellschaftliche Verantwortung nimmt einen hohen Stellenwert bei der VOLKSWOHNUNG ein. Neben der Hauptaufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, verfolgt das Unternehmen eine Reihe weiterer Ziele. Dazu zählen Nachhaltigkeit, Kundenzufriedenheit, Serviceorientierung, Unterstützungsangebote, Sponsoring oder langfristige Weiterentwicklung von Quartieren.

## **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ist bei der VOLKSWOHNUNG bereits fest verankert. Mit der Schaffung der Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement wurde dem im Oktober 2018 auch organisatorisch Raum gegeben. Für das Geschäftsjahr 2019 sind als Grundlage für ein integriertes und zielgerichtetes Vorgehen fünf wesentliche Bausteine geplant.

Die Basis für eine klare Ausrichtung ist die Prüfung und gegebenenfalls Überarbeitung des Unternehmensleitbilds und der langfristigen Zielsetzung hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten. Darauf aufbauend wird gemeinsam mit den

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Nachhaltigkeitsprogramm entwickelt, das konkrete Maßnahmen für unterschiedliche Planungshorizonte enthält. Um die Erreichung der Ziele messen zu können, ist eine Erhöhung der internen Transparenz notwendig. Diese wird über das kommende Geschäftsjahr hinaus noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Um sowohl die Mitarbeitenden als auch externe Stakeholder an den Aktivitäten teilhaben zu lassen, steht die Konzeption der Nachhaltigkeitskommunikation ebenfalls auf der Agenda. Als fünfter Baustein wird das Nachhaltigkeitsmanagement auf strategischer und operativer Ebene in die Arbeitsabläufe integriert, beispielsweise über Prozesse und Verfahrensanweisungen.

## **Engagement und Verpflichtung**

Karlsruhe zählt zu den Innovationsmotoren in Europa. Vor allem für Familien, ältere Menschen und Studierende werden dringend Wohnungen benötigt. Die Fächerstadt ist Heimat von über 309.000 Menschen mit unterschiedlicher Prägung, aus vielen Kulturkreisen, mit all ihren Erwartungen, Hoffnungen und Lebensentwürfen.



Seit vielen Jahren ist die VOLKSWOHNUNG im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung aktiv. Sie fördert soziale Ausgewogenheit, setzt sich gezielt für umfassenden Umweltschutz bzw. ökologische Nachhaltigkeit ein und stellt die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter in den Fokus. Energieeinsparung und -effizienz sind zentrale Themen. Pro Jahr investiert das Unternehmen knapp 24 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung seiner Gebäude und in die Verbesserung des Wohnumfelds.

### **Fürsorge und Perspektive**

---

Die VOLKSWOHNUNG errichtet und bewirtschaftet Wohnungen für junge, alte und/oder behinderte Menschen, Singles, Paare und Familien, sorgt für Gewerbeflächen und schafft die notwendige Infrastruktur in ihren Quartieren. Dazu gehören unter anderem Kindertagesstätten, Senioren- und Bürgerzentren, Verbrauchermärkte, Grünanlagen, Schulen, Sportstätten und Spielplätze.

In enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle Wohnungssicherung der Stadt Karlsruhe und SOZPÄDAL e.V. setzt sich die VOLKSWOHNUNG dafür ein, von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen durch die Versorgung mit Wohnraum wieder eine Perspektive zu geben. Im Schnitt werden diesem Personenkreis jährlich rund 50 Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Das Sozial- und Quartiersmanagement ist Bindeglied zwischen der Stadt, sozialen Trägern und dem Unternehmen. Ob Kita, Tagespflege oder Quartierstreff – im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung werden Neubauprojekte nachhaltig gestaltet und Angebote geschaffen, die über bloßes Wohnen hinausgehen. Bestandsquartiere werden unter demographischen und sozialplanerischen Aspekten betrachtet. Mit neuen Wohnformen reagiert die VOLKSWOHNUNG auf den gesellschaftlichen Wandel. In diesem Zusammenhang wurde auch die Homepage umgestaltet und um einige Menüpunkte wie „Wohnberatung“ oder „Wohnen im Alter“ ergänzt.

Ein Beispiel für eine neue Wohnform ist „gemeinsamleben in der Waldstadt“, entwickelt für Menschen aller Altersstufen von der VOLKSWOHNUNG, dem Bürgerverein Waldstadt e.V., SOPHIA Karlsruhe e.V. und dem Stadtplanungsamt. Im September 2018 eröffnete dort ein Mitmach-Laden, wo der Badische Landesverein für Innere Mission regelmäßig Aktivitäten anbietet, die das soziale Miteinander im Stadtteil fördern.

In enger Abstimmung mit der Heimstiftung Karlsruhe baute die VOLKSWOHNUNG im Berichtsjahr Räumlichkeiten in der Markgrafenstraße 21 für das Angebot „Arbeitsprojekte“ aus. Hier werden rund 40 Menschen betreut und schrittweise an eine Beschäftigung herangeführt.

Viele Menschen mit Behinderung haben den Wunsch, den Alltag weitestgehend selbstständig zu gestalten. Auch diesen Bedürfnissen wird die VOLKSWOHNUNG gerecht und vermietet unter anderem eine Sieben-Zimmer-Wohnung am Bahnhofplatz an eine ambulant begleitete Wohngemeinschaft der Hagsfelder Werkstätten und Wohngemeinschaften Karlsruhe gGmbH.

Seit 2008 ist die VOLKSWOHNUNG Mitglied im Förderkreis der größten internationalen Studentenorganisation AIESEC. Jährlich unterstützt sie AIESEC finanziell und vermietet eine Vier-Zimmer-Wohnung, die von Studierenden aus aller Welt genutzt wird.

### **Energieeffizienz, Mobilität und CO<sub>2</sub>-Verbrauch**

---

Durch energetische Sanierungen des Bestands unterstützt die VOLKSWOHNUNG die Stadt dabei, Energie einzusparen, die Umwelt zu schonen und einen Großteil der CO<sub>2</sub>-Einsparziele zu erfüllen. Wo es möglich ist, werden Bestandsgebäude sukzessive an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH angeschlossen. Bereits seit 2015 werden Gebäude des Unternehmens in verschiedenen Stadtteilen mit dem Gütesiegel „Klimahaus Baden-Württemberg“ ausgezeichnet.

Die VOLKSWOHNUNG bietet der Stadtmobil CarSharing GmbH & Co. KG an mehreren Standorten Pkw-Stellplätze an. Zum eigenen Fuhrpark gehören fünf E-Smarts. Das Mobilitätsverhalten der Belegschaft wird zum Beispiel mit Hilfe eines Leasing-Konzepts beim Kauf von E-Bikes bzw. Fahrrädern und der Erhöhung der Zuschüsse bei der Anschaffung einer ÖPNV-Firmenkarte gefördert. Dienstfahrten oder -reisen und der Einsatz von verbrennungsmotorbetriebenen Arbeitsgeräten werden durch den Erwerb von Zertifikaten des Karlsruher Klimafonds CO<sub>2</sub>-neutral gestellt.

### **Unterstützung und Förderung**

---

Die VOLKSWOHNUNG setzt ihre Mittel gezielt ein, um Institutionen, Initiativen und Vereine zu unterstützen, die in den Wohngebieten tätig sind zum Wohle von Mieterinnen, Mietern und deren Kindern. Sie finanziert Veranstaltungen in ihren Quartieren wie Einweihungs-, Nachbarschafts- bzw.





Sommerfeste und sponsert die Jugendarbeit von Sportvereinen. Darüber hinaus gehen jährlich Mitgliedsbeiträge und Spenden an verschiedene Institutionen und Organisationen, darunter auch DESWOS, die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohn- und Siedlungswesen.

Seit 2012 fördert die VOLKSWOHNUNG 20 Patenschaften des Kulturlotsen-Projekts am Jungen Staatstheater Karlsruhe. Es trägt einen wichtigen Teil dazu bei, Kindern den Zugang zu Kultur zu ermöglichen, in deren Elternhaus das keineswegs selbstverständlich ist.

Seit einigen Jahren gibt es im Kinder- und Jugendhaus Rintheim ein wöchentlich stattfindendes Kochprojekt. Mehr als 200 verschiedene Gerichte wurden bislang zubereitet – die geballte Erfahrung soll in einem Kochbuch festgehalten werden, dessen Herstellung die VOLKSWOHNUNG mit dem Erlös ihres Quartiersfests Rintheimer Feld unterstützt.

Zu einem Publikumsmagnet haben sich die Schlosslichtspiele entwickelt, die 2015 im Rahmen des 300. Stadtgeburtstags erstmals veranstaltet worden sind. Bei freiem Eintritt zeigen renommierte Projektionskünstler allabendlich nach Einbruch der Dunkelheit ihre Arbeiten vor dem Karlsruher Schloss. Als einer der Sponsoren präsentierte die VOLKSWOHNUNG auch 2018 ihre Imagewerbung „My home is my castle“ auf der 3.000 m<sup>2</sup> großen „Leinwand“.

Als Wildparkpartner des KSC nutzt die VOLKSWOHNUNG 2018/2019 ihr Sponsoring für zwei verschiedene Aktionen im Stadion. Mitmachen können fußballbegeisterte Kinder und Jugendliche aus den Quartieren und von Mitarbeitenden.

Menschen mehr geben als ein Dach über dem Kopf: Unter diesem Motto lernten sechs VOLKSWOHNUNGS-Azubis die Arbeit von SOZPÄDAL e.V. im Rahmen eines Sozialprojekts kennen. Eine bereichernde und wertvolle Erfahrung zu sehen, wie Menschen, die Wohnungsverlust und Zeiten der Obdachlosigkeit erlebt haben, mit Unterstützung in ein selbstbestimmtes Leben zurückfinden können.

Traditionell spendet die VOLKSWOHNUNG zur Weihnachtszeit einen Betrag an eine Institution, die in Not Geratene unterstützt. Die Weihnachtsspende 2018 ging an die Vesperkirche Karlsruhe, wo sich Menschen aller Gesellschaftsschichten aufwärmen, stärkende Mahlzeiten zu sich nehmen, Zuwendung und Geselligkeit finden.

# 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 2018 verwaltete die VOLKSWOHNUNG Service GmbH 50 Eigentümergemeinschaften mit 1.420 Wohnungen, 42 Gewerbeeinheiten sowie 1.140 Stellplätzen und Grundstücksanteilen in Karlsruhe und Hügelsheim nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Von insgesamt neun zum 31. Dezember 2018 auslaufenden Verwalterbestellungen wurde die VOLKSWOHNUNG Service GmbH von acht Eigentümergemeinschaften erneut als Verwalter bestellt. Bei einer Eigentümergemeinschaft stellte sich die VOLKSWOHNUNG Service GmbH selbst nicht mehr als Verwalter zur Verfügung. Sieben Wohnungseigentümergemeinschaften, zwei davon aus Neubautätigkeit im Konzern VOLKSWOHNUNG GmbH, wurden 2018 neu in die Verwaltung übernommen.

## ■ VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH

Die 2012 beschlossene Umfirmierung der „Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Hügelsheim“ zur „VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH“ und die Anpassung des Gesellschaftsvertrags wurden am 14. Januar 2013 ins Handelsregister eingetragen.

## ■ 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 Gesellschafter sind die Stadt Wörth und der Kreis Germersheim. Gesellschaftszweck der Wohnbau Wörth am Rhein GmbH ist die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

<p><b>VOLKSWOHNUNG GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe www.volkswohnung.com</p>	<b>Gründungsjahr</b>	1922
	<b>Gesellschafter</b>	Stadt Karlsruhe (100 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	750,2 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	635,1 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	114,7 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	37,0 Mio. €
<p><b>VOLKSWOHNUNG Service GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe</p>	<b>Gründungsjahr</b>	1989
	<b>Gesellschafter</b>	VOLKSWOHNUNG GmbH (100 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	22,6 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	18,3 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	4,3 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	1,1 Mio. €
<p><b>VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe</p>	<b>Gründungsjahr</b>	1994
	<b>Gesellschafter</b>	VOLKSWOHNUNG GmbH (100 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	0,1 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	–
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	0,1 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	1,0 Mio. €
<p><b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe</p>	<b>Gründungsjahr</b>	1999
	<b>Gesellschafter</b>	VOLKSWOHNUNG GmbH (60 %), Stadt Karlsruhe (10 %), Sparkasse Karlsruhe (30 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	35,5 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	2,6 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	32,9 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	0,5 Mio. €
<p><b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b> Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe</p>	<b>Gründungsjahr</b>	2003
	<b>Gesellschafter</b>	VOLKSWOHNUNG GmbH (50 %), Stadtwerke Karlsruhe (50 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	4,3 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	2,0 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	2,3 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	0,1 Mio. €
<p><b>Entwicklungsgesellschaft Cité mbH</b> Maison Paris Pariser Ring 37 76532 Baden-Baden www.cite-baden-baden.de</p>	<b>Gründungsjahr</b>	2001
	<b>Gesellschafter</b>	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 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	10,8 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	3,2 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	7,6 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	5,2 Mio. €
<p><b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b> Hanns-Martin-Schleyer-Straße 4 76744 Wörth am Rhein www.wohnbauwoerth.de</p>	<b>Gründungsjahr</b>	1963
	<b>Gesellschafter</b>	VOLKSWOHNUNG GmbH (50 %), Stadt Wörth am Rhein (44,2 %), Landkreis Germersheim (5,8 %)
	<b>Bilanzsumme 2018</b>	48,3 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2018</b>	39,9 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2018</b>	8,4 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2018</b>	5,2 Mio. €



# Konzernlagebericht

## Wirtschaftliches Umfeld

---

### Deutschland

Nach einem guten Vorjahr verlangsamte sich das Wachstum 2018. Im Dezember betrug der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts 1,5 % im Vergleich zu 2017. Die Konjunktur in der Baubranche war anhaltend positiv. Die Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite blieben unverändert niedrig, auf einem Niveau von ca. 1,7 %, bei einer Laufzeit zwischen einem und fünf Jahren. Eine Zinssatzsteigerung wird erst für Herbst 2019 erwartet.

Der Gesamtindex der Verbraucherpreise (exklusive Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten) für 2018 lag um 2,1 % über dem Vorjahreswert. Bei den Wohnungsmieten lag der Wert um 1,6 % über dem Vorjahr und somit unterhalb des Gesamtindex. Die Preissteigerung für Haushaltsenergie hingegen lag mit 3,5 % über dem Gesamtverbraucherpreisindex.

Ende des 4. Quartals 2018 lag die Zahl der erwerbstätigen Inländer bei rund 45 Mio. und stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,1 %. Die stabile Nachfrage nach Arbeitskräften spiegelte sich in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wider. Im Januar 2019 betrug sie 5,3 %, was einem Rückgang um 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im internationalen Vergleich wurde für Deutschland eine Erwerbslosenquote von 3,3 % (Stand: November 2018) ermittelt. Damit lag Deutschland unter dem Wert der gesamten Eurozone (7,9 %).

Im November 2018 wurde bei konventionell erstellten Neubauten der höchste Anstieg der Baupreise seit elf Jahren festgestellt, sie stiegen um 4,8 % gegenüber 2017. Deutliche Preissteigerungen waren bei Rohbauarbeiten (5,7 %), Ausbauarbeiten (4 %) und Instandhaltungsarbeiten (4,2 %) zu verzeichnen.

### Baden-Württemberg

2018 war das wirtschaftliche Klima im Südwesten geprägt von einer branchenübergreifend hohen Kapazitätsauslastung. Ende des Jahres sahen sich die Unternehmen noch in einer guten Lage, erwarteten jedoch für 2019 ein Abflachen der Konjunktur.

In der Baubranche waren sowohl das Geschäftsklima als auch die Zukunftserwartungen durchweg positiv. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Umsätze 2018 um 11 %. Im 3. Quartal gab es einen deutlichen Anstieg der Bautätigkeit. Die in ganz Deutschland zu beobachtende Steigerung der Baupreise war auch in Baden-Württemberg festzustellen. So stiegen beispielsweise die Preise für Rohbauarbeiten um 6,6 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im 3. Quartal 2018 um 1,3 % auf 6,4 Mio. an. Im Ländervergleich stellte dies die drittgrößte Zuwachsrate dar. Wie schon 2017 sank die Arbeitslosenquote 2018 deutlich auf 3 %.

Bei den Verbraucherpreisen war 2018 eine Steigerung von durchschnittlich 2,1 % zu verzeichnen, was dem Bundesdurchschnitt entspricht. Hauptsächliche Preistreiber waren Heizöl und Kraftstoffe.

Mit knapp 11 Mio. Einwohnern wurde im September 2018 ein neuer Höchststand bei der Bevölkerungszahl erreicht. Neben der positiven Differenz aus Zu- und Fortzügen bis Ende des 3. Quartals 2018 (+10.690 Personen) trug ein positiver Geburtensaldo zur Erhöhung der Bevölkerungszahl bei.

### Karlsruhe

Zum Jahresende lag der Bevölkerungsstand bei 309.794 Personen, davon haben 305.616 ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe (Stand: Dezember 2018). Dies stellt einen leichten Anstieg dar.

## Konzern in Zahlen

	2018		2017	
	Konzern	VOLKSWOHNUNG GmbH	Konzern	VOLKSWOHNUNG GmbH
<b>Bilanzsumme</b>	764,1 Mio. €	750,2 Mio. €	755,9 Mio. €	732,5 Mio. €
<b>Anlagevermögen</b>	639,0 Mio. €	635,1 Mio. €	622,4 Mio. €	648,1 Mio. €
<b>Eigenkapital</b>	198,7 Mio. €	203,7 Mio. €	181,9 Mio. €	187,2 Mio. €
<b>Jahresüberschuss</b>	16,9 Mio. €	16,4 Mio. €	10,0 Mio. €	9,6 Mio. €
<b>Umsatzerlöse aus</b>				
Hausbewirtschaftung	97,4 Mio. €	94,9 Mio. €	93,6 Mio. €	91,2 Mio. €
Verkauf von Grundstücken	78,1 Mio. €	12,2 Mio. €	15,2 Mio. €	7,7 Mio. €
Betreuungstätigkeit	0,4 Mio. €	1,6 Mio. €	0,3 Mio. €	1,6 Mio. €
anderen Lieferungen und Leistungen	4,4 Mio. €	0,0 Mio. €	3,6 Mio. €	0,1 Mio. €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	13.296	13.200	13.278	13.182
<b>Verwaltete Eigentumswohnungen</b>	1.420 Einheiten	–	1.214 Einheiten	–
<b>Neubauverkauf</b>	144 Einheiten	–	14 Einheiten	14 Einheiten
<b>Modernisierungsvolumen</b>	14,3 Mio. €	14,3 Mio. €	14,9 Mio. €	14,9 Mio. €
<b>Personalstand per 31. Dezember</b>				
davon Teilzeitbeschäftigte	286	212	282	218
	72	61	72	61
<b>Auszubildende</b>	9	9	11	11

# Konzernlagebericht

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

	2018	2017	Veränderungen
	T €	T €	T €
<b>Umsatzerlöse aus</b>			
Hausbewirtschaftung	97.354	93.603	3.751
Verkauf von Grundstücken	78.083	15.234	62.849
Betreuungstätigkeit	366	323	43
anderen Lieferungen und Leistungen	4.394	3.598	796
Bestandsveränderungen	-29.657	20.681	-50.338
Sonstige betriebliche Erträge und aktivierte Leistungen	8.363	6.688	1.675
<b>Betriebsleistung</b>	<b>158.903</b>	<b>140.127</b>	<b>18.776</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	44.582	46.704	-2.122
Verkaufsgrundstücke	33.919	31.479	2.440
Andere Lieferungen und Leistungen	4.427	3.900	527
Personalaufwand	17.844	14.814	3.030
Abschreibungen	21.892	16.698	5.194
Übrige betriebliche Aufwendungen	9.453	5.899	3.554
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>132.117</b>	<b>119.494</b>	<b>12.623</b>
<b>Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)</b>	<b>26.786</b>	<b>20.633</b>	<b>6.153</b>
Beteiligungs- und Finanzerträge	3.033	1.110	1.922
Beteiligungs- und Finanzaufwendungen	9.734	9.346	387
Ertragssteuern (Aufwand -/Ertrag +)	-783	20	-803
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>19.302</b>	<b>12.417</b>	<b>6.885</b>
Erfolgsunabhängige Steuern	2.411	2.415	-4
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>16.891</b>	<b>10.002</b>	<b>6.889</b>



Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen.

Insbesondere die Übergabe des Projekts „loswohnen“ und die erfolgreiche Vermarktung von Mietkaufwohnungen aus dem Anlagevermögen bei der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) und der VOLKSWOHNUNG GmbH führten zu einer Zunahme der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken; dies korrespondiert mit einer starken Bestandsverminderung.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge basiert vor allem auf Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Aufgrund des verstärkten Wohnungsneubaus verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. Diese waren 2017 auch dadurch erhöht, dass die VOLKSWOHNUNG Service GmbH im Humboldt-Gymnasium zwei Sondermaßnahmen durchzuführen hatte.

Ursächlich für den Anstieg des Personalaufwands sind im Wesentlichen die Bildung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen und die Winterbeschäftigungsumlage.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 4.567 T € (Vorjahr 0 T €) enthalten.

Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus periodenfremden Abschreibungen auf Forderungen von 2.450 T €, Aufwendungen für Schadenersatzleistungen (1.200 T €) sowie dem Verlust aus dem Verkauf des Nahwärmenetzes an die KES – Karlsruher Energieservice GmbH (1.490 T €).

Zwar reduzierten sich die Beteiligungserträge gegenüber dem Vorjahr – insbesondere, weil das Ergebnis der Wohnbau Wörth am Rhein GmbH im Vorjahr sehr prägend war. Da sich jedoch das Finanzergebnis gegenüber 2017 durch Zinserträge im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des § 13b UStG stark verbessert hat, erhöhten sich die Beteiligungs- und Finanzerträge um fast 2 Mio. €.

Die Beteiligungs- und Finanzaufwendungen erhöhten sich aufgrund gewährter Boni für diverse Mietkaufmodelle.

Aufgrund der Ergebnisse in den Einzelabschlüssen wurden entsprechende Rückstellungen für Ertragssteuern gebildet.

Die Ertragslage ist gut.

### **Finanzlage**

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.

Der starke Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit resultierte aus den erfolgreichen Verkaufsaktivitäten. Die daraus erzielten Mittel konnten zur Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten und zur Finanzierung von Investitionen verwendet werden. Des Weiteren erhöhte sich der Finanzmittelbestand, bestehend aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Für die im Geschäftsjahr laufende Geschäftstätigkeit sowie die im Geschäftsjahr begonnenen und künftig geplanten Investitionen, insbesondere für Modernisierungen und Instandhaltungen sowie Neubauten, sind die erforderlichen Mittel verfügbar. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

# Konzernlagebericht

## Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich im Vergleich der Bilanzstichtage wie folgt dar:

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen
	T €	v. H.	T €	v. H.	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	615.243	80,6	601.584	79,6	+13.659
Finanzanlagen	23.767	3,1	20.773	2,7	+2.994
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>					
Verkaufsgrundstücke	23.559	3,1	61.412	8,1	-37.853
Unfertige Leistungen	26.769	3,5	25.708	3,4	+1.061
Geleistete Anzahlungen	1.679	0,2	1.482	0,2	+197
Forderungen	10.265	1,3	9.537	1,3	+728
Liquide Mittel	62.165	8,1	34.790	4,6	+27.376
Übriges Umlaufvermögen (inkl. andere Vorräte)	638	0,1	603	0,1	+35
	<b>764.086</b>	<b>100,0</b>	<b>755.889</b>	<b>100,0</b>	<b>+8.197</b>

Trotz des Verkaufs von Wohnungen im Rahmen des Mietkaufmodells und der Nahwärmenetze in Neureut und Knielingen erhöhte sich das Sachanlagevermögen vor allem aus dem verstärkten Mietwohnungsneubau. Die Erhöhung der Finanzanlagen betreffen im Wesentlichen den Anstieg des Beteiligungswerts an assoziierten Unternehmen und die Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen.

Im Umlaufvermögen haben sich die Verkaufsgrundstücke durch die im Berichtsjahr getätigten Verkäufe reduziert. Gestiegene, noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten haben einen Anstieg der unfertigen Leistungen zur Folge. Forderungen an das Finanzamt führen zu einer entsprechenden Erhöhung der Forderungen insgesamt.

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen
	T €	v. H.	T €	v. H.	T €
<b>EIGENKAPITAL</b>	198.746	26,0	181.855	24,1	+16.891
<b>PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>	1.000	0,1	1.000	0,1	0
<b>FREMDKAPITAL</b>					
Langfristige Rückstellungen	11.896	1,6	3.254	0,4	+8.642
Kurzfristige Rückstellungen	10.089	1,3	7.968	1,1	+2.121
Langfristige Verbindlichkeiten	450.183	58,9	466.469	61,7	-16.286
Kurzfristige Verbindlichkeiten	74.730	9,8	82.636	10,9	-7.906
Rechnungsabgrenzungsposten	17.442	2,3	12.707	1,7	+4.735
	<b>764.086</b>	<b>100,0</b>	<b>755.889</b>	<b>100,0</b>	<b>+8.197</b>

Zum Bilanzstichtag wurden liquide Mittel zum Ausgleich von zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 fälliger Darlehensverbindlichkeiten vorgehalten.

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag um den Konzernjahresüberschuss in Höhe von 16.891 T €. Der Konzern VOLKSWOHNUNG verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Im Zusammenhang mit der Übergabe der Bauträgerobjekte erhöhten sich die Rückstellungen für noch anfallende Kosten und Gewährleistungen entsprechend. Auch die Erhöhung der Verpflichtung aus Altersteilzeit und die Bildung einer Steuerrückstellung sind für den Anstieg verantwortlich.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern und wurden im Geschäftsjahr planmäßig getilgt.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten stichtagsbedingte Abgrenzungen von Zuschüssen.

Die Vermögenslage ist geordnet.



# Konzernlagebericht

## Risikobericht

---

### 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 Monats- und 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.

Wesentliche Zinsänderungsrisiken oder Zahlungsschwankungen aus langfristigen Verbindlichkeiten sind derzeit nicht erkennbar.

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung existieren keine bestandsgefährdenden Risiken.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung basieren auf langfristigen Verträgen und stellen nachhaltige Einnahmen dar. Die Modernisierungsmaßnahmen verbessern in der Hausbewirtschaftung die Vermietbarkeit und ermöglichen eine moderate Steigerung der Umsatzerlöse. Die Modernisierungsmaßnahmen sind mittelfristig geplant, die Finanzierung ist über einen entsprechenden Liquiditätsplansichergestellt.

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

Trotz des Risikos steigender Baukosten optimiert die VOLKSWOHNUNG ihr Mietbestandsportfolio durch verstärkten Neubau von Wohnungen und Gewerbeeinheiten, um auch zukünftig als Immobilienspezialist der Region ein breites Leistungsspektrum anzubieten.

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 Risiko.

Das Risiko des Konzerns VOLKSWOHNUNG, sich mit dem angebotenen Leistungsspektrum auch immer 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 die 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.

Zukünftige wirtschafts- und steuerpolitische Entwicklungen und Entscheidungen 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.

Aufgrund der vorhandenen Potenziale im Konzern VOLKSWOHNUNG werden die Chancen höher bewertet als die aufgeführten Risiken.

### Finanzinstrumente

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditge-

bern. 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 beträgt 5 bis 25 Jahre. 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.

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.

### **Prognosebericht**

---

Die Entwicklung des Konzerns und der einbezogenen Unternehmen wird für das Jahr 2019 insgesamt positiv gesehen.

Der Konzern VOLKSWOHNUNG tätigt auch weiterhin zukunftssträchtige Investitionen wie beispielsweise den Neubau von in Karlsruhe nachgefragten Wohnungen. Damit reagiert der Konzern auf die Anforderungen des Marktes. Der Konzern VOLKSWOHNUNG ist ein Garant für bezahlbaren Wohnraum und sichert langfristig Arbeitsplätze in der Region.

Die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands führt zu einer nachhaltigen Aufwertung und Attraktivität des Immobilienportfolios sowie stabilen Mietumsätzen.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 97 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von ca. 17 Mio. € und Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen von 4,2 Mio. € gerechnet. Aufgrund geplanter Neubaufertigstellungen wird der Bestand voraussichtlich um 231 Wohnungseinheiten zunehmen.

Die Jahresplanung für 2019 sieht Investitionen in Höhe von 65 Mio. € vor. Darin enthalten sind 39,1 Mio. € für Neubauvorhaben und rund 9,1 Mio. € für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungskosten werden voraussichtlich ca. 22,7 Mio. € betragen.

Für die nächsten beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage mit Konzernüberschüssen von rund 10 Mio. € erwartet, womit der Konzern auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Karlsruhe, den 13. Mai 2019

VOLKSWOHNUNG GmbH

Stefan Storz  
Geschäftsführer

# Jahresabschluss Konzern

Bilanz zum 31. Dezember 2018

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		315	197
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	496.787		477.056
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.542		74.977
Grundstücke ohne Bauten	5.697		3.807
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182		182
Bauten auf fremden Grundstücken	307		324
Technische Anlagen und Maschinen	1.774		1.902
Betriebs- und Geschäftsausstattung	860		676
Anlagen im Bau	38.130		40.437
Bauvorbereitungskosten	4.649	614.929	2.026
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17.811		17.350
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.003		4
Sonstige Ausleihungen	2.944		3.410
Andere Finanzanlagen	8	23.766	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>639.010</b>	<b>622.356</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	12.381		13.660
Bauvorbereitungskosten	145		530
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.667		46.857
Grundstücke mit fertigen Bauten	366		366
Unfertige Leistungen	26.769		25.708
Andere Vorräte	296		307
Geleistete Anzahlungen	1.679	52.303	1.482
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	998		903
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	436		1.623
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	410		345
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	943		435
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		1
Sonstige Vermögensgegenstände	7.478	10.265	6.230
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	60.244		33.254
Bausparguthaben	1.922	62.166	1.536
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>124.734</b>	<b>133.237</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	207		228
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	135	342	68
<b>BILANZSUMME</b>		<b>764.086</b>	<b>755.889</b>



## PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		37.000	37.000
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		144.655	134.653
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		16.891	10.002
<b>Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		200	200
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>198.746</b>	<b>181.855</b>
<b>PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		1.000	1.000
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	719		0
Sonstige Rückstellungen	21.266	21.985	11.222
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	468.560		485.985
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.695		7.753
Erhaltene Anzahlungen	28.739		27.009
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.883		8.983
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	172		178
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.986		11.108
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		2
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 3.831 T € (Vorjahr: 2.256 T €)	5.878	524.913	8.087
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		17.442	12.707
<b>BILANZSUMME</b>		<b>764.086</b>	<b>755.889</b>

# Jahresabschluss Konzern

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	97.354		93.603
b) aus Verkauf von Grundstücken	78.083		15.234
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.394		3.599
d) aus Betreuungstätigkeit	366	180.197	323
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-29.657	20.681
Andere aktivierte Eigenleistungen		353	361
Sonstige betriebliche Erträge		8.010	6.327
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	44.582		46.704
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	33.919		31.478
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.427	82.928	3.900
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>75.975</b>	<b>58.046</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	13.632		11.448
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 1.020 T € (Vorjahr: 981 T €)	4.212	17.844	3.366
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.892	16.698
Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.453	5.899
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		560	1.009
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56		70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.417	2.473	30
Abschreibungen auf Finanzanlagen		100	100
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 51 T € (Vorjahr: 51 T €)		9.634	9.247
Steuern vom Einkommen und Ertrag		783	-20
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>19.302</b>	<b>12.417</b>
Sonstige Steuern		2.411	2.415
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>16.891</b>	<b>10.002</b>
davon auf den Konzern entfallender Gewinn		16.891	10.002
davon auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0

## **Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018**

---

### **A Allgemeine Angaben**

Dem für das Geschäftsjahr 2018 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. Abweichend von § 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 § 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 im Beteiligungsspiegel aufgeführten Gesellschaften. Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2018.

### **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. Durch den Erwerb der restlichen Anteile an der VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH ergibt sich bei dieser ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1.000 T €, der gem. § 301 Abs. 3 HGB unter eigenem Posten nach dem Eigenkapital ausgewiesen wird. Der Posten hat Eigenkapitalcharakter.

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 am Rhein GmbH, Wörth, erfolgen nach der Equity-Methode. Dabei findet jeweils die Buchwertmethode Anwendung. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Verrechnung des Beteiligungsbuchwerts mit dem anteiligen Eigenkapital wurde der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt. Der sich ergebende Unterschiedsbetrag entspricht den Stillen Reserven.

# Jahresabschluss Konzern

## Beteiligungsspiegel

	Stammkapital	Bilanzergebnis
	T €	T €
<b>VOLKSWOHNUNG Service GmbH, Karlsruhe</b>	1.100	-
<b>VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH, Karlsruhe</b>	1.000	-952
<b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe</b>	500	-
<b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe</b>	100	236
<b>Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden</b>	5.150	2.888
<b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH, Wörth</b>	5.200	7.003

<sup>1</sup> 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 150 € führen direkt zu

Aufwand; für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von 150 € 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 sind



Ergebnisverwendung	Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungsmethode
	T €	T €		
Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag	520 <sup>1</sup>	1.100	100,00	Vollkonsolidierung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	-10	48	100,00	Vollkonsolidierung
Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag	10.277 <sup>1</sup>	500	60,00	Vollkonsolidierung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	188	1.336	50,00	Equity-Bewertung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	348	8.038	38,83	Equity-Bewertung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	662	17.732	50,00	Equity-Bewertung

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 Erfüllungsbetrags. 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. Juni 2013) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches (IDW RS HFA 30). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 1,33 % (Dezember 2017) bzw. 0,98 % (Dezember 2018). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,3 % 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 berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Auch die aus den Konsolidierungen resultierenden aktiven latenten Steuern wurden nicht aktiviert, da die Realisierung des latenten Steueranspruchs nicht hinreichend wahrscheinlich erscheint.

## E Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den unfertigen Leistungen sind im Konzern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 26.495 T € (Vorjahr: 25.434 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	6.854 T €
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	3.026 T €
Altersteilzeit	2.686 T €
Noch anfallende Baukosten	2.578 T €
Instandhaltung	1.844 T €
Betriebs- und Heizkosten	1.543 T €
Winterbeschäftigungsumlage	735 T €

# Jahresabschluss Konzern

## I. Bilanz

### Konzernanlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2018
	T €	T €	T €	T €	T €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.807	219	785	0	3.242
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>3.807</b>	<b>219</b>	<b>785</b>	<b>0</b>	<b>3.242</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	744.890	14.195	9.391	+29.406 <sup>1)</sup>	779.099
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	102.654	247	7.047	0	95.854
Grundstücke ohne Bauten	3.807	1	0	+1.889 <sup>2)</sup>	5.697
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182	0	0	0	182
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836
Technische Anlagen und Maschinen	9.338	1.103	2.092	0	8.348
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.837	502	825	0	4.514
Anlagen im Bau	40.437	22.634	0	-24.941	38.130
Bauvorbereitungskosten	2.026	7.252	7	-4.622	4.649
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>909.007</b>	<b>45.934</b>	<b>19.362</b>	<b>+1.732</b>	<b>937.310</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	19.146	560	0	0	19.706
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4	3.003	4	0	3.003
Sonstige Ausleihungen	3.410	1	466	0	2.945
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>22.568</b>	<b>3.564</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>25.661</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>935.382</b>	<b>49.717</b>	<b>20.617</b>	<b>+1.732</b>	<b>966.213</b>

<sup>1)</sup> davon umgebucht auf Grundstücke mit unfertigen Bauten (UV) 197 T €

<sup>2)</sup> davon umgebucht auf Grundstücke mit unfertigen Bauten (UV) 1.930 T €

### Verbindlichkeitspiegel Konzern zum 31. Dezember 2018

	Insgesamt	
	T €	unter 1 Jahr T €
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
gegenüber Kreditinstituten	468.560 (485.985)	31.861 (41.472)
gegenüber anderen Kreditgebern	3.695 (7.753)	259 (340)
aus erhaltenen Anzahlungen	28.739 (27.009)	28.739 (27.009)
aus Vermietung und Verpachtung	9.883 (8.983)	1.325 (1.156)
aus Betreuungstätigkeit	172 (178)	172 (178)
aus Lieferungen und Leistungen	7.986 (11.108)	6.495 (9.522)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (2)	0 (2)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.878 (8.087)	5.878 (2.958)
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>524.913 (549.105)</b>	<b>74.729 (82.637)</b>

() = Vorjahr

Abschreibungen (kumuliert) 1. Januar 2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge 2018	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) 31. Dezember 2018	Buchwert 31. Dezember 2018	Buchwert 31. Dezember 2017
T €	T €	T €	T €	T €	T €	T €
3.610	102	784	0	2.927	315	197
<b>3.610</b>	<b>102</b>	<b>784</b>	<b>0</b>	<b>2.927</b>	<b>315</b>	<b>197</b>
267.833	17.387	2.918	+10	282.312	496.787	477.056
27.677	3.342	1.707	0	29.312	66.542	74.977
0	0	0	0	0	5.697	3.807
0	0	0	0	0	182	182
512	17	0	0	529	307	324
7.435	743	1.605	0	6.574	1.774	1.902
4.160	292	798	0	3.654	860	676
0	10	0	-10	0	38.130	40.437
0	0	0	0	0	4.649	2.026
<b>307.618</b>	<b>21.791</b>	<b>7.028</b>	<b>0</b>	<b>322.381</b>	<b>614.929</b>	<b>601.387</b>
1.795	100	0	0	1.894	17.811	17.350
0	0	0	0	0	3.003	4
0	0	0	0	0	2.944	3.410
0	0	0	0	0	8	8
<b>1.795</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.894</b>	<b>23.766</b>	<b>20.772</b>
<b>313.023</b>	<b>21.992</b>	<b>7.812</b>	<b>0</b>	<b>327.202</b>	<b>639.010</b>	<b>622.356</b>

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.567 T € auf das Anlagevermögen (Vorjahr 0 T €) enthalten.

Davon mit einer Restlaufzeit		Davon gesichert		Art der Sicherung
über 1 Jahr	davon über 5 Jahre			
T €	T €	T €		
436.699 (444.513)	333.107 (343.535)	354.492		Grundpfandrecht
3.436 (7.413)	2.690 (6.162)	1.890		Grundpfandrecht
0 (0)	0 (0)	0		–
8.558 (7.827)	0 (0)	0		–
0 (0)	0 (0)	0		–
1.491 (1.586)	0 (0)	0		–
0 (0)	0 (0)	0		–
0 (5.129)	0 (1.073)	0		–
<b>450.184</b> <b>(466.468)</b>	<b>335.797</b> <b>(350.770)</b>	<b>356.382</b>		

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem oben dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

# Jahresabschluss Konzern

## 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:

Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd) 2.043 T €

Auflösung von Wertberichtigung auf Forderungen (periodenfremd) 131 T €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Abschreibungen auf Forderungen (periodenfremd) 2.450 T €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2018 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen 97 T €

### F Sonstige Angaben

Am 31. Dezember 2018 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Haftungsverhältnisse für eingetragene Grundschulden von Käufern in Höhe von 10.522 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 1.875 T €.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 2.700 T €.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 132 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. Dezember 2018 beläuft sich auf 4.664 T €.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 98,7 Mio. €.

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 110 T € (Rechnungszinsfuß 6 %) wurde keine Rückstellung gebildet.

Aufwendungen für Organe: Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 21 T €.

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

### G Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die für die Beurteilung der Lage des Konzerns relevant sind, haben sich nicht ereignet.

## Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	117	50
Technische/Gewerbliche Mitarbeiter	80	22
Geringfügig Beschäftigte	0	4
<b>SUMME</b>	<b>197</b>	<b>76</b>

In 2018 waren durchschnittlich 10 Auszubildende im Konzern beschäftigt.



## Kapitalflussrechnung

	2018	2017
	T €	T €
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>16.108</b>	<b>9.982</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.892	16.698
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	10.764	-4.204
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-317	-688
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5.643	-927
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	34.873	-15.853
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.159	-1.597
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.740	8.319
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	7.217	9.216
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-560	-1.009
Ertragssteueraufwand/-ertrag (-)	783	-20
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>85.698</b>	<b>19.917</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	17.977	4.175
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-45.801	-65.925
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	470	4.591
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-3.004	-16
Erhaltene Zinsen (+)	2.417	31
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-27.941</b>	<b>-57.144</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	23.852	84.583
Auszahlungen (-) für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-25.935	-23.005
Auszahlungen (-) für die außerplanmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-19.358	-1.557
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	286	769
Gezahlte Zinsen (-)	-9.612	-9.031
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-30.767</b>	<b>51.759</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>26.990</b>	<b>14.532</b>
<b>Finanzmittelbestand zum 1. Januar</b>	<b>33.254</b>	<b>18.722</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. DEZEMBER</b>	<b>60.244</b>	<b>33.254</b>

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

	Mutterunternehmen			Minderheits- gesellschafter	
	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzerneigen- kapital	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Konzern- eigenkapital
	T €	T €	T €	T €	T €
<b>31. Dezember 2016</b>	37.000	134.653	171.653	200	171.853
Konzernjahresüberschuss	0	10.002	10.002	0	10.002
<b>31. Dezember 2017</b>	37.000	144.655	181.655	200	181.855
Konzernjahresüberschuss	0	16.891	16.891	0	16.891
<b>31. DEZEMBER 2018</b>	<b>37.000</b>	<b>161.546</b>	<b>198.546</b>	<b>200</b>	<b>198.746</b>

# Jahresabschluss Konzern

## **Mitglieder der Geschäftsführung**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, – bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, – ab 05/2018 –

## **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Michael Obert, Bürgermeister, – Vorsitzender bis 09/2018 –

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender ab 10/2018 –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender –

Michael Borner, Fachkrankenschwester für Intensivmedizin, Stadtrat

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellv. Fraktionsvorsitzende, Stadträtin

## **Gewinnverwendung**

Für das Geschäftsjahr 2018 wird in dem Einzelabschluss der VOLKSWOHNUNG GmbH ein Jahresüberschuss von 16.433.087,01€ ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 16.433.087,01€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 13. Mai 2019

VOLKSWOHNUNG GmbH

Stefan Storz

Geschäftsführer

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Mit Datum vom 14. Juni 2019 wurde seitens der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2018 erteilt.

### **Bericht des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr von der Geschäftsführung über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen regelmäßig und 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 Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat als Abschlussprüfer den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018 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 und den Lagebericht zum 31. Dezember 2018 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer

Bürgermeister

# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		315	196
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	493.717		473.746
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.847		67.679
Grundstücke ohne Bauten	6.550		4.660
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182		182
Bauten auf fremden Grundstücken	307		324
Technische Anlagen und Maschinen	64		104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	647		499
Anlagen im Bau	39.220		41.527
Bauvorbereitungskosten	4.649	605.183	2.026
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.386		41.920
Beteiligungen	13.712		13.712
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.003		4
Sonstige Ausleihungen	118		125
Andere Finanzanlagen	8	29.627	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>635.125</b>	<b>648.112</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	326		326
Bauvorbereitungskosten	145		493
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.283		7.979
Grundstücke mit fertigen Bauten	366		366
Unfertige Leistungen	26.500		25.448
Andere Vorräte	16		17
Geleistete Anzahlungen	1.680	34.316	1.482
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	985		898
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0		253
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	399		339
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	306		244
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.471		8.306
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		1
Forderungen gegenüber Gesellschafter	45		96
Sonstige Vermögensgegenstände	7.432	32.638	6.096
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	45.853		30.221
Bausparguthaben	1.922	47.775	1.536
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>114.729</b>	<b>84.101</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	206		228
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	113	319	29
<b>BILANZSUMME</b>		<b>750.173</b>	<b>732.470</b>



**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		37.000	37.000
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		150.249	140.657
<b>Jahresüberschuss</b>		16.433	9.592
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>203.682</b>	<b>187.249</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	719		0
Sonstige Rückstellungen	7.752	8.471	5.290
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	465.101		467.048
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.547		6.532
Erhaltene Anzahlungen	28.458		26.743
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.834		8.955
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	172		177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.541		9.917
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.802		1.547
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		2
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5		46
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 3.831 T € (Vorjahr: 2.256 T €)	4.400	520.860	6.544
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		17.160	12.420
<b>BILANZSUMME</b>		<b>750.173</b>	<b>732.470</b>

# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	94.883		91.195
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.163		7.697
c) aus Betreuungstätigkeit	1.644		1.629
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30	108.720	81
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.847	-818
Andere aktivierte Eigenleistungen		271	307
Sonstige betriebliche Erträge		7.021	4.977
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	49.730		51.338
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.234		4.070
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	572	60.536	550
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>60.323</b>	<b>49.110</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	10.252		9.026
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 801 T € (Vorjahr: 779 T €)	2.665	12.917	2.638
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.273	15.016
Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.966	5.383
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		10.747	3.720
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 104 T € (Vorjahr: 138 T €)	107		142
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21	128	156
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 47 T € (Vorjahr: 47 T €)		9.465	9.006
Steuern vom Einkommen und Ertrag		781	-22
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>18.796</b>	<b>11.939</b>
Sonstige Steuern		2.363	2.347
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>16.433</b>	<b>9.592</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, – bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, – ab 05/2018 –

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Michael Obert, Bürgermeister, – Vorsitzender bis 09/2018 –

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender ab 10/2018 –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender –

Michael Borner, Fachkrankenschwester für Intensivmedizin, Stadtrat

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellv. Fraktionsvorsitzende, Stadträtin

# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

## Entwicklung des Anlagevermögens der VOLKSWOHNUNG GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	T €	T €	T €	T €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
Entgeltlich erworbene Software	3.661	219	785	0
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>3.661</b>	<b>219</b>	<b>785</b>	<b>0</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	735.565	14.195	9.391	+29.603 -197
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.887	247	7.047	0
Grundstücke ohne Bauten	4.660	1	0	+1.930 -40
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182	0	0	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	333	0	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.612	394	814	0
Anlagen im Bau	41.527	22.634	0	+10.479 -35.420
Bauvorbereitungskosten	2.026	7.252	7	-4.622
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>873.628</b>	<b>44.723</b>	<b>17.259</b>	<b>+42.012</b> <b>-40.279</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	41.920	6.529	37.062	0
Beteiligungen	13.712	0	0	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4	3.003	4	0
Sonstige Ausleihungen	125	0	7	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>57.169</b>	<b>9.532</b>	<b>37.073</b>	<b>0</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>934.458</b>	<b>54.474</b>	<b>55.117</b>	<b>+42.012</b> <b>-40.279</b>

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.567 T € auf das Anlagevermögen (Vorjahr 0 T €) enthalten.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2018	Abschreibungen (kumuliert) 1. Januar 2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge 2018	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31. Dezember 2018	Buchwert 31. Dezember 2018	Buchwert 31. Dezember 2017
T €	T €	T €	T €	T €	T €	T €	T €
3.095	3.465	101	784	0	2.781	315	196
<b>3.095</b>	<b>3.465</b>	<b>101</b>	<b>784</b>	<b>0</b>	<b>2.781</b>	<b>315</b>	<b>196</b>
769.775	261.820	17.146	2.918	+10	276.058	493.717	473.746
78.087	17.208	2.739	1.707	0	18.240	59.847	67.679
6.550	0	0	0	0	0	6.550	4.660
182	0	0	0	0	0	182	182
836	512	17	0	0	529	307	324
333	229	40	0	0	269	64	104
3.192	3.112	221	788	0	2.545	647	499
39.220	0	10	0	-10	0	39.220	41.527
4.649	0	0	0	0	0	4.649	2.026
<b>902.825</b>	<b>282.881</b>	<b>20.172</b>	<b>5.413</b>	<b>+10</b> <b>-10</b>	<b>297.641</b>	<b>605.183</b>	<b>590.747</b>
1.400	0	0	0	0	0	1.400	1.400
11.386	0	0	0	0	0	11.386	41.920
13.712	0	0	0	0	0	13.712	13.712
3.003	0	0	0	0	0	3.003	4
118	0	0	0	0	0	118	125
8	0	0	0	0	0	8	8
<b>29.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.627</b>	<b>57.169</b>
<b>935.547</b>	<b>286.346</b>	<b>20.273</b>	<b>6.197</b>	<b>+10</b> <b>-10</b>	<b>300.422</b>	<b>635.125</b>	<b>648.112</b>



# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

## Verbindlichkeitspiegel der VOLKSWOHNUNG GmbH zum 31. Dezember 2018

	Insgesamt	
	T €	unter 1 Jahr T €
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
gegenüber Kreditinstituten	465.101 (467.048)	31.454 (25.989)
gegenüber anderen Kreditgebern	2.547 (6.532)	185 (266)
Erhaltene Anzahlungen	28.458 (26.742)	28.458 (26.743)
aus Vermietung	9.834 (8.955)	1.304 (1.151)
aus Betreuungstätigkeit	172 (178)	172 (178)
aus Lieferungen und Leistungen	6.541 (9.917)	5.077 (8.357)
gegenüber verbundenen Unternehmen	3.802 (1.547)	3.802 (1.547)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (2)	0 (2)
gegenüber Gesellschafter	5 (45)	5 (45)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.400 (6.545)	4.400 (2.791)
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>520.860</b> <b>(527.511)</b>	<b>74.857</b> <b>(67.069)</b>

() = Vorjahr

Davon mit einer Restlaufzeit		Davon gesichert	Art der Sicherung
über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
T €	T €	T €	
433.647 (441.059)	331.726 (341.732)	351.032	Grundpfandrecht
2.362 (6.266)	1.913 (5.311)	743	Grundpfandrecht
0 (0)	0 (0)	0	-
8.530 (7.804)	0 (0)	0	-
0 (0)	0 (0)	0	-
1.464 (1.560)	0 (0)	0	-
0 (0)	0 (0)	0	-
0 (0)	0 (0)	0	-
0 (0)	0 (0)	0	-
0 (3.754)	0 (0)	0	-
<b>446.003</b> <b>(460.443)</b>	<b>333.639</b> <b>(347.043)</b>	<b>351.775</b>	

# Jahresabschluss

## VOLKSWOHNUNG Service GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1
Sachanlagen	17.114	17.429
Finanzanlagen	1.160	1.238
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>18.274</b>	<b>18.668</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	549	550
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.657	1.673
Flüssige Mittel	1.136	1.726
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>4.342</b>	<b>3.949</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>22</b>	<b>38</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>22.638</b>	<b>22.655</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<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>2.108</b>	<b>565</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	4.606	5.158
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.008	13.033
Andere Verbindlichkeiten	2.534	2.511
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>19.148</b>	<b>20.702</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>282</b>	<b>288</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>22.638</b>	<b>22.655</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	13.934	12.641
Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	10	24
Andere aktivierte Eigenleistungen	67	49
Sonstige betriebliche Erträge	242	45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.722	6.240
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>7.531</b>	<b>6.519</b>
Personalaufwand	4.927	3.150
Abschreibungen	1.527	1.595
Sonstige betriebliche Aufwendungen	406	391
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50	26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	164	213
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>557</b>	<b>1.196</b>
Sonstige Steuern	37	37
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	520	1.159
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, – bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, – ab 05/2018 –

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Michael Obert, Bürgermeister, – Vorsitzender bis 09/2018 –

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender ab 10/2018 –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender –

Michael Borner, Fachkrankenpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellv. Fraktionsvorsitzende, Stadträtin

# Jahresabschluss

## VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	54	63
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>63</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>54</b>	<b>63</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
<b>Bilanzverlust</b>		
Verlustvortrag	-941	-933
Jahresfehlbetrag	-10	-9
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>49</b>	<b>58</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Andere Verbindlichkeiten	1	1
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>54</b>	<b>63</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Sonstige betriebliche Erträge	0	3
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	7
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-10</b>	<b>-9</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-10</b>	<b>-9</b>
Verlustvortrag	-941	-932
<b>BILANZVERLUST</b>	<b>-951</b>	<b>-941</b>



### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, – bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, – ab 05/2018 –

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Michael Obert, Bürgermeister, – Vorsitzender bis 09/2018 –

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender ab 10/2018 –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender –

Michael Borner, Fachkrankenpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellv. Fraktionsvorsitzende, Stadträtin

# Jahresabschluss

## Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	915	1.502
Finanzanlagen	1.667	2.048
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.582</b>	<b>3.550</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	17.439	52.248
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.262	1.504
Flüssige Mittel	13.201	1.245
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>32.902</b>	<b>54.997</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>35.484</b>	<b>58.547</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	500	500
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
	<b>11.402</b>	<b>5.363</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	15.000
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	22.835	37.196
Andere Verbindlichkeiten	747	468
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>23.582</b>	<b>52.684</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>35.484</b>	<b>58.547</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	66.584	8.914
Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-34.526	21.462
Sonstige betriebliche Erträge	755	1.311
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24.627	28.725
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>8.186</b>	<b>2.962</b>
Abschreibungen	100	100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	137	160
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29	41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.369	16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	109	166
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>10.238</b>	<b>2.593</b>
Sonstige Steuern	11	32
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	10.227	2.561
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, – bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, – ab 05/2018 –

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Michael Obert, Bürgermeister, – Vorsitzender bis 09/2018 –

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender ab 10/2018 –

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender –

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), MdL, Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat

Thomas Schroff, Direktor Sparkasse Karlsruhe

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Marc Sesemann, Direktor Sparkasse Karlsruhe

Karin Wiedemann, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Stadträtin

# Jahresabschluss

## KES – Karlsruher Energieservice GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	1.980	1.540
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.980</b>	<b>1.540</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	458	270
Flüssige Mittel	1.891	2.304
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>2.349</b>	<b>2.574</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.334</b>	<b>4.120</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
<b>Bilanzverlust</b>		
Gewinn-/Verlustvortrag	48	-224
Jahresüberschuss	188	272
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>1.336</b>	<b>1.148</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>144</b>	<b>77</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.186	2.317
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	641	556
Andere Verbindlichkeiten	27	22
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>2.854</b>	<b>2.895</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.334</b>	<b>4.120</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	3.223	3.099
Sonstige betriebliche Erträge	0	4
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.541	2.361
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>682</b>	<b>742</b>
Abschreibungen	224	220
Sonstige betriebliche Aufwendungen	217	196
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30	32
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>211</b>	<b>294</b>
Sonstige Steuern	23	22
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>188</b>	<b>272</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, – bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, – ab 05/2018 –

Dr. Manuel Rink, Dr.-Ing. Chemieingenieurwesen

### **Mitglieder der Gesellschafterversammlung**

Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe

VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe



# Jahresabschluss

## Entwicklungsgesellschaft Cité mbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1
Sachanlagen	3.212	3.100
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.212</b>	<b>3.101</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.818	3.896
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	259	676
Flüssige Mittel	2.539	1.315
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>7.616</b>	<b>5.887</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>10.828</b>	<b>8.989</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.150	5.150
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	2.541	2.297
Jahresüberschuss	348	244
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>8.039</b>	<b>7.691</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>103</b>	<b>162</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756	872
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	112	1
Andere Verbindlichkeiten	1.813	263
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>2.681</b>	<b>1.136</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>10.828</b>	<b>8.989</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	1.800	1.481
Bestandsveränderung an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	1.518	-4
Sonstige betriebliche Erträge	12	52
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.266	497
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>1.064</b>	<b>1.032</b>
Personalaufwand	6	6
Abschreibungen	193	251
Sonstige betriebliche Aufwendungen	367	358
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33	57
Steuern vom Einkommen und Ertrag	117	106
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>358</b>	<b>255</b>
Sonstige Steuern	10	11
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>348</b>	<b>244</b>
Gewinnvortrag	2.541	2.297
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>2.889</b>	<b>2.541</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Markus Börsig, Geschäftsführer der Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH

Werner Friedrich Hirth, 1. Bürgermeister i. R., Stadt Baden-Baden

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Alexander Uhlig, Erster Bürgermeister, – Vorsitzender –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat, – 1. stellv. Vorsitzender –

Klaus Bloedt-Werner, Rechtsanwalt, Stadtrat, – 2. stellv. Vorsitzender –

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat, – Schriftführer –

Werner Schmoll, Lehrer i. R., Stadtrat, – Schriftführer –

Beate Böhlen, Kauffrau, MdL, Stadträtin

Michael Borner, Fachkrankenpfleger für Intensivpflege, Stadtrat

Rainer Lauerhaß, Gärtnermeister, Stadtrat

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat

Tobias Wald, MdL

# Jahresabschluss

## Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	2
Sachanlagen	39.892	39.987
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.892</b>	<b>39.989</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.512	2.458
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	415	1.543
Flüssige Mittel	1.486	2.821
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>8.413</b>	<b>6.822</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>48.306</b>	<b>46.812</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	5.529	5.529
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	6.341	4.784
Jahresüberschuss	662	1.556
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>17.732</b>	<b>17.069</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>276</b>	<b>929</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.197	25.338
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.372	341
Andere Verbindlichkeiten	2.729	3.135
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>30.298</b>	<b>28.814</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>48.306</b>	<b>46.812</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	6.412	14.288
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	2.851	-5.165
Aktivierte Eigenleistungen	0	52
Sonstige betriebliche Erträge	201	132
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	6.169	5.204
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>3.295</b>	<b>4.103</b>
Personalaufwand	993	888
Abschreibungen	1.008	945
Sonstige betriebliche Aufwendungen	301	388
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	330	327
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>663</b>	<b>1.557</b>
Sonstige Steuern	1	1
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>662</b>	<b>1.556</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Petra Pfeiffer, Immobilienfachwirtin (Diplom DIA)

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Reiner Kuklinski, Diplom-Ing. Architekt, Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG GmbH, – Vorsitzender bis 04/2018 –

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG GmbH, – Vorsitzender ab 05/2018 –

Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister der Stadt Wörth, – stellv. Vorsitzender –

Dr. Fritz Brechtel, Landrat des Kreises Germersheim

Mario Rösner, Diplom-Ing. Architekt, Prokurist VOLKSWOHNUNG GmbH





# Impressum

<b>Redaktion:</b>	Beatrice Kindler und Christine Schröder (VOLKSWOHNUNG GmbH) Ücker & Partner Werbeagentur GmbH
<b>Abbildungen:</b>	
Ackermann+Raff	Seite 11, unten: Visualisierung Wohnquartier in Stutensee
KLINKOTT Architekten	Seite 6: Visualisierung Bürgerzentrum und Wohngebäude in Mühlburg, Weinbrennerstraße 79 und 79 a
VOLKSWOHNUNG	Titel, unten links: Wohngebäude im Rintheimer Feld, Forststraße 9-21 a Titel, oben links: Quartiersfest im Rintheimer Feld Titel, oben rechts: Wohngebäude in Oberreut, Karl-Flößer-Straße 8-10 Titel, unten rechts: Richtfest Kita „Villa Regenbogen“ in Oberreut Seite 3: Stefan Storz, Geschäftsführer Seite 5, oben links: Wohngebäude in der Südweststadt, Garten-/Renck-/August-Dürr-Straße Seite 5, unten links: Sommerfest am Nussbaumweg Seite 5, rechts: Wohngebäude in Oberreut, Karl-Flößer-Straße 8-10 Seite 7, oben: Wohngebäude in Oberreut, Goerdelerstraße 12-18 Seite 7, links: Quartiersfest im Rintheimer Feld Seite 7, rechts: Wohngebäude im Rintheimer Feld, Heilbronner Straße 24 Seite 8, oben: Wohngebäude in der Waldstadt, Königsberger Straße 37, 37 a und 37 b Seite 8, unten: Richtfest Kita „Villa Regenbogen“ in Oberreut Seite 9: Wohngebäude in Oberreut, Gustav-Schulenburg-Straße 13-17 Seite 10: Wohngebäude in Knielingen 2.0, Projekt „loswohnen“ Seite 11, oben: Richtfest Ortsteilzentrum Knielingen 2.0 Seite 13: Kinder der Kita Kirchfeldmäuse in Kirchfeld-Nord Seite 15, oben links: Mieterausflug nach Ettlingen, Gernsbach und Baden-Baden Seite 15, unten: Imagewerbung der VOLKSWOHNUNG bei den Schlosslichtspielen Seite 15, oben rechts: Karlsruher Vesperkirche in der Südstadt
<b>Konzeption/Gestaltung:</b>	Ücker & Partner Werbeagentur GmbH
<b>Druck:</b>	Stober GmbH

Dieser Geschäftsbericht ist auf 100 % Recyclingpapier gedruckt, das aus ursprünglich Wald-basiertem Material wiedergewonnen wurde. Das Forest Stewardship Council® sichert mit seinem FSC®-Label einen verantwortungsvollen Umgang mit den weltweiten Wäldern. Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Außerdem enthalten die Druckfarben keine Schwermetalle. Die bei der Produktion des Geschäftsberichts angefallenen CO<sub>2</sub>-Emissionen werden über den Ankauf von ökologisch hochwertigen Emissionsminderungszertifikaten aus anerkannten Klimaschutzprojekten ausgeglichen.



**VOLKSWOHNUNG**

Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 3506-0

Telefax: 0721 3506-100

E-Mail: [info@volkswohnung.com](mailto:info@volkswohnung.com)

Internet: [www.volkswohnung.com](http://www.volkswohnung.com)

