



# Geschäftsbericht

# 2019





# Inhaltsverzeichnis

## ■ VOLKSWOHNUNG GmbH

---

Herausforderungen, Standpunkte und entschiedenes Handeln	4
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	10
Bezahlbarer Wohnraum, Quartiersentwicklung und Kundenservice	12
Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Mobilität	20
Gesellschaftliches Engagement und attraktiver Arbeitgeber	26
Tochtergesellschaften und Beteiligungen	32

## ■ Jahresabschluss Konzern

---

Lagebericht	34
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Beteiligungsspiegel	50
Anlagespiegel	52
Verbindlichkeitenspiegel	54
Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	56
Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats	58
Bestätigungsvermerk und Bericht des Aufsichtsrats	59

## ■ Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

---

Bilanz	60
Gewinn- und Verlustrechnung	62
Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats	63
Anlagespiegel	64
Verbindlichkeitenspiegel	66

## ■ Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG Service GmbH

---

68

## ■ Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH

---

70

## ■ Jahresabschluss Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

---

72

## ■ Jahresabschluss KES – Karlsruher Energieservice GmbH

---

74

## ■ Jahresabschluss Entwicklungsgesellschaft Cité mbH

---

76

## ■ Jahresabschluss Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

---

78

# „Herausforderungen engagiert, innovativ und verantwortungsvoll angehen“

Ein Gespräch zwischen dem Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG, Stefan Storz, und dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Karlsruhes Baubürgermeister Daniel Fluhrer, über Herausforderungen, Standpunkte und entschiedenes Handeln.

## Werfen wir zunächst einen Blick zurück: Wie war 2019 für die VOLKSWOHNUNG?

**Stefan Storz:** Wir schauen auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Unsere Ertragslage ist stabil und auch jetzt, zu Zeiten der Corona-Krise, ist die Liquidität bewahrt, wir sind nicht gefährdet. 2019 ging es uns schwerpunktmäßig darum, die Voraussetzungen zu schaffen, Menschen in Karlsruhe weiterhin bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anbieten zu können. Dafür haben wir uns strategisch ausgerichtet und in sämtlichen Unternehmensbereichen mit unseren Prozessen sowie mit intensiver Neubauplanung und Quartiersentwicklung beschäftigt. Denn als städtisches Wohnungsunternehmen und wichtiger Akteur auf dem angespannten Immobilienmarkt leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur kommunalen Daseins-



fürsorge. Auch wenn die Corona-Pandemie die Zahl der Zuzüge in die Fächerstadt gegenwärtig geringfügig ausbremst, bin ich überzeugt, dass Karlsruhes Bevölkerung weiterwachsen und die Nachfrage nach dem günstigen Wohnraumsegment unverändert hoch bleiben wird. Die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Karlsruhe und uns wird die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auch künftig garantieren. Darüber hinaus sind wir mehr als ein reiner Wohnraumversorger: Vor dem Hintergrund der Corona-Epidemie zeigt sich umso deutlicher, dass wir über sozial stabile Quartiere und einen guten nachbarschaftlichen Mix verfügen. Das wird künftig noch stärkere Bedeutung erlangen. Mit Blick auf wirtschaftliche Einbrüche und den Verlust vieler Arbeitsplätze gilt es, verstärkt auf das soziale Gefüge und eine ausgewogene Mischung der Mieterschaft zu achten.



**Daniel Fluhrer:** Das kompetente und engagierte Team der VOLKSWOHNUNG hat durch seinen großen Einsatz innovative Entwicklungen angestoßen. Mein herzlicher persönlicher – und auch im Namen des Aufsichtsrats ausgesprochener – Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Stefan Storz als verantwortlichem Geschäftsführer. Die VOLKSWOHNUNG hat wichtige Grundlagen für die kommenden Jahre geschaffen.

**In welchen Bereichen hat sich die VOLKSWOHNUNG über ihre klassischen Kernaufgaben hinaus engagiert?**

**Stefan Storz:** Wir haben intensiv daran gearbeitet, Klima- und Umweltschutz neben weiteren Nachhaltigkeitszielen in unsere Unternehmensstrategie zu implementieren. Gerade

bezahlbares Wohnen und Umwelt- bzw. Klimaschutz müssen zusammen gedacht werden, damit sich unsere Mieterinnen und Mieter wohlfühlen. Wir waren und sind an der Umsetzung des Klimaschutzkonzepts der Stadt Karlsruhe beteiligt. Zudem konnten wir einen großen Schritt vorangehen in punkto Erarbeitung der Entsprechenserklärung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, eines Elements unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung. Ein schöner Erfolg ist, dass wir unseren Immobilienbestand seit Juli ausschließlich mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen versorgen. Auch haben wir Ende 2019 den Grundstein für die Initiative Wohnen.2050 gelegt, einem bundesweiten Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen, die sich für eine klimaneutrale Zukunft engagieren. Ich freue mich sehr auf den Wissenstransfer und die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen in diesem Netzwerk.

**Daniel Fluhrer:** Gerade der Gebäudesektor spielt eine wichtige Rolle für den Klimaschutz. In den Bereichen Wohnen und Arbeiten kann viel dafür getan werden, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Um das von der Bundesregierung formulierte Ziel eines weitgehend klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen, sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Energieträgern Voraussetzung. Hier geht die VOLKSWOHNUNG die Herausforderungen engagiert, innovativ und verantwortungsvoll an.

**Stefan Storz:** Ergänzend sei erwähnt, dass wir 2019 Partner von „hubitation“, einem Netzwerk für Innovation, geworden sind. Auf dieser Plattform befassen wir uns mit der spannenden Frage, was passiert, wenn Start-ups und das Know-how der Wohnungswirtschaft aufeinander treffen. Wissensaustausch für das Wohnen von morgen: Die Jungunternehmerinnen und -unternehmer bringen ihre Ideen mit der Expertise unserer Branche zusammen und können so von langjährigen Erfahrungen und dem richtigen Support profitieren. Und wir können im Austausch

mit ihnen Dienstleistungen und Technologien passgenau weiterentwickeln und unseren Kundenservice ausbauen. Im Mittelpunkt stehen Themen wie Smart Living, energetische und soziale Quartiersentwicklung, soziale Teilhabe, Klimaschutz, Wohnungsbau oder die Zukunftsfähigkeit der Branche.

**Stichwort Quartiersbetrachtung und Neubau: Welchen Herausforderungen sieht sich die VOLKSWOHNUNG gegenüber?**

**Stefan Storz:** Wir wollen günstiges Wohnen neu schaffen. Doch die Ressource Bauland ist begrenzt und neue Wohnungen innerhalb bestehender städtischer Konturen zu bauen, gestaltet sich zunehmend schwieriger. Bezogen auf die Bezahlbarkeit ist uns auch wichtig, einen hohen Anteil an Förderwohnungen – zurzeit mindestens 50 % im Neubau – zu berücksichtigen und die Finanzierung sicherzustellen. Die stark steigenden Baukosten verlangen uns einiges ab und wir arbeiten an ihrer Optimierung.





Neben der Entwicklung neuer Quartiere messen wir der Sicherung und Aufwertung bestehender besondere Bedeutung bei. Uns geht es darum, mit allen Beteiligten nach der besten Lösung zu suchen. Wir kümmern uns um qualitätsvolle Weiterentwicklungen und investieren viel Geld in Formate wie Architektenwettbewerbe.

**Daniel Fluhrer:** Karlsruhe setzt – wie andere Großstädte auch – seit Jahren auf sensible Nachverdichtung, wobei Klimaschutz, Flächenentsiegelung und Biodiversität zu berücksichtigen sind. Und hier kumulieren natürlich die Fragestellungen, wie ein gutes Quartier aufgestellt sein muss. Mit ihrer Herangehensweise der ganzheitlichen Quartiersentwicklung beschreitet die VOLKSWOHNUNG den richtigen Weg.

**Stefan Storz:** Unser Ziel ist, dass jede Baumaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der bestehenden Infrastruktur für die Bewohnerinnen und Bewohner mit sich bringt.

**Daniel Fluhrer:** Jede achte Mietwohnung, die in Karlsruhe verfügbar ist, wird durch die VOLKSWOHNUNG als Tochtergesellschaft der Stadt angeboten. Ihre soziale Verantwortung nimmt die Stadt Karlsruhe damit vorbildlich wahr und dämpft die Preissteigerungen des lokalen Wohnungsmarkts wirkungsvoll.

### **Das Thema Digitalisierung ist in aller Munde – wo geht die Reise hin für die VOLKSWOHNUNG?**

**Stefan Storz:** Mithilfe einer Digitalisierungsstrategie legen wir sukzessive die Rahmenbedingungen fest für die VOLKSWOHNUNG der Zukunft, die Daten intelligent für Entscheidungsfindungen nutzt, transparent und agil ist. Dabei geht es um schlanke, möglichst redundanzfreie, vernetzte, IT-gestützte Prozesse. Diese Prozesse und klare Verantwortlichkeiten schaffen den Spielraum, um zunehmend komplexeren Anforderungen entsprechen zu können.



### Was sind die Schwerpunkte der nächsten Zeit?

**Stefan Storz:** Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise auf die Wohnungswirtschaft gilt es abzuwarten, möglicherweise werden mehr Menschen als zuvor wegen Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Als fairer Vermieter haben wir zu jeder Zeit ein offenes Ohr für unsere Mieterinnen und Mieter und reagieren individuell auf finanzielle Notlagen. Und im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung setzen wir uns immer wieder damit auseinander, ob wir die richtigen Angebote für die Stadtgemeinschaft haben bzw. wie wir unseren ‚Werkzeugkasten‘ erweitern können.

**Daniel Fluhner:** Grundsätzlich werden die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und damit die Fragen angemessener, behutsamer und sozial ausgewogener Entwicklungen unserer Quartiere weiter Schwerpunkt neuer Projekte sein. Dazu gehört beispielsweise das Thema Baugemeinschaften. Hier will die VOLKSWOHNUNG in einem gemeinschaftlichen Planungs- und Bauprozess Wohnprojekte für private Zusammenschlüsse realisieren. Innerhalb des Aufsichtsrats sind wir in engem Austausch darüber, wie wir am besten dafür sorgen können, dass unterschiedliche Interessensgruppen Zugang zu Wohnraum erhalten.







**Stefan Storz:** Aktuell ist noch nicht vorhersehbar, wie sich Wohnraumkonzepte bedingt durch die Corona-Pandemie ändern werden. Arbeitsalltag und Privatleben fanden in den letzten Monaten für viele fast ausnahmslos im eigenen Zuhause statt. Wird sich dieser Trend fortsetzen, wird verstärkt von zuhause aus gearbeitet? Bekommen Balkone durch Social Distancing, Kontaktsperren und Reisebeschränkungen eine größere Bedeutung? Wenn alles unter einem Dach stattfindet – Arbeit, Schule, Freizeit –, verändern sich die Anforderungen an Aufteilung und Nutzung von Wohnräumen. Man muss sich eingehend damit befassen, welche Auswirkungen sich auf das Wohnen der Zukunft ergeben: Was brauchen die Menschen, die in Karlsruhe leben, was brauchen die Mieterinnen und Mieter? Welche Angebote benötigen Wohnraumsuchende?

**Daniel Fluhrer:** Sehr spannend sind unsere Diskussionen und Gedanken darüber, wie die VOLKSWOHNUNG ihren gesellschaftlichen Auftrag künftig noch stärker in ihren Zielen, Projekten und Aktionen fokussieren und entfalten wird. Die städtische Tochter wird in der nahen Zukunft noch einiges für Karlsruhe, aber auch für die Technologie-Region leisten.



# Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2019

Neubau von **157** Mietwohnungen

**196 ha** Fläche in  
der Stadt Karlsruhe

**85 %** Erreichbarkeit  
im Service-Center

Rund **29** Stunden Aus- und  
Weiterbildung pro Mitarbeiterin/  
Mitarbeiter

Investitionsintensität  
**32,49 €/m<sup>2</sup>**

**114**  
Spielplätze

Energieintensität des Gebäudebestands\*

**129,93 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**72** Job-Tickets

**895.977 m<sup>2</sup>**  
Gesamtwohnfläche

\*Werte von 2018, für 2019 noch nicht verfügbar

**3,5 ha**

begrünte Dachflächen

**13.354**

Mietwohnungen,  
davon knapp

**19%** öffentlich  
gefördert

**287** Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter

Durchschnittsmiete

**6,21 €/m<sup>2</sup>**

CO<sub>2</sub>-Intensität\*

**22,06 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Investition in Zukunfts- bzw. Alters-  
versorgung knapp **695.000 €**

Frauenanteil

knapp **52%**

Rund **11.000**

Bäume auf Frei-  
und Grünflächen



# „Die VOLKSWOHNUNG steht für Bezahlbarkeit“

Ein Gespräch über Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand, Quartiersentwicklung und Kundenservice mit Mario Rösner, Bereichsleiter Technische Dienstleistungen, Anne Thieß, Teamleiterin Projektvorbereitung, Christian Laubscher, Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung, und Anja Kulik, Teamleiterin Quartier, strategische Entwicklung und Soziales.

## **Wie viele Wohnungen haben wir dem Karlsruher Markt 2019 neu zur Verfügung gestellt? Welche Neubauvorhaben wurden fertiggestellt oder auf den Weg gebracht?**

**Mario Rösner:** In Oberreut haben wir an der Friedrich-Weick-, Graf-Stauffenberg- und Wilhelm-Leuschner-Straße ein großes Bauprojekt mit 157 Mietwohnungen fertiggestellt, von denen 86 öffentlich gefördert sind, mit einer Gesamtinvestition von rund 46,8 Mio. €.

Im September konnten wir Spatenstich feiern für 54 Mietwohnungen, davon 22 öffentlich gefördert, an der Duracher Pfinzstraße. Wir investieren hier rund 15 Mio. €, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2021 vorgesehen. Im November gab es ein Richtfest an der Kolberger Straße in der Waldstadt, wo wir durch Aktivierung von Dachgeschossen zehn neue öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen haben. Die insgesamt 60 Mietwohnungen sind barrierefrei erreichbar und modern ausgestattet, das Gebäude wurde energetisch modernisiert und wird ab Frühsommer 2020 bezugsfertig sein. Die Gesamtkosten liegen bei etwa 9 Mio. €.

Beim Ortsteilzentrum Knielingen 2.0 liefen die Arbeiten planmäßig, wir rechnen mit dem Abschluss der Maßnahme

mit 58 Mietwohnungen – 41 sind öffentlich gefördert – und neun Gewerbeeinheiten im 3. Quartal 2020. Die Investition für Grundstück und Gebäude beläuft sich hier auf etwa 19,5 Mio. €.

In Oberreut haben wir die Kita Villa Regenbogen mit Familienzentrum für die Evangelische Kirche gebaut, die Platz für drei Ganztags- und eine Krippengruppe bietet. In Mühlburg wurde das von uns im Auftrag der Stadt errichtete Bürgerzentrum Mühlburg mit Stadtteilbibliothek im Oktober feierlich eröffnet. Und im gleichen Monat konnten wir den von uns gebauten Herbert-Heil-Sportpark an die SG DJK/FV Daxlanden 1912 e.V. übergeben. Auf den ehemals von den Vereinen genutzten Flächen in Daxlanden beginnen wir im Frühjahr 2020 mit der Umsetzung des August-Klingler-Areals, unseres großen Neubauvorhabens mit rund 360 Wohnungen.

**Anne Thieß:** Wir haben uns im Geschäftsjahr 2019 schwerpunktmäßig auf die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen konzentriert und unter anderem drei Architektenwettbewerbe ausgelobt: für das Ortsteilzentrum Oberreut, in dem Wohnen über Einzelhandel und weitere Dienstleistungen vorgesehen sind, für ein Projekt in Daxlanden am Zanderweg, wo wir Gebäude aus den 1950er

Jahren abreißen und ein neues Wohnquartier mit rund 180 Mietwohnungen errichten wollen. Und für die Königsberger Straße in der Waldstadt, wo wir mit der Umsetzung unserer stufenweisen nachhaltigen Entwicklungsstrategie beginnen und 130 neue Mietwohnungen in modularer Holzbauweise schaffen wollen. Die beiden zurückliegenden Jahre haben wir intensiv genutzt, unsere Bestände zu analysieren, Defizite zu erkennen und Potenziale in Konzepten zu überführen. 2020 steht die Weiterentwicklung im Fokus.



## Im Neubau errichtet die VOLKSWOHNUNG rund 50 % öffentlich geförderte Wohnungen – ist das zu viel?

**Anja Kulik:** Nein, ganz sicher nicht. Unser Auftrag lautet, breite Schichten der Bevölkerung zu versorgen. Dem kommen wir nach und gewährleisten gleichzeitig eine gute Durchmischung. In der Nachbarschaft gibt es zum Teil Bedenken und Befindlichkeiten. Sie beruhen häufig auf veralteten Bildern beim Stichwort „Sozialwohnung“.

**Christian Laubscher:** Es ist wichtig zu wissen, dass die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein in den letzten Jahren deutlich erhöht wurden, sodass mittlerweile auch Menschen mit mittlerem Einkommen anspruchsberechtigt für öffentlich geförderten Wohnraum sind. Genau durch diesen Mix schaffen wir lebendige Quartiere.

## Welchen demografischen Herausforderungen müssen wir uns stellen?

**Christian Laubscher:** Bei uns dominieren Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Wir rechnen mit einer zunehmenden Anzahl Single-Haushalte, dafür fehlen uns kleine barrierefreie Einheiten. Und es mangelt uns darüber hinaus an größeren Familienwohnungen. Hier gilt es, deutlich höhere Anteile zu schaffen. So entstehen vielfältige Angebote für alle Zielgruppen und Lebensphasen und wir ermöglichen unseren Mieterinnen und Mietern Veränderungsperspektiven innerhalb des Quartiers.

**Anja Kulik:** Selbstverständlich gibt es die großen demografischen Trends. Aber niemand kann vorhersagen, was wir in 20 Jahren exakt brauchen. Was wir aber sicher wissen: Unsere Bestände sind sehr homogen, typisch für den Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre, und wir benötigen mehr Auswahl.

## Was bedeutet Quartiersentwicklung bei der VOLKSWOHNUNG?

**Mario Rösner:** Wir fragen uns zuallererst, was ein Neubau zur Quartiersentwicklung beitragen kann und welchen Mehrwert wir bei baulichen Entwicklungen schaffen können. Dabei nähern wir uns diesen Aufgaben mit großem Respekt vor den vorhandenen Strukturen. Wir wissen, dass mehr Wohnungen immer auch eine Erhöhung der Dichte bedeuten, und verfolgen das Ziel, mit einer doppelten Innenentwicklung diese Flächenreserven im Bestand sinnvoll zu nutzen und dabei gleichzeitig freiraumbezogene



Entwicklungen nicht zu vernachlässigen. Wir müssen nachhaltige bezahlbare Produkte schaffen mit hoher städtebaulicher Qualität und Energieeffizienz, die Mieterbedürfnissen gerecht werden und soziale Stadtentwicklungsthemen berücksichtigen.

**Christian Laubscher:** Wir denken in größeren Zusammenhängen. So fragen wir uns beispielsweise immer: Was wird benötigt in den Quartieren, was im Wohnumfeld, welche ergänzenden Dienstleistungen sind sinnvoll? Diese ganzheitliche Betrachtungsweise komplexer Themen und Fragestellungen macht Quartiersentwicklungen zu einer zentralen Aufgabe, die wir mit großem Engagement angehen.

**Anja Kulik:** Vor zehn, zwanzig Jahren haben wir noch über einzelne Gebäude geredet, jetzt gibt es eine andere Betrachtungseinheit, wir nehmen die Nachbarschaft und weitere Themen ins Blickfeld: Wie ist die Wegführung? Wo steht das Auto? Brauche ich überhaupt eins?

**Anne Thieß:** Rund 70 % unserer Wohnungen befinden sich in zusammenhängenden Siedlungsstrukturen. Das gibt uns den Gestaltungsspielraum, „groß“ und ganzheitlich weiterzuentwickeln. Welche Bedürfnisse hat die nächste Generation unserer Mieterschaft, welche räumlichen Struk-

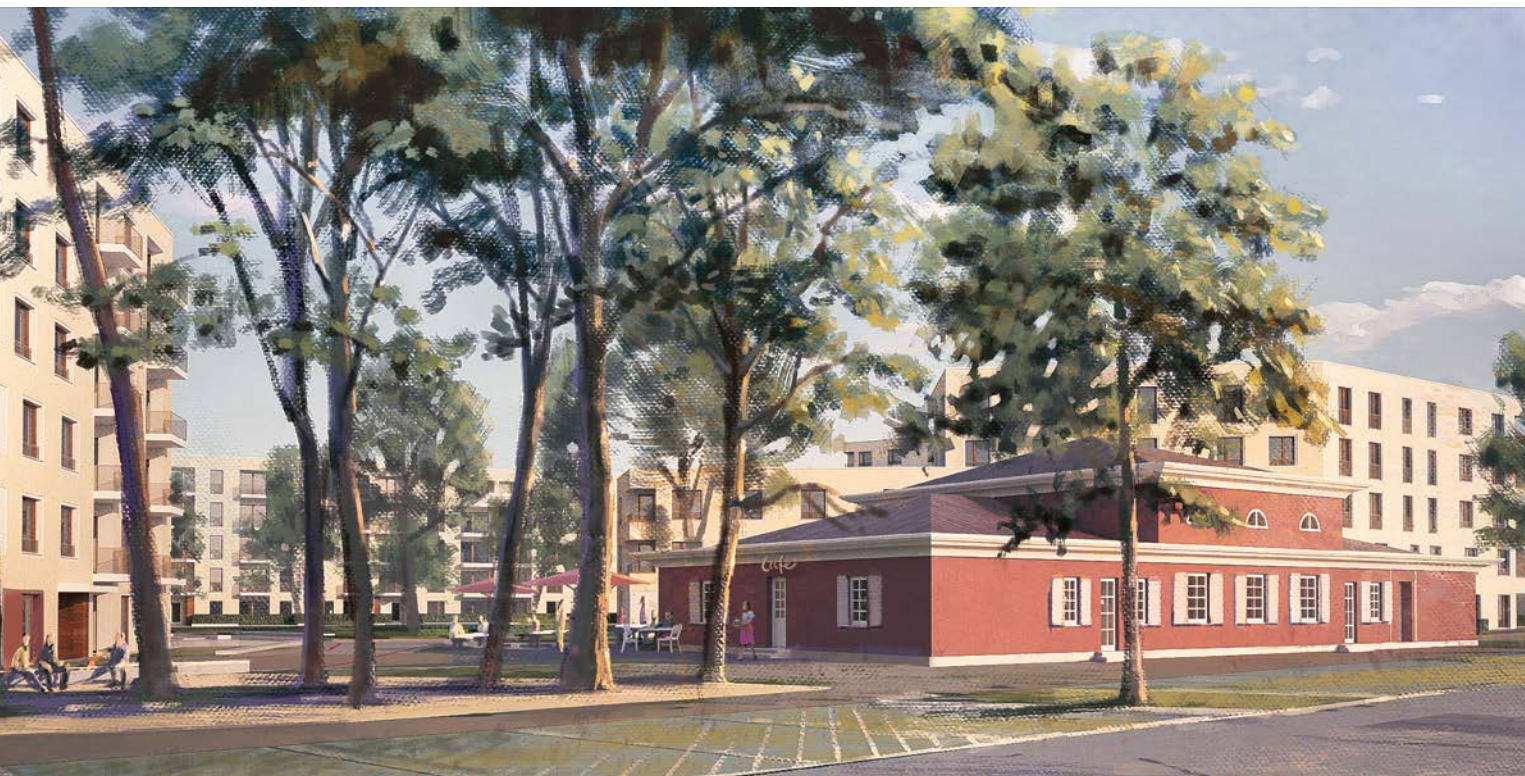
turen braucht sie? So kümmern wir uns auch um den zukunftsfähigen Ausbau der Infrastruktur wie beispielsweise Kitas, Seniorenzentren, Spielplätze und andere Gemeinschaftseinrichtungen.

### **In welchen Gebieten haben wir modernisiert?**

**Christian Laubscher:** 2019 haben wir rund 10 Mio. € für Modernisierungen und Strangsanierungen ausgegeben, unter anderem an der Kolberger Straße in der Waldstadt, am Wiesenäckerweg in Grötzingen und an der Goerdelerstraße in Oberreut. Für die laufende Instandhaltung wurden rund 9,8 Mio. €, für die planbare Instandhaltung rund 3,1 Mio. € und bei Mieterwechseln im gesamten Stadtgebiet rund 5,9 Mio. € aufgewendet.

### **Wird uns das Thema Modernisierung bei der Bestandsentwicklung stärker antreiben?**

**Mario Rösner:** Ab 2021 planen wir, 280 Wohnungen jährlich zu modernisieren. Dafür schaffen wir 2020 die erforderlichen Strukturen und personellen Ressourcen. Dieser



Vorlauf wird gebraucht, um die qualitativen Anforderungen an die Maßnahmen passgenau zu planen. Wie Anne Thieß bereits sagte, liegt der überwiegende Teil unserer Wohnungen in Siedlungsstrukturen, die durch energetische Modernisierungsmaßnahmen, punktuelle Neubauten und eine Aufwertung des Wohnumfelds eine doppelte Innenentwicklung erfahren. Hier sind insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels in unseren Betrachtungen präsent.

**Christian Laubscher:** Um unserer Verantwortung für die nachhaltige Werterhaltung unserer Bestände auch unter Klimaschutzaspekten gerecht zu werden, streben wir eine Modernisierungsquote von mindestens 2 % im Jahr an. In diesem Zusammenhang denken wir ergebnisoffen über die beste Lösung nach und wägen beispielsweise auch den vereinzelt Abriss von Gebäuden überall dort ab, wo die Kosten-Nutzen-Relation nicht passt und wir unsere Ziele nicht erreichen.

**Haben aktuelle Diskussionen wie die „Fridays-for-Future-Bewegung“ Einfluss auf unser Handeln?**

**Mario Rösner:** Die klimatischen Veränderungen und die „Greta-Bewegung“ haben ganz klar Einfluss auf die Politik,

das ist nicht mehr umkehrbar, und natürlich auf unsere Strategie im Umgang mit dem Bestand, auf Erhebungen und energetische Modernisierungen und Energiekonzepte. Wir müssen schnellstmöglich wissen, wie wir bis 2040 mit unseren 550 Wirtschaftseinheiten umgehen wollen. Darin liegt das Spannungsfeld von Komplettmodernisierung bis hin zu Abriss und Neubau.

**Anja Kulik:** Die Qualität und das Wissen um Komplexität, mit denen wir uns dem Klima- und Umweltschutz annähern, haben sich erhöht. So müssen wir uns zum Beispiel bei Abbruchszenarien mit dem Thema graue Energie beschäftigen. Ich kann mir gut vorstellen, dass die Akzeptanz für energetische Maßnahmen bei unseren Mieterinnen und Mietern durch die wiederholten Hitzerekorde der letzten Jahre in Zukunft steigt. Ein gut gedämmtes Gebäude sorgt auch für einen deutlich verbesserten sommerlichen Wärmeschutz.

**Wie können wir sicherstellen, dass höhere Baukosten nicht gleichzeitig auch höhere Mieten bedeuten?**

**Anne Thieß:** Da wir die seit Jahren steigenden Baukosten nicht beeinflussen können, müssen wir mit anderen Maß-





nahmen gegensteuern, zum Beispiel mit flächendeckenden Erschließungstypologien, Verzicht auf Tiefgaragen, Optimierung der Grundrisse und höherer Grundstücksausnutzung.

**Anja Kulik:** Im Neubau erreichen wir durch die hohe Förderquote ein gedämpftes Mietniveau. Im Bestand hat die VOLKSWOHNUNG sehr moderate Mieten. Hier stellt sich tatsächlich die Frage, ob es nicht legitim ist, zugunsten eines zeitgemäßen Standards extrem geringe Mieten von um die 4 € auf ein mittleres Niveau anzuheben.

### **Sind Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit ein Widerspruch?**

**Christian Laubscher:** Ich sehe das nicht als Widerspruch, eher als Herausforderung, der wir uns annehmen. Nachhaltigkeit stellt die Wohnungswirtschaft ganz sicher vor finanzielle Herausforderungen. Allerdings darf unser Tun nicht zur Folge haben, dass Mieten unbezahlbar werden.

**Mario Rösner:** Für die Erfüllung der Klimaschutzziele ist der Gebäudesektor entscheidend. Nachhaltiges Bauen ist kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Es ist zukunftsgerichtet. So kann durch Energieeffizienz die zweite Miete gesenkt werden, was Mieterinnen und Mieter entlastet.

Wir müssen Klimaschutz und Bezahlbarkeit in Einklang bringen zu Zeiten, wo Mietausgaben häufig einen wesentlichen Anteil des verfügbaren Einkommens darstellen. Die VOLKSWOHNUNG steht für Bezahlbarkeit. Allerdings dürfen wir die Mehrkosten beim Bauen nicht außer Acht lassen. Wir können gegensteuern, indem wir schlau planen, und benötigen entsprechende Förderkissen, um abzuf puffern.

### **Welchen Beitrag leisten wir, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe zu schaffen?**

**Christian Laubscher:** Wir haben eine hohe Förderquote von mindestens 50 % im Neubau und auch 2019 auslaufende Bindungen verlängert bzw. freifinanzierte Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln in geförderte Wohnungen umgewandelt.

### **Wie garantieren wir dauerhaft bezahlbare Mieten?**

**Anja Kulik:** Wie definieren wir, was bezahlbar ist? 97 % unserer Mieten sind KdU-fähig – das bedeutet, die Miete liegt unterhalb der Kostensätze, die das Jobcenter Karlsruhe Leistungsempfängerinnen und -empfängern aktuell als angemessene „Kosten der Unterkunft“ gewährt. Im Neu-

bau sind es 48 %. Nach dieser Definition würde ich sagen: Wir sind bezahlbar und werden es auch bleiben, selbst wenn durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unsere Durchschnittsmiete in den kommenden Jahren steigen wird.

**Christian Laubscher:** Übrigens liegen sehr viele unserer nicht öffentlich geförderten Wohnungen im bezahlbaren Segment, deutlich unterhalb des Mietspiegels, und werden auch an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

### Wie hoch ist die Mietbelastung bei der VOLKSWOHNUNG?

**Anja Kulik:** Den Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltseinkommen erheben wir regelmäßig im Rahmen unserer Mieterbefragungen. Hier gibt es seit 2012 eine stabile Struktur, der Wert liegt bei durchschnittlich 28 %.

### Im April 2019 hat die VOLKSWOHNUNG ein neues Vermietungskonzept eingeführt. Was ist dadurch anders geworden?

**Anja Kulik:** Bezahlbarer Wohnraum ist leider ein sehr knappes Gut und bei jeder Entscheidung – für oder gegen eine Mietinteressentin bzw. einen Mietinteressenten – ist man sehr schnell bei schwierigen Verteilungs- und Gerechtigkeitsfragen. Daher war es uns wichtig, vor allem ein faires, nachvollziehbares Vermietungskonzept zu entwickeln. Das ist uns meiner Meinung nach ganz gut gelungen. Weitere Vorteile für potenzielle Kundinnen und Kunden liegen auf der Hand: Zu jeder Tages- und Nachtzeit, von jedem Ort aus kann ein Mietgesuch komfortabel online abgeschickt werden, Terminabsprachen mit längerem Vorlauf entfallen. Auf diese Weise haben wir den Vermietungsprozess vereinfacht und für mehr Kundenservice gesorgt. Und natürlich bieten wir denjenigen analoge Wege an, die nicht über einen Internetzugang verfügen.



**Ein Großteil unseres Bestands wurde in den 1950er und 1960er Jahren errichtet. Welche Schwächen, welche Stärken besitzen diese Quartiere, welche Herausforderungen und Chancen ergeben sich für uns?**

**Anne Thieß:** Eine große Schwäche ist das fehlende Angebot an kleineren, barrierefreien Wohnungen und größeren Familienwohnungen. In vielen Fällen ist der bauliche und technische Zustand nicht mehr zeitgemäß, Stichwort Schallschutz. Großzügige Grünstrukturen und alte Baumbestände gehören mit Sicherheit zu den großen Stärken dieser Quartiere. In der Weiterentwicklung geht es oft um Vielfalt und Differenzierung, nicht nur in Bezug auf die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch auf das Wohnungsgemeinde, die Baukörper, die Außenanlagen. Für das Wohlbefinden ist eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen ausgesprochen wichtig.

**Mario Rösner:** Ich möchte betonen, dass wir selbst diejenigen sind, die hier eine Entwicklung vorantreiben. Dabei steht die Verantwortung für ökologische Aufwertung, infrastrukturelle Verbesserungen oder auch Leistungen der Daseinsfürsorge wie Kitas, Tagespflegeeinrichtungen und Mobilitätskonzepte im Mittelpunkt. Wir handeln in enger Zusammenarbeit mit städtischen Ämtern und Kooperationspartnern. Die Herausforderung bei solchen Siedlungen ist, die Monostruktur in verschiedenen Ebenen zu durchbrechen.

**Christian Laubscher:** Unser Anspruch an Wohnen hat sich verändert. Wir sind mit unseren Kundenbetreuerinnen und -betreuern vor Ort und nah dran an unserer Mieterschaft. Die Impulse, die wir von dort bekommen, helfen uns bei der weiteren Planung.

**Was ist unser Anspruch in punkto Architektur und Stadtentwicklung?**

**Anne Thieß:** Wir haben hohe Ansprüche an Architektur und Stadtentwicklung und suchen die beste Lösung für den jeweiligen Ort. Die Architektur steht nicht für sich allein, es geht uns um den respektvollen Umgang mit dem Bestand und die Eingliederung in die Umgebung, um eine wertige, solide und zeitgemäße Architektursprache.

**Mario Rösner:** Wir müssen sozialverträgliche und bauliche Antworten auf die sich wandelnden Ansprüche finden. Mit dem, was wir tun, sind wir unterwegs, die Stadt



zu verändern in Abstimmung mit den verschiedenen Anspruchsgruppen. Zusammenfassend bedeutet das, interdisziplinär zu handeln unter Einbindung aller internen und externen Fachleute.

**2019 haben drei Architektenwettbewerbe nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe stattgefunden. Was ist der Mehrwert dieser doch recht aufwändigen Verfahren?**

**Mario Rösner:** Jeder Aufwand lohnt, um die optimale Lösung zu finden. Das ist meiner Ansicht nach eine sehr sinnvolle, absolut gerechtfertigte Vorgehensweise unter Beteiligung von Büros, die erfahren sind im Mietwohnungsbau.

# „Entscheidungen mit großem Effekt für Mieterschaft und Umwelt werden bei uns im Bestand getroffen“

Ein Gespräch über Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Mobilität mit Agnes Strehle, Nachhaltigkeitsbeauftragte, und Frank Steuber, Teamleiter Wohnumfeld-Service.

## Den Begriff „Nachhaltigkeit“ kennt mittlerweile jeder. Was sind die Nachhaltigkeitsthemen der Wohnungswirtschaft?

**Agnes Strehle:** Neben dem wirtschaftlichen Interesse geht es grundsätzlich um die Wahrnehmung gesellschaftlicher und ökologischer Aufgaben. Übersetzt man dieses Dreiergespann in die Aufgabenbereiche der Wohnungswirtschaft, betrifft das unter anderem Bezahlbarkeit für Mieterinnen und Mieter, deren – gesundheitliches – Wohlbefinden, funktionierende Quartiere und den Schutz der gesamtgesellschaftlichen Lebensgrundlage, unserer Umwelt. Gemeint sind beispielsweise die Auswahl gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe, hohe Förderquoten im Bestand, eine hohe energetische Sanierungsrate, gutes Grünflächenmanagement, aber auch Querschnittsthemen wie Mobilität, Sicherheit im Bestand und natürlich Neubau, um den Wohnungsmarkt zu entspannen.

## Wie geht die VOLKSWOHNUNG mit dem Thema Nachhaltigkeit um?

**Agnes Strehle:** Bei uns sind gesellschaftliche Aufgaben fest verwurzelt. Das gilt auch für den Neubau von Wohnraum mit modernem energetischem Standard, die Weiter-

entwicklung unserer Bestände und die Pflege unserer Grünanlagen. Unser Geschäftsführer Stefan Storz, der die VOLKSWOHNUNG seit Mai 2018 leitet, hat im Oktober 2018 die neue Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen. Seither laufen die Fäden bei mir zusammen. Seine Entscheidung zeigt eine Leidenschaft für das Thema, die wichtig ist, um unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden.

**Frank Steuber:** Nachhaltigkeit ist auch in unseren firmeninternen Prozessen sichtbar, da wir uns täglich mit der Frage auseinandersetzen, wie gewirtschaftet wird. Natürlich können wir durch die Rohstoff- und Ressourcennutzung in der Verwaltung einen Beitrag leisten, aber die großen Stellschrauben, mit denen wir tatsächlich Einfluss nehmen können, haben wir in unserem Wohnungsbestand, zum Beispiel durch umsichtiges Quartiersmanagement, energetische Sanierungen und die großen Grünflächen.

## Was bedeutet das konkret und in welchen Handlungsfeldern nehmen wir Einfluss?

**Frank Steuber:** Uns gehören über 650 Gebäude, die wir dämmen, energetisch sanieren und modernisieren. Darüber hinaus statten wir unsere Häuser mit modernen Heiz-





systemen aus, werden Photovoltaik-Anlagen auf dafür geeigneten Dächern unserer Bestandsgebäude installieren und erreichen mehr Energieeffizienz durch intelligente Verbrauchssteuerung. Auf diese Weise lässt sich eine erhebliche CO<sub>2</sub>-Einsparung erzielen. Und wir besitzen und pflegen etwa 90 Hektar Grünflächen, die nicht nur einen maßgeblichen Anteil am Stadtgrün bilden, sondern – nachhaltig bewirtschaftet – auch ein erhebliches ökologisches Potenzial haben. Denn dort verankern wir wichtige Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität oder des Stadtklimas. Wir können als alleiniger Besitzer von vielen Gebäuden und großen Flächen also Einfluss nehmen wie kaum ein anderer Eigentümer in Karlsruhe. Eine wesentliche Rolle spielt darüber hinaus die Information der Mieterinnen und Mieter, denn in der Änderung ihres Verbrauchsverhaltens liegen große Einsparmöglichkeiten.

**Agnes Strehle:** Wenn man unsere Auswirkungen unterteilt in Unternehmensaktivitäten und Produkte, dann ist der Anteil, den wir im Verwaltungsbereich durch Stromnutzung oder Dienstreisen verursachen, relativ gering. Der größte Hebel liegt in unserem Bestand, wie schon Frank Steuber erklärt hat. Aber natürlich zeigen die Verträge, die wir abschließen, die Richtlinien, die wir erarbeiten, die Standards, die wir vorgeben, die Produkte, die wir auswählen, durch die Vielzahl an Gebäuden und Wohnungen schnell Wirkung. Entscheidungen mit großem Effekt für Mieterschaft und Umwelt werden bei uns im Bestand getroffen. Zum Beispiel haben wir im Juli 2019 unsere Allgemeinstromversorgung komplett auf Ökostrom umgestellt mit dem Erfolg, dass wir jährlich ca. 950 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen. Sämtliche Bestandsgebäude werden seitdem mit Ökostrom beliefert für Treppenhauslicht, Heizung, Aufzüge. In unserem Verwaltungsgebäude haben wir schon lange Grünstrom, hier wurde 2019 auch die Beleuchtung umgestellt auf LED.

**Frank Steuber:** Ich denke, entscheidend ist auch, die Mitarbeitenden zu sensibilisieren, die sich in der täglichen Praxis für oder gegen ein Verfahren oder Material entscheiden. Sie müssen das Bewusstsein haben, dass man im Zweifelsfall die nachhaltigere Lösung wählt. Und das kann nur von jeder und jedem Einzelnen gemacht werden, beispielsweise in der Art, wie Architekten oder Handwerker gesteuert werden. Im Bewusstsein der Mitarbeitenden hat sich viel verändert, seit es die Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement bei uns gibt.

### **Bei der VOLKSWOHNUNG hat es im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen ja etwas länger gebraucht, das Thema Nachhaltigkeit zu installieren ...**

**Agnes Strehle:** Ja, die Mitarbeitenden waren bereit, hatten aber niemanden, an den sie sich wenden konnten. Es gab quasi eine organisatorische Lücke im Unternehmen, die „gestopft“ wurde, und unser Geschäftsführer treibt das Thema voran. Diese Doppelung wirkt ziemlich gut. Ich bin von Anfang an auf viele Menschen im Haus gestoßen, die total motiviert sind und richtig Lust auf das Thema haben. Das merke ich jeden Tag aufs Neue.

**Frank Steuber:** Ehrlich gesagt waren wir in diesem Themenfeld vorher nicht überbelichtet. Seit Agnes Strehle bei uns arbeitet, ist vieles deutlich mehr in den Fokus aller

Beschäftigten gerückt, allein dieser Prozess ist eine Menge wert. In der Haltung der VOLKSWOHNUNG generell hat sich viel verändert und das finde ich eine gute Sache.

### **Wie fließen Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Neubauvorhaben ein?**

**Agnes Strehle:** Hier versuchen wir, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Einklang zu bringen. Unsere städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Ansprüche zielen auf langfristig funktionierende Quartiere und somit auf Nachhaltigkeit. Auch das Thema Klimaanpassung findet Berücksichtigung. So sorgen helle, kompakte Baukörper mit leistungsfähiger Wärmedämmung für geringen Heizbedarf und geringe Wärmeeffekte im Außenbereich. Flachdächer werden grundsätzlich begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen bestückt. Geringe Flächenversiegelungen schaffen in Verbindung mit Konzepten zum Regenwassermanagement ein gutes Mikroklima und beste Vegetationsvoraussetzungen. Wir bemühen uns,

unterbaute Bereiche wie Tiefgaragen möglichst klein zu halten, um große Bäume anzusiedeln. Unsere Neubauten werden seit Jahren in monolithischer Bauweise errichtet, wir prüfen den Einsatz von Recyclingbeton und verwenden nur zertifizierte Baustoffe. Darüber hinaus trägt hocheffiziente Anlagentechnik zur Minderung des Energieverbrauchs bei.

### **Klimaschutz und politische Klimaschutzziele sind in aller Munde. Wie begegnet die VOLKSWOHNUNG diesen Forderungen?**

**Agnes Strehle:** Wir stellen uns ihnen konkret und ganz bewusst. Wir haben die ambitionierten Klimaschutzziele der Stadt in unsere strategischen Ziele übernommen, bis 2040 wollen wir klimaneutral sein. Das bedeutet, dass wir unsere Treibhausgasemissionen um mindestens 90 % senken wollen. Derzeit erarbeiten wir eine Klimaschutzstrategie, die uns hilft, Fragen nach der Höhe der Sanierungsquote oder den passenden Sanierungsmaßnahmen zu



beantworten. Im Neubau haben wir einen relativ guten Standard, aber wie muss der Rest des Bestands angegangen werden, um dieses ambitionierte Ziel erreichen zu können? Parallel dazu tun wir weitere Dinge mit Klimaschutzeffekt: zum Beispiel Mobilitätskonzepte entwickeln, die wir im Neubau schon umsetzen. Und im eigenen Fuhrpark testen wir den Einsatz von Erdgasfahrzeugen oder E-Rollern.

**Frank Steuber:** Ich möchte ergänzen, dass wir uns bemühen, auch mit unseren Außenanlagen an den Klimaschutzziele mitzuwirken: Wir achten auf vorhandenen Pflanzenbestand und unsere sehr gut durchgrüneten Quartiere mit dichtem Baumbestand wollen wir halten, ausbauen und verbessern.

### Stichwort Baumbestand: Ergänzen wir hier durch Neupflanzungen?

**Frank Steuber:** Ja, das tun wir, allein 2019 waren es 60 Jungbäume, von denen leider viele Ersatzpflanzungen sind,



denn durch die Trockenheit und Hitze der vergangenen Jahre sterben viele Bäume ab, die wir dann fällen müssen. Auch in den kommenden Jahren werden wir deshalb eine erhöhte Fällquote haben. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, weichen wir bei Nachpflanzungen auf Bäume aus, die mit den klimatischen Bedingungen in Karlsruhe klarkommen, wir haben also die Pflanzlisten angepasst. Trotz allem ist unser Baumbestand mit rund 11.000 Stück noch sehr groß.

### Die Sommertemperaturen in der Fächerstadt – eine Herausforderung für uns?

**Agnes Strehle:** Der Klimawandel hat in der sehr warmen Rheinregion natürlich Auswirkungen, wir haben extrem heiße trockene Zeiten hinter uns, aber auch vor uns. Die Mietergesundheit müssen wir im Auge behalten, Kinder oder ältere Menschen werden immer stärker unter der Sommerhitze leiden. Das städtische Kleinklima zu gestalten ist auch eine Aufgabe, der wir uns annehmen. Je mehr Bäume, je mehr Begrünung, desto mehr Schatten gibt es, und umso angenehmer kommt man durch einen heißen Sommer. Aber auch baulich muss man sich diesem Thema stellen.

### Wir speichern Regenwasser auf unseren Dachflächen, hinzu kommen ab 2020 Photovoltaik-Anlagen. Passt das überhaupt alles auf so ein Dach?

**Frank Steuber:** Das steht nicht im Konflikt zueinander und lässt sich technisch gut lösen, wir können problemlos einen Anstau machen und darauf eine Photovoltaik-Anlage bauen. Etwas schwieriger ist die Kombination mit Dachbegrünung, aber auch das kriegt man in den Griff, denn sie ist ebenfalls wichtig fürs Klima. Ein begrüntes Dach bietet zudem Lebensraum für Insekten und ist im Zuge der Wasserrückhaltung bzw. -vorklärung relevant. Bei dem von uns für die Stadt errichteten, 2019 eingeweihten Bürgerzentrum Mühlburg haben wir beispielsweise die Dachbegrünung aufgewertet und Totholz sowie spezielle Pflanzen aufgebracht, die den positiven Effekt für die Insektenwelt deutlich verstärken.





### **Was trägt Ihr Team Wohnumfeld-Service darüber hinaus zum Thema Nachhaltigkeit bei?**

**Frank Steuber:** Wir verwenden umweltschonende Treibstoffe bei Zweitakt-Geräten und die Nutzung von Akkugeräten wie z. B. Motorsägen, Laubbläser, Heckenscheren wurde in den letzten Jahren massiv ausgebaut. 2019 haben wir mit dem Anlegen von Blühstreifen in einigen Siedlungen angefangen. Das ist gut angenommen worden und soll erweitert werden. Und wir möchten mehr experimentieren – mit Wiesenflächen, Insektenhotels, Nisthilfen, Steingelegen für Eidechsen usw. Hier geht es um maßvolles Agieren, denn es muss funktionieren und die Bezahlbarkeit muss gewährleistet sein.

### **2019 fiel der Startschuss zur Erarbeitung der DNK-Entsprechungserklärung ...**

**Agnes Strehle:** ... genau, obwohl die VOLKSWOHNUNG viel macht in Sachen Nachhaltigkeit, fehlt uns bisher die Transparenz nach innen und außen. Das wollen wir mittels eines anerkannten Standards tun, der in der Wohnungs-

wirtschaft etabliert ist, um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten. Wir haben uns deshalb für den Deutschen Nachhaltigkeitskodex entschieden und 2019 mit der Erarbeitung der Kennzahlen begonnen. 2021 gehen wir noch einen Schritt weiter und planen die Herausgabe eines Umweltberichts.

### **Zu guter Letzt: Ist die VOLKSWOHNUNG in punkto Nachhaltigkeit und Klimaschutz auf einem guten Weg?**

**Frank Steuber:** Ja!

**Agnes Strehle:** Ja, wir sind auf einem guten Weg, denn wir haben Leidenschaft fürs Thema und das ist das Wichtigste. Herausforderungen gibt es immer. Wir müssen das Thema so angehen, dass alle drei Punkte im Einklang sind. Nicht nur „grün“ oder nur „sozial“ und dabei nicht mehr „wirtschaftlich“, es gilt, dieses Spannungsfeld aufzulösen. Für mich besteht kein Zweifel, dass wir das schaffen!

# „Unser Ziel: Menschen in Karlsruhe ein Zuhause zu geben“

Ein Gespräch über das gesellschaftliche Engagement der VOLKSWOHNUNG und ihre Attraktivität als Arbeitgeber mit Beatrice Kindler, Leiterin Unternehmenskommunikation, und Marco Horbach, Bereichsleiter Personal/Organisation.

## Welchen Stellenwert hat das Thema gesellschaftliche Verantwortung bei der VOLKSWOHNUNG?

**Beatrice Kindler:** Zu unserem Auftrag gehört die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. In diesem Zusammenhang errichten und bewirtschaften wir Wohnungen für Menschen aller Altersgruppen, für Singles, Paare und Familien. Wir sorgen auch für Gewerbeflächen und die notwendige Infrastruktur in unseren Quartieren, also Kitas, Senioren- und Bürgerzentren, Verbrauchermärkte, Grünanlagen, Schulen, Sportstätten und Spielplätze. Darüber hinaus fördern wir soziale Ausgewogenheit, Umweltschutz und Nachhaltigkeit und konzentrieren uns auf die Zufriedenheit unserer Mieterinnen bzw. Mieter. Und in enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle Wohnungssicherung der Stadt Karlsruhe



und SOZPÄDAL e.V. setzen wir uns dafür ein, von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen wieder eine Perspektive zu geben. Dafür stellen wir im Schnitt rund 50 Wohnungen pro Jahr zur Verfügung.

## Werden Projekte auch mittels Zuschüssen gefördert?

**Beatrice Kindler:** Wir sponsern Institutionen, Initiativen und Vereine, die in unseren Wohngebieten tätig sind und sich für das Wohl von Mieterinnen, Mietern und deren Kindern einsetzen. Auf diese Weise fördern wir beispielsweise die Jugendarbeit von Sportclubs und Aktivitäten von Bürger- bzw. Kulturvereinen. Finanziell beteiligen wir uns auch an Veranstaltungen in unseren Quartieren wie Einweihungs-, Nachbarschafts- oder Sommerfesten. Und es gehen



jährlich Mitgliedsbeiträge und Spenden an verschiedene Institutionen und Organisationen, darunter auch DESWOS, die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohn- und Siedlungswesen.

**Gibt es wiederkehrende Ereignisse und Veranstaltungen, die die VOLKSWOHNUNG finanziell unterstützt?**

**Beatrice Kindler:** Ja, zu Weihnachten spenden wir schon seit 2008 alljährlich an Karlsruher Institutionen, die sich um Menschen in Notsituationen kümmern bzw. Hilfe zur Selbsthilfe leisten. 2019 ging die Weihnachtsspende an den Tagestreff für Frauen (TafF), wo Wohnungslose ausruhen, duschen, Wäsche waschen, reden, essen und ihr Gepäck sicher abstellen können.

Als städtische Tochtergesellschaft sind wir seit geraumer Zeit auch bei großen Events aktiv, die allen Bürgerinnen und Bürgern in Karlsruhe zugutekommen, wie etwa die Schlosslichtspiele oder das INDOOR MEETING. Von unserem KSC-Sponsoring profitieren sportbegeisterte Kinder und Jugendliche aus der Mieterschaft, 2019 haben wir zum Beispiel ein VOLKSWOHNUNGS-Fußballcamp für 40 Nachwuchskicker veranstaltet. Und das Kulturlotsen-Projekt des Badischen Staatstheaters, das wir seit 2012 unterstützen, wird auch von unserer Mieterschaft zum Teil seit vielen Jahren genutzt. Es ermöglicht Kindern und Jugendlichen den Zugang zu Kultur, in deren Elternhaus das keineswegs selbstverständlich ist, weil dafür Zeit bzw. Geld fehlen.

### Gibt es Projekte oder Initiativen, die Sie besonders wichtig finden?

**Beatrice Kindler:** Klar, die gibt es natürlich. Ich persönlich bin großer Fan unseres Azubi-Sozialprojekts, das 2018/2019 stattfand und auf jeden Fall fortgesetzt werden soll. Hier geht es darum, Menschen mehr zu geben als ein Dach über dem Kopf: Drei Teams mit jeweils zwei Azubis lernten die Arbeit von SOZPÄDAL e.V. kennen und erlebten mit, wie jemand, der Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit erfahren hat, mit Unterstützung in ein selbstbestimmtes Leben zurückfinden kann. Ich finde es auch toll, dass wir Vielfalt ein Zuhause geben und das PRIDE PICTURES Filmfestival oder die AIDS-Hilfe Karlsruhe e.V. unterstützen. Allerdings möchte ich betonen, dass die Entscheidung, was bzw. in welcher Höhe wir finanziell unterstützen, grundsätzlich nach sorgfältiger Abstimmung mit der Geschäftsführung und anderen Beteiligten im Haus getroffen wird.

### Wie viel Geld hat die VOLKSWOHNUNG 2019 in Spenden, Sponsoring und Stadtteilmaking investiert?

**Beatrice Kindler:** Über 120.000 €. Wir planen, unser finanzielles Engagement anders zu gewichten und beispielsweise die Kinder- und Jugendarbeit sowie Initiativen gezielter zu fördern, die den generationenübergreifenden Zusammenhalt vor Ort stärken.

### Wie viele Mitarbeitende gehören zur VOLKSWOHNUNGS-Gruppe?

**Marco Horbach:** Bei uns engagieren sich 287 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Ziel, Menschen in Karlsruhe ein Zuhause zu geben. Davon sind 68 in Teilzeit und 6 geringfügig beschäftigt, wir haben 9 Auszubildende und 12 Personen in Elternzeit. Der Frauenanteil lag mit 149 in den vergangenen Jahren konstant bei etwas mehr als der





Hälfte. Im Rahmen des Konzepts zur Förderung von Frauen in Führungspositionen in den Gesellschaften der Stadt Karlsruhe streben wir bei Neubesetzungen an, Frauen bei gleicher Qualifikation und persönlicher Eignung den Vorzug zu geben. Der Frauenanteil auf Führungsebene lag 2019 bei 35 %.

### Was zeichnet die VOLKSWOHNUNG als Arbeitgeber aus?

**Marco Horbach:** Interessante, abwechslungsreiche Aufgaben, flexible Arbeitszeitmodelle, eine werte- und mitarbeiterorientierte Führungskultur, ein attraktives Vergütungssystem einschließlich betrieblicher Altersvorsorge zum Beispiel. Dazu kommen ein weitgefächertes Gesundheitsmanagement, Eltern-Kind-Büros, ÖPNV-Jobtickets, Fahrradleasing, Frühstücksservice, Trinkwasserbar und frisches Obst vor Ort. Unsere Fluktuation ist sehr gering. Das führen wir auch auf unsere Bemühungen um Mitarbeiterbindung und unser gutes Arbeitgeberimage zurück. Ein schönes Beispiel für Mitarbeiteridentifikation ist ein Fotoshooting,

zu dem wir 2019 innerhalb der Belegschaft aufgerufen haben, um unsere Homepage neu zu bebildern. Die Resonanz war groß, das Ergebnis ist phantastisch, die Kolleginnen und Kollegen sind zu Recht total stolz – unsere „VOWO-Models“ haben, teils zusammen mit ihren Angehörigen, einen richtig tollen Job gemacht!

### 2019 wurde die VOWOakademie etabliert. Was versteht man darunter?

**Marco Horbach:** Das ist unsere Weiterbildungsplattform, zugeschnitten auf den individuellen Bedarf aller Mitarbeitenden und die Erfordernisse in den Teams, Stabsstellen und Bereichen. 2019 haben wir an 110 Terminen Veranstaltungen mit 58 inhaltlichen Schwerpunkten angeboten. Uns geht es dabei um fachliche Themen, aber auch um Soft Skills, die es braucht zur Aufgabenbewältigung. Unser Ziel ist es, Stärken zu stärken und Schwächen – auch im Führungsalltag – zu minimieren. Bei der Gestaltung neuer Schulungs- und Seminarangebote beziehen wir alle Mitarbeitenden und Führungskräfte ein.



### Die VOLKSWOHNUNG ist auch ein Ausbildungsbetrieb ...

**Marco Horbach:** ... ja, wir kümmern uns seit vielen Jahren um qualifizierten Nachwuchs für die Branche und bilden Immobilienkaufleute bzw. -assistentinnen und -assistenten aus, pro Jahr durchschnittlich drei junge Frauen und Männer. Nach erfolgreichem Abschluss bieten wir ihnen eine „Azubi-Plus-Stelle“ an, damit sie ein weiteres Jahr Berufserfahrung sammeln können. Wir freuen uns natürlich über diejenigen, die sich in dieser Zeit auf freierwerdende Stellen bei uns bewerben, um so in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis zu gelangen. Ab Herbst 2020 wird es auch möglich sein, eine Ausbildung zum/zur Kaufmann/-frau für Digitalisierungsmanagement bei der VOLKSWOHNUNG zu absolvieren.

### Ein betriebliches Gesundheitsmanagement gibt es bei der VOLKSWOHNUNG seit 2011. Was gehört dazu?

**Marco Horbach:** Es umfasst Sport- und Gesundheitskurse mit externen Coaches, die seit 2015 in einem speziell eingerichteten Trainingsraum bei uns in der Zentrale statt-

finden, aktive Mittagspausen, verschiedenste Thementage, mobile Massagen und vieles mehr. Wir gehen seit 2017 mit einer großen Anzahl VOWO-Läuferinnen und -Läufer an den Start beim lokalen Firmenlauf und haben eine Betriebs-sportgruppe, die dem runden Leder nachjagt. Durch unsere Kooperation mit der awo lifebalance erhalten unsere Mitarbeitenden bei Bedarf bzw. in Notfällen Lebenslagen-coaching sowie Unterstützung bei der Pflege von Angehörigen oder der Kinderbetreuung.

### **Der Altersdurchschnitt der Belegschaft liegt bei 45 Jahren. Gibt es speziell darauf ausgerichtete Angebote?**

**Marco Horbach:** Unabhängig vom Alter ist der Schwerpunkt unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements, Menschen darin zu unterstützen, mobil zu bleiben. Da der überwiegende Teil sitzend arbeitet, spielt Vorbeugung eine große Rolle: Wie lassen sich Rückenprobleme vermeiden und lindern? Das ist uns wichtig und wir reagieren darauf mit entsprechenden Kursen.

### **Welche Highlights, welche Herausforderungen gab es 2019 in der Personalentwicklung bzw. -arbeit?**

**Marco Horbach:** Wir haben einiges angestoßen zur Verbesserung des Miteinanders. Besonders hervorheben möchte ich den Planungsbeginn zum Bau einer Cafeteria in unserer Zentrale und zur Umgestaltung unseres schönen, grünen Innenhofs. Beide Orte sollen künftig als Begegnungsstätte und erweiterter Arbeitsplatz dienen. Was das Thema Herausforderungen betrifft, freue ich mich sagen zu können, dass wir gut aufgestellt sind. Es gibt unter anderem jährliche Mitarbeiterdialoge, Führungskräfte-feedback, Personalentwicklungsgespräche mit Teamleiterinnen und -leitern, viel Unterstützung und Förderung in der Weiterentwicklung oder gezielte Trainings für Nachwuchsführungskräfte.

### **Was gewinnt in den kommenden Jahren im Personalwesen an Bedeutung?**

**Marco Horbach:** Der Fachkräftemangel und damit der Kampf um die Talente betrifft natürlich auch uns, wir arbeiten konsequent an der Mitarbeitergewinnung und am Ausbau der Arbeitgebermarke.



# 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 Wert-erhaltung der Quartiere.

Im Jahr 2019 verwaltete die VOLKSWOHNUNG Service GmbH 50 Eigentümergemeinschaften mit 1.408 Wohnungen, 40 Gewerbeeinheiten sowie 1.140 Stellplätzen und Grundstücksanteilen in Karlsruhe und Hügelsheim nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Von insgesamt acht zum 31. Dezember 2019 auslaufenden Verwalterbestellungen wurde die VOLKSWOHNUNG Service GmbH von fünf Eigentümergemeinschaften erneut als Verwalterin bestellt. Bei zwei Eigentümergemeinschaften stellte sich die VOLKSWOHNUNG Service GmbH selbst nicht mehr als Verwalterin zur Verfügung.

## ■ 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 Gesellschafterin ist die Stadt Wörth am Rhein. 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 2019</b>	762,2 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	658,6 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	103,4 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</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 2019</b>	21,6 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	17,9 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	3,7 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</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 2019</b>	0,1 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	–
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	0,1 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</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 2019</b>	18,6 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	2,3 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	16,3 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</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 2019</b>	4,5 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	1,8 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	2,7 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</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 2019</b>	10,9 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	3,1 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	7,8 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</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 (50 %)
	<b>Bilanzsumme 2019</b>	47,6 Mio. €
	<b>Anlagevermögen 2019</b>	40,3 Mio. €
	<b>Umlaufvermögen 2019</b>	7,3 Mio. €
	<b>Gezeichnetes Kapital 2019</b>	5,2 Mio. €

# Konzernlagebericht

## Wirtschaftliches Umfeld

### Deutschland

Laut dem Kieler Institut für Weltwirtschaft setzte sich das abnehmende Wachstum in 2018 auch in 2019 weiter fort. Der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts betrug lediglich 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Zu Beginn des Jahres konnte die Produktionslücke aus dem Vorjahr aufgeholt werden. Im weiteren Jahresverlauf sank die Kapazitätsauslastung stetig. Vor allem in unternehmensnahen Wirtschaftsbereichen war eine leichte Rezession zu spüren. Positiv war die Entwicklung hingegen in konsumnahen Wirtschaftsbereichen sowie der Baubranche. Hierzu trugen gestiegene Haushaltseinkommen, eine niedrige Arbeitslosenquote und günstige Finanzierungsbedingungen bei.

Die Konjunktur in der Baubranche war gem. Statistischem Bundesamt mit einem Wachstum von 4 % weiterhin positiv. Auch im Grundstücks- und Wohnungswesen konnte ein Plus von 1,4 % verzeichnet werden. Die Mehrjahresbetrachtung zeigt zudem, dass die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stabile Wachstumsraten verzeichnete und nur geringfügig konjunkturellen Schwankungen unterlag. Die Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite blieben unverändert niedrig, auf einem Niveau von ca. 1,3 % (Oktober 2019), bei einer Laufzeit zwischen einem und fünf Jahren. Eine Zinssatzsteigerung wird vorerst nicht erwartet. Nach dem höchsten Baupreisanstieg in 2018 seit elf Jahren stiegen auch in 2019 die Preise weiter (um 3,8 % für Wohnungsneubauten). Deutliche Preissteigerungen waren bei Instandhaltungsarbeiten (4,1 %), Ausbauarbeiten (3,9 %) und Rohbauarbeiten (3,6 %) zu verzeichnen.

Der Gesamtindex der Verbraucherpreise lag 2019 um 1,4 % über dem Vorjahreswert (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen). Damit fiel die Steigerung um 0,4 % niedriger aus als im Jahr zuvor. Bei den Wohnungsmieten lag der Wert im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % über dem Vorjahr. Die Preissteigerung für Haushaltsenergie lag bei 2,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Laut Statistischem Bundesamt und der Agentur für Arbeit belief sich die Zahl der erwerbstätigen Inländer Ende Oktober 2019 auf rund 45,4 Mio. und stieg gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,7 %. Die trotz rückläufiger Konjunktur noch stabile Lage am Arbeitsmarkt spiegelte sich in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wider. Im Dezember 2019 betrug sie 4,9 % und blieb somit im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im internationalen Vergleich wurde für Deutschland eine Erwerbslosenquote von 3,1 % (Stand: November 2019) ermittelt. Damit lag Deutschland erneut unter dem Wert der gesamten Eurozone (7,5 %).

### Baden-Württemberg

Der von der L-Bank veröffentlichte Wohnungsbaureport zeigte für den Südwesten Deutschlands eine deutliche Abkühlung der Konjunktur 2019 auf. Zum Jahresende hin verbesserte sich das Geschäftsklima wieder etwas. Es konnte eine klare Zweiteilung bei den Wirtschaftssektoren beobachtet werden: Wie auch im restlichen Deutschland blieb die Konjunktur im Dienstleistungssektor und der Baubranche deutlich positiver als in der Industrie.

Begünstigt durch anhaltend niedrige Zinsen und steigende Immobilienpreise blieb die Stimmung im Bauhauptgewerbe auch in 2019 überdurchschnittlich positiv. Hohe Auftragsbestände, gestiegene Baupreise (Wohnungsbau: +3 % im Vergleich zum Vorjahr) und eine Kapazitätsauslastung von über 80 % führten zu gestiegenen Umsätzen. Als begrenzender Faktor wirkte der Arbeitskräftemangel. Angelehnt an die allgemeine konjunkturelle Abkühlung in Deutschland blicken auch die baden-württembergischen Bauunternehmen mit Skepsis auf das neue Geschäftsjahr.

Die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ermittelte Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht an (um 0,2 %), auf 3,2 %. Bei den Verbraucherpreisen war 2019 im Jahresdurchschnitt eine Steigerung von 1,5 % zu verzeichnen. Damit lag der Südwesten nur leicht über dem Wert der gesamten Bundesrepublik (+0,1 %).

Mit knapp 11 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: August 2019) blieb die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Die positive Differenz aus Zu- und Fortzügen i. H. v. 132 Personen zum Ende des 3. Quartals 2019 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr (+10.690 Personen) deutlich. Der Geburtensaldo war auch 2019 positiv, wenngleich geringer als im Vorjahr.

### Karlsruhe

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe lag der Bevölkerungsstand zum Ende des 4. Quartals 2019 bei 308.625 Personen, davon hatten 304.411 ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe. Dies stellt einen leichten Rückgang dar, sowohl im Vergleich zum 3. Quartal als auch zum Jahresende des Vorjahres.

## Konzern in Zahlen

	2019		2018	
	Konzern	VOLKSWOHNUNG GmbH	Konzern	VOLKSWOHNUNG GmbH
<b>Bilanzsumme</b>	772,2 Mio. €	762,2 Mio. €	764,1 Mio. €	750,2 Mio. €
<b>Anlagevermögen</b>	663,2 Mio. €	658,6 Mio. €	639,0 Mio. €	635,1 Mio. €
<b>Eigenkapital</b>	214,7 Mio. €	218,5 Mio. €	198,7 Mio. €	203,7 Mio. €
<b>Jahresüberschuss</b>	15,9 Mio. €	14,8 Mio. €	16,9 Mio. €	16,4 Mio. €
<b>Umsatzerlöse aus</b>				
Hausbewirtschaftung	101,0 Mio. €	98,6 Mio. €	97,4 Mio. €	94,9 Mio. €
Verkauf von Grundstücken	16,4 Mio. €	5,3 Mio. €	78,1 Mio. €	12,2 Mio. €
Betreuungstätigkeit	0,9 Mio. €	2,2 Mio. €	0,4 Mio. €	1,6 Mio. €
anderen Lieferungen und Leistungen	3,0 Mio. €	0,1 Mio. €	4,4 Mio. €	0,0 Mio. €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	13.353	13.353	13.296	13.200
<b>Verwaltete Eigentumswohnungen</b>	1.408 Einheiten	–	1.420 Einheiten	–
<b>Modernisierungsvolumen</b>	23,7 Mio. €	23,3 Mio. €	14,3 Mio. €	14,3 Mio. €
<b>Personalstand per 31. Dezember</b>				
davon Teilzeitbeschäftigte	275	205	286	212
	75	58	72	61
<b>Auszubildende</b>	9	9	9	9

# Konzernlagebericht

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

	2019	2018	Veränderungen
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	101.032	97.354	3.678
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	16.389	78.083	-61.694
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	926	366	560
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.984	4.394	-1.410
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>121.331</b>	<b>180.197</b>	<b>-58.866</b>
Bestandsveränderungen	-3.375	-29.657	26.282
Aktivierete Eigenleistungen	237	353	-116
Sonstige betriebliche Erträge	5.837	8.010	-2.173
<b>Betriebsleistung</b>	<b>124.030</b>	<b>158.903</b>	<b>-34.873</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.498	44.582	1.916
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.408	33.919	-25.511
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.701	4.427	-726
Personalaufwendungen	16.389	17.844	-1.455
Abschreibungen	17.542	21.892	-4.350
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.871	9.453	-4.582
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>97.409</b>	<b>132.117</b>	<b>-34.708</b>
<b>Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)</b>	<b>26.621</b>	<b>26.786</b>	<b>-165</b>
Finanzergebnis	-6.763	-6.700	63
Ertragssteuern	-1.329	-783	546
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.529</b>	<b>19.302</b>	<b>-773</b>
Erfolgsunabhängige Steuern	2.544	2.411	133
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>15.985</b>	<b>16.891</b>	<b>-906</b>

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

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken im Jahr 2019 reduzierten sich sehr stark um 61.694 T € auf einen Wert von 16.389 T €. Grund hierfür ist, dass diese Umsatzerlöse im Vorjahr vor allem durch die ertragswirksamen Übergaben von 143 Objekten des insgesamt 144 Objekte umfassenden Bauträgerprojekts loswohnen in Knielingen und den Verkauf von 69 Mietkaufwohnungen in der Nordstadt geprägt waren. Die 2019 erzielten Umsatzerlöse stammen vor allem aus der Übergabe von 17 Wohnbaugrundstücken in Knielingen und fünf Gewerbegrundstücken in Neureut, der Übergabe der letzten Eigentumswohnung des Projekts loswohnen, aus dem Verkauf von vier verbliebenen Mietkaufwohnungen und dem neu erstellten Bürgerzentrum in Mühlburg. Dies korrespondiert mit dem hohen Rückgang der Bestandsveränderungen um 26.282 T € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sanken um 1.410 T €, was im Wesentlichen darin begründet ist, dass in 2019 das Facility Management für die Messe Karlsruhe, das durch die VOLKSWOHNUNG Service GmbH durchgeführt wird, auf reine Projektleistungen am Standort reduziert wurde. Korrespondierend dazu nahmen auch die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen im Bereich Facility Management ab.

Zwar betragen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 1.628 T €, aber rückläufige Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 828 T € und gesunkene Zuschüsse sind Grund für den Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um insgesamt 2.173 T €.

Vor allem die – auch aufgrund des verstärkten Wohnungsneubaus – um 1.614 T € angestiegenen Betriebs- und Heizkosten sind bei leicht gestiegenen Aufwendungen für laufende und geplante Instandhaltungen von insgesamt 23.893 T € ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung auf 46.498 T €.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken im Vergleich zum Vorjahr stark. Der Grund für den Rückgang der Aufwendungen sind die hohen Aufwendungen des

Vorjahres, die aufgrund der in 2018 erfolgten Fertigstellung und fast vollständig übergebenen Bauträgerobjekte des Projekts loswohnen in Knielingen zustande kamen. Somit reduzieren sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke trotz der Buchwertabgänge der letzten Eigentumswohnung des Projekts loswohnen, der 17 Wohnbaugrundstücke in Knielingen und der fünf Gewerbegrundstücke in Neureut sowie der vier Mietkaufwohnungen in der Nordstadt und des Bürgerzentrums in Mühlburg um 25.511 T € auf 8.408 T €.

Die Verringerung des Personalaufwands um 1.455 T € ist darauf zurückzuführen, dass der Wert im Vorjahr durch die erforderliche Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen erhöht war, die in 2019 und den kommenden Jahren entsprechend in Anspruch genommen und aufgelöst wird.

Die Abschreibungen in 2019 erfolgten planmäßig; im Vorjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 4.567 T € enthalten, weshalb sich die Abschreibungen im Jahr 2019 wieder reduzierten und insgesamt um 4.350 T € sanken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 waren im Vergleich zum Vorjahr nicht von einmaligen Vorgängen wie dem Rückbau von Bestandsobjekten zur anschließenden Neubebauung, Abschreibungen auf Forderungen und Rückstellungsbildungen für mögliche Vertragsrisiken geprägt und reduzierten sich insgesamt um 4.582 T € auf einen Betrag von 4.871 T €.

Obwohl sich das Ergebnis aus den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen auf 1.149 T € erhöhte, ändert sich das Finanzergebnis insgesamt nur geringfügig um 63 T €. Das Finanzergebnis des Vorjahres war bestimmt durch die Erstattung von Zinsen im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des § 13 b UStG. Zudem minderte sich der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2019 um 1.358 T €, was insbesondere auf geringere gewährte Boni im Zusammenhang mit diversen Mietkaufmodellen sowie der Prolongation und Neuvaluierung von Krediten zurückzuführen ist.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag erhöhten sich um 546 T € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Ertragslage ist gut.

# Konzernlagebericht

## Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

	2019	2018
	T €	T €
<b>UMSATZERLÖSE</b>	<b>121.331</b>	<b>180.197</b>
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>15.985</b>	<b>16.891</b>

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse im Konzern VOLKSWOHNUNG hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung geprägt, diese machen in 2019 insgesamt 83,27 % aller Umsatzerlöse aus; sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr vor allem aufgrund der Vermietung neu erstellter Objekte, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln und Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen auf insgesamt 101.032 T € an. Im Vorjahr machten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung allerdings nur einen Anteil von 54,03 % an den Umsatzerlösen aus, da diese im Jahr 2018 vor allem durch die Umsatzerlöse aus dem Verkauf in Höhe von 78.083 T € bestimmt waren. Sie kamen vor allem aus den Übergaben der 143 Objekte des Projekts loswohnen und den Verkäufen der 69 Mietwohnungen zustande und reduzierten sich in 2019 auf einen Wert von 16.389 T €.

Insgesamt hat sich das Betriebsergebnis allerdings nur geringfügig geändert, der Konzernjahresüberschuss fällt aber aufgrund erhöhter Ertragssteueraufwendungen von 1.329 T € im Vergleich zum Vorjahr mit 15.985 T € niedriger aus.

Die für 2019 prognostizierten Umsatzerlöse in Höhe von 97 Mio. € aus der Hausbewirtschaftung wurden übertroffen und liegen in 2019 bei 101 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken belaufen sich in 2019 auf 16,4 Mio. € und unterschreiten damit leicht den prognostizierten Wert von 17 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie Betreuungsleistungen liegen mit 3,9 Mio. € ebenfalls leicht unter den geplanten Werten für 2019.

Mit einem Konzernjahresüberschuss von 16 Mio. € wurde der für 2019 angestrebte Wert von 10 Mio. € deutlich überschritten; dies ist vor allem auf zeitliche Verschiebungen von Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

## Finanzlage

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

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

Der Rückgang des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von 85.698 T € auf 37.428 T € resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verkaufsaktivität aufgrund des fast vollständigen Abverkaufs des Projekts loswohnen im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wie im Vorjahr durch die Bautätigkeit geprägt. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11.012 T € und beträgt - 38.953 T €. Die Veränderung resultiert insbesondere aus den in 2018 erzielten Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Mietkaufwohnungen.

Eine erhöhte Aufnahme von Finanzkrediten und niedrigere außerplanmäßige Tilgungen führen zu einer Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit auf - 11.289 T €.

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit gegeben.

## Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm	Konzern VOLKSWOHNUNG
	<b>T €</b>
Abriss	170
Ankauf	14.527
Bauträgermaßnahmen	6.405
Erschließung/Sonstiges	0
Modernisierung	5.687
Neubau	26.098
	<b>52.887</b>

Investitionen Instandhaltung	Konzern VOLKSWOHNUNG
	<b>T €</b>
Laufende Instandhaltung	9.495
Geplante Instandhaltung	7.354
Instandhaltung Mieterwechsel	5.900
	<b>22.749</b>

Sonstige Investitionen	Konzern VOLKSWOHNUNG
	<b>T €</b>
Sonstige Investitionen gesamt	1.643
	<b>1.643</b>

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

# Konzernlagebericht

## Vermögenslage

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

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018		Veränderungen
	T €	v. H.	T €	v. H.	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>663.285</b>	<b>85,9</b>	<b>639.010</b>	<b>83,6</b>	<b>24.275</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	641.688	83,1	615.243	80,5	26.445
Finanzanlagen	21.597	2,8	23.767	3,1	-2.170
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>108.629</b>	<b>14,1</b>	<b>124.734</b>	<b>16,4</b>	<b>-16.105</b>
Bautätigkeit	19.297	2,5	23.560	3,1	-4.263
Unfertige Leistungen	28.490	3,7	26.769	3,5	1.721
Übriges Umlaufvermögen	11.104	1,5	12.240	1,6	-1.136
Flüssige Mittel	49.738	6,4	62.165	8,2	-12.427
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>251</b>	<b>0,0</b>	<b>342</b>	<b>0,0</b>	<b>-91</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>772.165</b>	<b>100,0</b>	<b>764.086</b>	<b>100,0</b>	<b>8.079</b>

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des anhaltend hohen Investitionsniveaus im Zusammenhang mit dem Neubau von Mietwohnungen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Wohnbauten in der Friedrich-Weick-Straße 13-17, Wilhelm-Leuschner-Straße 50-58 und der Graf-Stauffenberg-Straße 19-23 und 20-24 fertiggestellt. Die Bauvorbereitungskosten stiegen um mehr als das Doppelte auf 9.788 T €, bedingt durch geplante Neubauten in Daxlanden und Oberreut. Die Anlagen im Bau verringerten sich zwar durch die Bezugfertigkeit der Neubauten in Oberreut, im Wesentlichen beinhaltet diese Position zum Jahresende aber das im Geschäftsjahr 2020 fertigwerdende Ortsteilzentrum in Knielingen.

Trotz des Anstiegs der unfertigen Leistungen um 1.721 T €, vornehmlich bedingt aus abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten, reduziert sich das Umlaufvermögen aufgrund des Verkaufs von Bau- und Gewerbegrundstücken und vor allem aufgrund zurückgegangener flüssiger Mittel dennoch im Vergleich zum Vorjahr um 16.105 T €.



	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018		Veränderungen
	T €	v. H.	T €	v. H.	T €
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>214.731</b>	<b>27,8</b>	<b>198.746</b>	<b>26,0</b>	<b>15.985</b>
<b>PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>	<b>1.000</b>	<b>0,1</b>	<b>1.000</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>20.007</b>	<b>2,6</b>	<b>21.985</b>	<b>2,9</b>	<b>-1.978</b>
langfristig	10.346	1,3	11.896	1,6	-1.550
kurzfristig	9.661	1,3	10.089	1,3	-428
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>519.153</b>	<b>67,3</b>	<b>524.913</b>	<b>68,7</b>	<b>-5.760</b>
langfristig	450.570	58,4	450.183	58,9	387
kurzfristig	68.583	8,9	74.730	9,8	-6.147
<b>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>17.274</b>	<b>2,2</b>	<b>17.442</b>	<b>2,3</b>	<b>-168</b>
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>772.165</b>	<b>100,0</b>	<b>764.086</b>	<b>100,0</b>	<b>8.079</b>

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag um den Konzernjahresüberschuss in Höhe von 15.985 T €. Der Konzern VOLKSWOHNUNG verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zu 2018 von 26 % auf 27,8 % in 2019. Ursächlich hierfür ist das gestiegene Eigenkapital aufgrund des positiven Konzernjahresüberschusses 2019.

Die Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer wurden aufgrund des Jahresergebnisses 2019 entsprechend erhöht. Durch die Inanspruchnahme gebildeter Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten, noch anfallende Baukosten und Instandhaltungskosten, Altersteilzeitverpflichtungen sowie die Auflösung von Rückstellungen für noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen reduzierten sich die Rückstellungen insgesamt um 1.978 T €.

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich insgesamt um 5.760 T €, wobei die mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten leicht zunahm, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 6.147 T € abgenommen haben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen in Höhe von 26.898 T €

und außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe von 5.724 T € um insgesamt 32.622 T €. Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzungen und durch die Neuvaluierungen in Höhe von 29.386 T € verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt um 3.281 T €.

Die erhaltenen Anzahlungen liegen mit einem Betrag von 28.344 T € in etwa auf dem Niveau der unfertigen Leistungen und resultieren ausschließlich aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden die Zuschüsse aus dem baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsprogramm und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) ausgewiesen. Diese werden sowohl für Neubauwohnungen als auch Bestandswohnungen in Anspruch genommen und sind mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Entsprechend der jeweiligen Laufzeit zwischen 15 und 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit werden diese Zuschüsse zeitanteilig ertragswirksam aufgelöst.

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

# Konzernlagebericht

## Risikobericht

---

### Chancen und Risiken

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

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

Wesentliche Risiken im Baubereich betreffen steigende Baukosten, Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern

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

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

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

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

Finanzierungsrisiken werden durch langfristig abgeschlossene Darlehensverträge, frühzeitige Prolongationen bzw. Refinanzierungen sowie eine langfristige Zinssicherung

auch mittels Bausparverträgen bei auslaufenden Darlehen minimiert. Die aktive Steuerung des Kreditportfolios trägt insbesondere bezogen auf das Darlehensvolumen und dessen Prolongationsausläufe zur Risikominimierung bei. Auch unter Berücksichtigung der guten Förderlandschaft und der wohnungspolitischen Ausrichtung in Baden-Württemberg wird das Zinsänderungsrisiko insgesamt als gering bewertet.

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

Das Risiko der Cyberkriminalität nimmt durch das Thema Digitalisierung und die Verwendung von Informations- und Kommunikationstechnik immer stärker zu; das Risikomanagementsystem stuft das Risiko als mittel ein. Nach Einschätzung der Geschäftsführung existieren keine bestandsgefährdenden Risiken. Aufgrund der vorhandenen Potenziale im Konzern werden die Chancen höher bewertet als die aufgeführten Risiken.

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

## **Risikomanagement**

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

Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar. Über regelmäßig stattfindende Abstimmungen auf Geschäftsführungs- und Bereichsebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder neue Risiken werden somit frühzeitig transparent. Dies ist die Grundlage für die mögliche Einleitung von Handlungsoptionen zur Risikoabwendung.

Der Aufsichtsrat wird durch die Geschäftsführung in den Gremiensitzungen umfänglich über die aktuelle wirtschaftliche Situation informiert.

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

# Konzernlagebericht

## Finanzinstrumente

---

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

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die deutsche Bundesbank hat die VOLKSWOHNUNG GmbH erneut als notenbankfähig eingestuft.

## Prognosebericht

---

Quantitative Angaben zum Einfluss der Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr zu rechnen. Wir gehen davon aus, dass die Mietforderungen steigen können und bei erforderlicher Abschreibung von Mietforderungen die Mietausfallquote steigen kann. Insbesondere auf die Gewerbemieteinnahmen könnte die Corona-Krise Auswirkungen haben und damit auch direkt auf den Jahresüberschuss, was in Folge die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität negativ beeinflussen könnte.

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2019 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, wurden die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2020 mit folgenden Werten prognostiziert; hierin sind die Annahmen aufgrund der Corona-Krise allerdings noch nicht enthalten:

	Plan 2020 VOLKSWOHNUNG GmbH	Plan 2020 VOLKSWOHNUNG Service GmbH	Plan 2020 VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH	Plan 2020 Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
	T €	T €	T €	T €
<b>UMSATZERLÖSE</b>	<b>117.120</b>	<b>13.750</b>	<b>0</b>	<b>3.860</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.730</b>	<b>1.620*</b>	<b>-10</b>	<b>340*</b>

\* vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen sowie einer geplanten Konsolidierung von konzerninternen Umsatzerlösen wird für das Geschäftsjahr 2020 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 106 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 16,2 Mio. € und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von 3,8 Mio. € gerechnet. Der Konzernjahresüberschuss wird voraussichtlich bei etwa 6,3 Mio. € liegen. Auf diese Werte hätten mögliche Auswirkungen aufgrund der Corona-Krise direkten Einfluss.

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

Die Entwicklung des Konzerns wird für das Jahr 2020 insgesamt positiv gesehen. Für die nächsten beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, womit der Konzern VOLKSWOHNUNG auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Karlsruhe, den 15. Mai 2020

VOLKSWOHNUNG GmbH

Stefan Storz

Geschäftsführer

# Jahresabschluss Konzern

Bilanz zum 31. Dezember 2019

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		456	315
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	514.398		496.787
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.249		66.542
Grundstücke ohne Bauten	13.670		5.697
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182		182
Bauten auf fremden Grundstücken	290		307
Technische Anlagen und Maschinen	2.168		1.774
Betriebs- und Geschäftsausstattung	946		860
Anlagen im Bau	18.541		38.130
Bauvorbereitungskosten	9.788	641.232	4.649
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18.960		17.811
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29		3.003
Sonstige Ausleihungen	2.599		2.944
Andere Finanzanlagen	8	21.597	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>663.285</b>	<b>639.010</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	8.278		12.381
Bauvorbereitungskosten	148		145
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.505		10.667
Grundstücke mit fertigen Bauten	366		366
Unfertige Leistungen	28.490		26.769
Andere Vorräte	301		296
Geleistete Anzahlungen	1.596	49.684	1.679
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	718		998
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	103		436
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	411		410
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.423		943
Sonstige Vermögensgegenstände	6.552	9.207	7.478
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	47.430		60.244
Bausparguthaben	2.308	49.738	1.922
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>108.629</b>	<b>124.734</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	179		207
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	71	250	135
<b>BILANZSUMME</b>		<b>772.165</b>	<b>764.086</b>

## PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		37.000	37.000
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		161.546	144.655
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		15.985	16.891
<b>Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		200	200
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>214.731</b>	<b>198.746</b>
<b>PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		1.000	1.000
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	1.999		719
Sonstige Rückstellungen	18.008	20.007	21.266
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	465.279		468.560
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.992		3.695
Erhaltene Anzahlungen	28.344		28.739
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.558		9.883
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	238		172
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.895		7.986
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 3.831 T € (Vorjahr: 2.256 T €)	3.847	519.153	5.878
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		17.274	17.442
<b>BILANZSUMME</b>		<b>772.165</b>	<b>764.086</b>

# Jahresabschluss Konzern

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	101.032		97.354
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.389		78.083
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.984		4.394
d) aus Betreuungstätigkeit	926	121.331	366
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.375	-29.657
Andere aktivierte Eigenleistungen		237	353
Sonstige betriebliche Erträge		5.837	8.010
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.498		44.582
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.408		33.919
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.701	58.607	4.427
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>65.423</b>	<b>75.975</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	12.657		13.632
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 1.083 T € (Vorjahr: 1.020 T €)	3.732	16.389	4.212
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.542	21.892
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.871	9.453
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1.150	560
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	54		56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	309	363	2.417
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0	100
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 348 T € (Vorjahr: 51 T €)		8.276	9.634
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.329	783
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>18.528</b>	<b>19.302</b>
Sonstige Steuern		2.543	2.411
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>15.985</b>	<b>16.891</b>
davon auf den Konzern entfallender Gewinn		15.985	16.891
davon auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0



## **Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019**

---

### **A Allgemeine Angaben**

Dem für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe, eingetragen beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 100159, und ihrer Tochtergesellschaften zugrunde. Die geprüften Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt. Gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

In Anwendung des § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 265 Abs. 5 HGB wurden in der Bilanz weitere Posten eingefügt sowie Zwischensummen in der GuV gebildet.

### **B Konsolidierungskreis und Stichtag**

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe, die Tochtergesellschaften VOLKSWOHNUNG Service GmbH, die VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH und die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK). Abschlusstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2019.

### **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 Beteiligungsbuchwertes 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	-964
<b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe</b>	500	-
<b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe</b>	100	385
<b>Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden</b>	5.150	4.100
<b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH, Wörth</b>	5.200	7.742

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

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

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

Abwertungen auf das Anlagevermögen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

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

Ergebnisverwendung	Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungsmethode
	T €	T €		
Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag	2.212 <sup>1</sup>	1.100	100,00	Vollkonsolidierung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	-12	36	100,00	Vollkonsolidierung
Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag	1.892 <sup>1</sup>	500	60,00	Vollkonsolidierung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	149	1.485	50,00	Equity-Bewertung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	1.212	9.250	38,83	Equity-Bewertung
Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	1.402	19.134	50,00	Equity-Bewertung

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 wurde 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 3). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 0,98 % (Dezember 2018) bzw. 0,63 % (Dezember 2019). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,7 % berücksichtigt. Es werden die Verpflichtungen aus dem Erfüllungsrückstand sowie den Aufstockungsleistungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

# Jahresabschluss Konzern

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

Unter den unfertigen Leistungen sind im Konzern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 28.190 T € (Vorjahr: 26.495 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	7.711 T €
Altersteilzeit	2.475 T €
Instandhaltung	1.845 T €
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	1.800 T €
Betriebs- und Heizkosten	1.410 T €
Schadenersatzansprüche	1.200 T €
Winterbeschäftigungsumlage	735 T €

## I. Bilanz

### Konzernanlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2019
	T €	T €	T €	T €	T €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.242	247	0	0	3.489
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>3.242</b>	<b>247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.489</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	779.099	12.440	2.928	+20.747	809.358
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	95.854	13.821	2	+4.048	113.721
Grundstücke ohne Bauten	5.697	1.690	0	+6.282	13.670
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182	0	0	0	182
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836
Technische Anlagen und Maschinen	8.348	1.022	988	0	8.382
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.514	440	119	0	4.835
Anlagen im Bau	38.130	12.636	1.557	-30.669	18.541
Bauvorbereitungskosten	4.649	5.547	0	-408	9.788
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>937.310</b>	<b>47.596</b>	<b>5.593</b>	<b>0</b>	<b>979.313</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	19.706	1.249	0	0	20.955
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.003	1.029	4.003	0	29
Sonstige Ausleihungen	2.945	48	393	0	2.599
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>25.661</b>	<b>2.326</b>	<b>4.396</b>	<b>0</b>	<b>23.591</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>966.213</b>	<b>50.196</b>	<b>9.989</b>	<b>0</b>	<b>1.006.393</b>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen und noch anfallende Baukosten wurden unter Anwendung angemessener Prozentsätze auf die angefallenen Baukosten bzw. erzielten Umsatzerlöse für mögliche Ansprüche und noch anfallende Kosten aus dem Projekt loswohnen in Knielingen und Eigentumsmaßnahmen im Baufeld 8 in Neureut gebildet.

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

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

Die Rückstellung für noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen wurde für die restlichen Erschließungskosten im

Zusammenhang mit den Konversionen in Neureut und Knielingen gebildet.

Die Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten beinhaltet Aufwendungen, die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres in Rechnung gestellt wurden, aber die Abrechnung des Geschäftsjahres 2019 betreffen.

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

Die Rückstellung für Winterbeschäftigungsumlage beziffert das Risiko möglicher Nachzahlungsansprüche seitens der Sozialkassen der Bauwirtschaft.

Abschreibungen (kumuliert) 1. Januar 2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge 2019	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) 31. Dezember 2019	Buchwert 31. Dezember 2019	Buchwert 31. Dezember 2018
T €	T €	T €	T €	T €	T €	T €
2.927	106	0	0	3.032	456	315
<b>2.927</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.032</b>	<b>456</b>	<b>315</b>
282.312	13.287	640	0	294.960	514.398	496.787
29.312	3.160	0	0	32.472	81.249	66.542
0	0	0	0	0	13.670	5.697
0	0	0	0	0	182	182
529	17	0	0	545	290	307
6.574	629	988	0	6.168	2.168	1.774
3.654	343	108	0	3.889	946	860
0	0	0	0	0	18.541	38.130
0	0	0	0	0	9.788	4.649
<b>322.381</b>	<b>17.436</b>	<b>1.736</b>	<b>0</b>	<b>338.081</b>	<b>641.232</b>	<b>614.929</b>
1.894	100	0	0	1.994	18.960	17.811
0	0	0	0	0	29	3.003
0	0	0	0	0	2.599	2.944
0	0	0	0	0	8	8
<b>1.894</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.994</b>	<b>21.597</b>	<b>23.766</b>
<b>327.202</b>	<b>17.642</b>	<b>1.736</b>	<b>0</b>	<b>343.107</b>	<b>663.285</b>	<b>639.010</b>

In den Abschreibungen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen (Vorjahr 4.567 T €) enthalten.

# Jahresabschluss Konzern

## Verbindlichkeitspiegel Konzern zum 31. Dezember 2019

	Insgesamt	
	T €	unter 1 Jahr T €
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
gegenüber Kreditinstituten	465.279 (468.560)	28.113 (31.861)
gegenüber anderen Kreditgebern	2.992 (3.695)	171 (259)
aus erhaltenen Anzahlungen	28.344 (28.739)	28.344 (28.739)
aus Vermietung und Verpachtung	10.558 (9.883)	1.280 (1.325)
aus Betreuungstätigkeit	238 (172)	238 (172)
aus Lieferungen und Leistungen	7.895 (7.986)	6.590 (6.495)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.847 (5.878)	3.847 (5.878)
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>519.153 (524.913)</b>	<b>68.583 (74.729)</b>

() = Vorjahr

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

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

Sonstige betriebliche Erträge:

Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd) 1.628 T €

Auflösung von Wertberichtigungen  
auf Forderungen (periodenfremd) 87 T €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Abschreibungen auf Forderungen  
(periodenfremd) 416 T €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2019 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen 117 T €

## F Sonstige Angaben

Am 31. Dezember 2019 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Haftungsverhältnisse für eingetragene Grundschulden von Käufern in Höhe von 6.930 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 2.331 T €.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 2.439 T €.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 159 T €.

Das Risiko der Inanspruchnahme aus den o. g. Haftungsverhältnissen wird als gering eingeschätzt, da keine bestandsgefährdenden Risiken bei den Gesellschaften vorliegen.

Davon mit einer Restlaufzeit		Davon gesichert	Art der Sicherung
1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	T €	
T €	T €		
105.309 (103.592)	331.858 (333.107)	355.410	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
685 (746)	2.136 (1.987)	1.252	Grundpfandrecht
0 (0)	0 (0)	0	–
9.277 (8.558)	0 (0)	0	–
0 (0)	0 (0)	0	–
1.306 (1.491)	0 (0)	0	–
0 (0)	0 (0)	0	–
<b>116.577</b> <b>(114.387)</b>	<b>333.994</b> <b>(335.094)</b>	<b>356.662</b>	

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

Der Konzern VOLKSWOHNUNG sichert als Miteigentümer in sieben Wohnungseigentümergeinschaften einen Teil der zu erbringenden Instandhaltungsrücklagen über Bürgschaften ab. Der Avalrahmen zum 31. Dezember 2019 beläuft sich auf 4.897 T €.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 76,5 Mio. €.

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 98 T € (Rechnungszinsfuß 6 %) wurde keine Rückstellung gebildet.

Aufwendungen für Organe: Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 20 T €.

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

## G Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Corona-Krise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

# Jahresabschluss Konzern

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmer/-innen	162	62
Gewerbliche Arbeitnehmer/-innen	38	5
Geringfügig Beschäftigte	0	8
<b>SUMME</b>	<b>200</b>	<b>75</b>

In 2019 waren durchschnittlich 9 Auszubildende im Konzern beschäftigt.

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

	Eigenkapital des Mutterunternehmens			Minderheitsgesellschaften		
	Gezeichnetes Kapital	Andere Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital Summe
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
<b>1. Januar 2018</b>	37.000	144.655	0	181.655	200	181.855
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	16.891	16.891	0	16.891
<b>31. Dezember 2018</b>	37.000	144.655	16.891	198.546	200	198.746
Einstellung in Rücklagen	0	16.891	0	16.891	0	16.891
Konzernjahresüberschuss	0	0	15.985	15.985	0	15.985
<b>31. DEZEMBER 2019</b>	<b>37.000</b>	<b>161.546</b>	<b>15.985</b>	<b>214.531</b>	<b>200</b>	<b>214.731</b>



## Kapitalflussrechnung

	2019	2018
	T €	T €
Periodenergebnis	<b>15.985</b>	<b>16.891</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.641	21.892
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.606	10.764
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	0	-317
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.583	33.714
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.769	957
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.350	-5.643
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	7.913	7.217
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-1.249	-560
Ertragssteueraufwand/-ertrag (-)	1.328	783
Ertragssteuerzahlungen	-48	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.428</b>	<b>85.698</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-247	-219
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.208	17.977
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.596	-45.582
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.396	470
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.077	-3.004
Erhaltene Zinsen (+)	363	2.417
Erhaltene Dividenden (+)	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-38.953</b>	<b>-27.941</b>
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.386	23.852
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-33.545	-45.293
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	798	286
Gezahlte Zinsen (-)	-7.928	-9.612
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.289</b>	<b>-30.767</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-12.814</b>	<b>26.990</b>
<b>FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE</b>	<b>60.244</b>	<b>33.254</b>
<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>47.430</b>	<b>60.244</b>

# Jahresabschluss Konzern

## **Mitglieder der Geschäftsführung**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

## **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender bis 11/2019 –

Michael Borner, Fachkrankenpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender ab 12/2019 –

Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages, – ab 12/2019 –

Rudolf Bürgel, Informatiker i. R., – ab 12/2019 –

Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat, – bis 11/2019 –

Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat, – bis 11/2019 –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Stadträtin, – bis 11/2019 –

## **Gewinnverwendung**

Für das Geschäftsjahr 2019 wird im Einzelabschluss der VOLKSWOHNUNG GmbH ein Jahresüberschuss von 14.845.893,30 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 14.845.893,30 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 15. Mai 2020

VOLKSWOHNUNG GmbH

Stefan Storz

Geschäftsführer

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Mit Datum vom 26. Mai 2020 wurde seitens der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2019 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 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, hat als Abschlussprüfer den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 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 2019 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer  
Bürgermeister

# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2019

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		456	315
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	511.569		493.717
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.013		59.847
Grundstücke ohne Bauten	14.523		6.550
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	182		182
Bauten auf fremden Grundstücken	290		307
Technische Anlagen und Maschinen	25		64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	790		647
Anlagen im Bau	19.631		39.220
Bauvorbereitungskosten	9.788	631.811	4.649
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.077		11.386
Beteiligungen	13.712		13.712
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29		3.003
Sonstige Ausleihungen	110		118
Andere Finanzanlagen	8	26.336	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>658.603</b>	<b>635.125</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	326		326
Bauvorbereitungskosten	149		145
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.675		5.283
Grundstücke mit fertigen Bauten	366		366
Unfertige Leistungen	28.209		26.500
Andere Vorräte	15		16
Geleistete Anzahlungen	1.596	38.336	1.680
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	711		985
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	400		399
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.148		306
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.095		23.471
Forderungen gegenüber Gesellschafter	6		45
Sonstige Vermögensgegenstände	6.544	19.904	7.432
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	42.838		45.853
Bausparguthaben	2.308	45.146	1.922
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>103.387</b>	<b>114.729</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	179		206
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54	233	113
<b>BILANZSUMME</b>		<b>762.223</b>	<b>750.173</b>



# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	98.623		94.883
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.252		12.163
c) aus Betreuungstätigkeit	2.244		1.644
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57	106.176	30
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.105	4.847
Andere aktivierte Eigenleistungen		171	271
Sonstige betriebliche Erträge		4.324	7.021
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.924		49.730
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.797		10.234
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	954	59.675	572
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>55.101</b>	<b>60.323</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	9.821		10.252
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 854 T € (Vorjahr: 801 T €)	2.883	12.704	2.665
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		16.190	20.273
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.138	8.966
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		4.104	10.747
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 57 T € (Vorjahr: 104 T €)	59		107
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	276	335	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 39 T € (Vorjahr: 47 T €)		7.860	9.465
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.328	781
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>17.320</b>	<b>18.796</b>
Sonstige Steuern		2.474	2.363
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>14.846</b>	<b>16.433</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender bis 11/2019 –

Michael Borner, Fachkrankenpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender ab 12/2019 –

Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages, – ab 12/2019 –

Rudolf Bürgel, Informatiker i. R., – ab 12/2019 –

Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat, – bis 11/2019 –

Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat, – bis 11/2019 –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Stadträtin, – bis 11/2019 –

# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

## Anlagespiegel der VOLKSWOHNUNG GmbH

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	T €	T €	T €	T €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
Entgeltlich erworbene Software	3.095	247	0	0
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>3.095</b>	<b>247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	769.775	12.439	2.928	+20.747
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.087	13.821	2	+4.048
Grundstücke ohne Bauten	6.550	1.690	0	+6.282
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	3.192	435	60	0
Anlagen im Bau	39.220	12.636	1.557	+409 -31.077
Bauvorbereitungskosten	4.649	5.547	0	-409
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>902.825</b>	<b>46.568</b>	<b>4.547</b>	<b>+31.486</b> <b>-31.486</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.386	5.868	6.177	0
Beteiligungen	13.712	0	0	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.003	1.029	4.003	0
Sonstige Ausleihungen	118	0	8	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>29.627</b>	<b>6.897</b>	<b>10.188</b>	<b>0</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>935.547</b>	<b>53.712</b>	<b>14.735</b>	<b>+31.486</b> <b>-31.486</b>

In den Abschreibungen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen (Vorjahr 4.567 T €) enthalten.



Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2019	Abschreibungen (kumuliert) 1. Januar 2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge 2019	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31. Dezember 2019	Buchwert 31. Dezember 2019	Buchwert 31. Dezember 2018
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
3.342	2.781	105	0	0	2.886	456	315
<b>3.342</b>	<b>2.781</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.886</b>	<b>456</b>	<b>315</b>
800.033	276.058	13.046	640	0	288.464	511.569	493.717
95.954	18.240	2.702	1	0	20.941	75.013	59.847
14.523	0	0	0	0	0	14.523	6.550
182	0	0	0	0	0	182	182
836	529	17	0	0	546	290	307
333	269	39	0	0	308	25	64
3.566	2.545	280	49	0	2.776	790	647
19.631	0	0	0	0	0	19.631	39.220
9.788	0	0	0	0	0	9.788	4.649
<b>944.846</b>	<b>297.641</b>	<b>16.084</b>	<b>690</b>	<b>0</b>	<b>313.036</b>	<b>631.811</b>	<b>605.183</b>
1.400	0	0	0	0	0	1.400	1.400
11.077	0	0	0	0	0	11.077	11.386
13.712	0	0	0	0	0	13.712	13.712
29	0	0	0	0	0	29	3.003
110	0	0	0	0	0	110	118
8	0	0	0	0	0	8	8
<b>26.336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.336</b>	<b>29.627</b>
<b>974.524</b>	<b>300.422</b>	<b>16.190</b>	<b>690</b>	<b>0</b>	<b>315.922</b>	<b>658.603</b>	<b>635.125</b>

# Jahresabschluss VOLKSWOHNUNG GmbH

## Verbindlichkeitspiegel der VOLKSWOHNUNG GmbH zum 31. Dezember 2019

	Insgesamt	
	T €	unter 1 Jahr T €
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
gegenüber Kreditinstituten	462.224 (465.101)	27.699 (31.454)
gegenüber anderen Kreditgebern	2.362 (2.547)	112 (185)
Erhaltene Anzahlungen	28.064 (28.458)	28.064 (28.458)
aus Vermietung	10.506 (9.834)	1.266 (1.304)
aus Betreuungstätigkeit	238 (172)	238 (172)
aus Lieferungen und Leistungen	6.392 (6.541)	5.113 (5.077)
gegenüber verbundenen Unternehmen	3.668 (3.802)	3.668 (3.802)
gegenüber Gesellschafter	15 (5)	15 (5)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.741 (4.400)	3.741 (4.400)
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>517.210</b> <b>(520.860)</b>	<b>69.916</b> <b>(74.857)</b>

() = Vorjahr

Davon mit einer Restlaufzeit		Davon gesichert		Art der Sicherung
1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre			
T €	T €	T €		
434.525 (433.647)	330.872 (331.726)	352.355		Grundpfandrecht
2.250 (2.362)	1.800 (1.913)	623		Grundpfandrecht
0 (0)	0 (0)	0		-
9.240 (8.530)	0 (0)	0		-
0 (0)	0 (0)	0		-
1.279 (1.464)	0 (0)	0		-
0 (0)	0 (0)	0		-
0 (0)	0 (0)	0		-
0 (0)	0 (0)	0		-
<b>447.294</b> <b>(446.003)</b>	<b>333.672</b> <b>(333.639)</b>	<b>352.978</b>		

# Jahresabschluss

## VOLKSWOHNUNG Service GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	16.807	17.114
Finanzanlagen	1.081	1.160
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>17.888</b>	<b>18.274</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	566	549
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.164	2.657
Flüssige Mittel	964	1.136
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>3.676</b>	<b>4.342</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>17</b>	<b>22</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>21.581</b>	<b>22.638</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>2.090</b>	<b>2.108</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.685	4.606
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	13.336	12.008
Andere Verbindlichkeiten	1.254	2.534
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>18.275</b>	<b>19.148</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>116</b>	<b>282</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>21.581</b>	<b>22.638</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	12.698	13.934
Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	11	10
Andere aktivierte Eigenleistungen	61	67
Sonstige betriebliche Erträge	101	242
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.226	6.722
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>7.645</b>	<b>7.531</b>
Personalaufwand	3.686	4.927
Abschreibungen	1.334	1.527
Sonstige betriebliche Aufwendungen	257	406
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24	50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	145	164
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>2.247</b>	<b>557</b>
Sonstige Steuern	35	37
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	2.212	520
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender bis 11/2019 –

Michael Borner, Fachkrankenschwester für Intensivmedizin, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender ab 12/2019 –

Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages, – ab 12/2019 –

Rudolf Bürgel, Informatiker i. R., – ab 12/2019 –

Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat, – bis 11/2019 –

Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat, – bis 11/2019 –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Stadträtin, – bis 11/2019 –

# Jahresabschluss

## VOLKSWOHNUNG Bauträger GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	45	54
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>45</b>	<b>54</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>45</b>	<b>54</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
<b>Bilanzverlust</b>		
Verlustvortrag	-952	-941
Jahresfehlbetrag	-12	-10
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>49</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Andere Verbindlichkeiten	3	1
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>45</b>	<b>54</b>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9	10
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-12</b>	<b>-10</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-12</b>	<b>-10</b>
Verlustvortrag	-952	-941
<b>BILANZVERLUST</b>	<b>-964</b>	<b>-951</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender bis 11/2019 –

Michael Borner, Fachkrankenschwester für Intensivmedizin, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender ab 12/2019 –

Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages, – ab 12/2019 –

Rudolf Bürgel, Informatiker i. R., – ab 12/2019 –

Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat, – bis 11/2019 –

Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat, – bis 11/2019 –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Karin Wiedemann, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Stadträtin, – bis 11/2019 –

# Jahresabschluss

## Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	896	915
Finanzanlagen	1.409	1.667
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.305</b>	<b>2.582</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	10.782	17.439
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.923	2.262
Flüssige Mittel	3.601	13.201
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>16.306</b>	<b>32.902</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>18.611</b>	<b>35.484</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>8.584</b>	<b>11.402</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.842	22.835
Andere Verbindlichkeiten	685	747
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>9.527</b>	<b>23.582</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>18.611</b>	<b>35.484</b>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	11.150	66.584
Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-7.492	-34.526
Sonstige betriebliche Erträge	1.422	755
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.349	24.627
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>2.731</b>	<b>8.186</b>
Abschreibungen	19	100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	518	137
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29	29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32	2.369
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	328	109
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.927</b>	<b>10.238</b>
Sonstige Steuern	35	11
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	1.892	10.227
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Daniel Fluhrer, Bürgermeister, – Vorsitzender –

Dr. Raphael Fechler, Facharzt für Urologie/Sozialmedizin, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender bis 11/2019 –

Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat, – stellvertretender Vorsitzender ab 12/2019 –

Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.

Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin

Eduardo Mossuto, Diplom-Ing. i. R., Stadtrat, – bis 11/2019 –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat, – ab 12/2019 –

Thomas Schroff, Direktor Sparkasse Karlsruhe

Anne Segor, Diplom-Ing. Architektin

Marc Sesemann, Direktor Sparkasse Karlsruhe

Karin Wiedemann, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Stadträtin, – bis 11/2019 –

# Jahresabschluss

## KES – Karlsruher Energieservice GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	1.836	1.980
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.836</b>	<b>1.980</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	279	458
Flüssige Mittel	2.383	1.891
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>2.662</b>	<b>2.349</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.502</b>	<b>4.334</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	236	48
Jahresüberschuss	149	188
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>1.485</b>	<b>1.336</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>70</b>	<b>144</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.054	2.186
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	856	641
Andere Verbindlichkeiten	37	27
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>2.947</b>	<b>2.854</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.502</b>	<b>4.334</b>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	3.296	3.223
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.606	2.541
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>690</b>	<b>682</b>
Abschreibungen	267	224
Sonstige betriebliche Aufwendungen	224	217
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29	30
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>170</b>	<b>211</b>
Sonstige Steuern	21	23
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>149</b>	<b>188</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Dr. Manuel Rink, Dr.-Ing. Chemieingenieurwesen

### **Mitglieder der Gesellschafterversammlung**

Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe

VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe

# Jahresabschluss

## Entwicklungsgesellschaft Cité mbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	3.077	3.212
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.077</b>	<b>3.212</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.920	4.818
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	90	259
Flüssige Mittel	4.829	2.539
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>7.839</b>	<b>7.616</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>24</b>	<b>0</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>10.940</b>	<b>10.828</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.150	5.150
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	2.888	2.541
Jahresüberschuss	1.212	348
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>9.250</b>	<b>8.039</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>667</b>	<b>103</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	756
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	72	112
Andere Verbindlichkeiten	312	1.813
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>1.020</b>	<b>2.681</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>10.940</b>	<b>10.828</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	6.005	1.800
Bestandsveränderung an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	-1.505	1.518
Sonstige betriebliche Erträge	20	12
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.307	2.266
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>2.213</b>	<b>1.064</b>
Personalaufwand	7	6
Abschreibungen	136	193
Sonstige betriebliche Aufwendungen	330	367
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31	33
Steuern vom Einkommen und Ertrag	505	117
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.220</b>	<b>358</b>
Sonstige Steuern	9	10
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.211</b>	<b>348</b>
Gewinnvortrag	2.888	2.541
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>4.099</b>	<b>2.889</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

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

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

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Alexander Uhlig, 1. Bürgermeister Stadt Baden-Baden, – Vorsitzender –

Klaus Bloedt-Werner, Rechtsanwalt, Stadtrat Baden-Baden, – stellvertretender Vorsitzender –

Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat Karlsruhe, – stellvertretender Vorsitzender –

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

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

Beate Böhlen, Kauffrau, MdL, Stadträtin Baden-Baden, – bis 09/2019 –

Michael Borner, Fachkrankenschwester für Intensivmedizin, Stadtrat Karlsruhe

Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat Karlsruhe, – ab 11/2019 –

Rainer Lauerhaß, Gärtnermeister, Stadtrat Baden-Baden, – bis 09/2019 –

Wolfgang Niedermeyer, Architekt i. R., Stadtrat Baden-Baden, – ab 10/2019 –

Barbara Nießen, Diplom-Agraringenieurin, Stadträtin Baden-Baden, – ab 10/2019 –

Hans Pfalzgraf, Maschinenschlosser, Stadtrat Karlsruhe, – bis 10/2019 –

Tobias Wald, MdL

# Jahresabschluss

## Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	40.247	39.892
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>40.247</b>	<b>39.892</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.615	6.512
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	800	415
Flüssige Mittel	3.891	1.486
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>7.306</b>	<b>8.413</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>47.554</b>	<b>48.306</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	6.191	5.529
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	6.341	6.341
Jahresüberschuss	1.402	662
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>19.134</b>	<b>17.732</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.131</b>	<b>276</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.179	24.197
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	365	3.372
Andere Verbindlichkeiten	2.745	2.729
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>27.289</b>	<b>30.298</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>47.554</b>	<b>48.306</b>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T €	T €
Umsatzerlöse	13.565	6.412
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	-2.700	2.851
Aktivierte Eigenleistungen	31	0
Sonstige betriebliche Erträge	74	201
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	6.733	6.169
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>4.237</b>	<b>3.295</b>
Personalaufwand	1.083	993
Abschreibungen	1.115	1.008
Sonstige betriebliche Aufwendungen	300	301
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	337	330
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.403</b>	<b>663</b>
Sonstige Steuern	1	1
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.402</b>	<b>662</b>

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Petra Pfeiffer, Immobilienfachwirtin (Diplom DIA)

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Stefan Storz, Diplom-Kaufmann, Geschäftsführer VOLKSWOHNUNG GmbH, – Vorsitzender –

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

Dr. Fritz Brechtel, Landrat des Kreises Germersheim, – bis 23. Oktober 2019 –

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

Tobias Simon, Leiter der Finanzverwaltung, Stadt Wörth, – ab 10. Dezember 2019 –





# Impressum

**Redaktion:** Beatrice Kindler, Gudrun Ziegler und Christine Schröder (VOLKSWOHNUNG GmbH)

## Abbildungen:

ASTOC Architects and Planners	Seite 16:	Visualisierung August-Klingler-Areal in Daxlanden
Rossmann + Partner Architekten	Seite 7:	Visualisierung Ortsteilzentrum Knielingen 2.0
VOLKSWOHNUNG	Titel, oben:	Blumenwiese im Rintheimer Feld
	Titel, Mitte links:	Anne Thieß, Teamleiterin Projektvorbereitung, Anja Kulik, Teamleiterin Quartier, strategische Entwicklung und Soziales, Christian Laubscher, Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung, und Mario Rösner, Bereichsleiter Technische Dienstleistungen
	Titel, Mitte rechts:	Kita „Villa Regenbogen“ in Oberreut
	Titel, unten links:	Wohngebäude in Oberreut, Gustav-Schulenburg-Straße 13-17
	Titel, unten Mitte:	Sommerfest am Nussbaumweg in Daxlanden
	Titel, unten rechts:	Übergabe Herbert-Heil-Sportpark in der Fritschlach
	Seite 4/5:	Daniel Fluhrer, Baubürgermeister, und Stefan Storz, Geschäftsführer
	Seite 6:	Richtfest Kolberger Straße 28 a-e
	Seite 7, links:	Architektenwettbewerb Ortsteilzentrum Oberreut
	Seite 8, oben:	Daniel Fluhrer
	Seite 8, unten:	Planungswettbewerb Zanderweg in Daxlanden
	Seite 9, oben:	Mieterfest Innenstadt-Ost mit Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup
	Seite 9, unten:	Stefan Storz
	Seite 12:	Anne Thieß, Anja Kulik, Christian Laubscher und Mario Rösner
	Seite 14, oben:	Einweihungsfeier Bürgerzentrum Mühlburg mit Stadtbibliothek
	Seite 14, unten:	Spatenstich Pfinzstraße in Durlach
	Seite 15:	Kita „Villa Regenbogen“ in Oberreut
	Seite 17, links:	Wohn-Café im Rintheimer Feld
	Seite 17, rechts:	Spielplatz im Rintheimer Feld
	Seite 18:	Mario Rösner, Anja Kulik, Anne Thieß und Christian Laubscher
	Seite 19, oben:	Übergabe Herbert-Heil-Sportpark in der Fritschlach
	Seite 19, unten:	Wohngebäude in Oberreut, Gustav-Schulenburg-Straße 13-17
	Seite 21:	Frank Steuber, Teamleiter Wohnumfeld-Service, und Agnes Strehle, Nachhaltigkeitsbeauftragte
	Seite 22:	Blumenwiese im Rintheimer Feld
	Seite 23:	Agnes Strehle und Stefan Storz
	Seite 24:	Hinweistafel Wildbienen, Schmetterlinge & Co.
	Seite 25:	Frank Steuber und Agnes Strehle
	Seite 26:	Marco Horbach, Bereichsleiter Personal/Organisation, und Beatrice Kindler, Leiterin Unternehmenskommunikation
	Seite 28:	Markttag der nachbarschaftlichen Möglichkeiten in der Waldstadt
	Seite 29, links:	Projektbeteiligte und Auszubildende der VOLKSWOHNUNG im LaBOR (Lust auf Beschäftigung Orientierung Richtung) bei SOZIALPÄDAL e.V.
	Seite 29, rechts:	Imagewerbung der VOLKSWOHNUNG bei den Schlosslichtspielen
	Seite 30, oben:	Auszubildende der VOLKSWOHNUNG auf der Messe „Einstieg Beruf“
	Seite 30, unten:	Mannschaft der VOLKSWOHNUNG beim Fußballturnier der Träger der Wohnungslosenhilfe Karlsruhe
	Seite 31:	Marco Horbach und Beatrice Kindler

**Konzeption/Gestaltung:** Ücker & Partner Werbeagentur GmbH

**Druck:** 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)

