

# Jahresabschluss 2023



**Lagebericht  
Konzern  
Jahres-  
abschluss  
Konzern**

<b>Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen</b>	<b>S. 4</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>S. 5</b>
<b>Frauen in Führungspositionen</b>	<b>S. 8</b>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>	<b>S. 9</b>
<b>Finanzinstrumente</b>	<b>S. 14</b>
<b>Lage des Konzerns</b>	<b>S. 15</b>
<b>Risikobericht</b>	<b>S. 21</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>S. 23</b>
<b>Bilanz Konzern</b>	<b>S. 24</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung Konzern</b>	<b>S. 26</b>
<b>Anhang Abschluss Konzern</b>	<b>S. 27</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>S. 37</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>S. 37</b>

# Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

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

	2021		2020	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
<b>Bilanzsumme</b>	839,9 Mio.€	829,4 Mio.€	798,6 Mio.€	784,7 Mio.€
<b>Anlagevermögen</b>	711,1 Mio.€	706,3 Mio.€	681,1 Mio.€	674,9 Mio.€
<b>Eigenkapital</b>	248,4 Mio.€	249,0 Mio.€	232,1 Mio.€	231,5 Mio.€
<b>Jahresüberschuss</b>	16,3 Mio.€	17,4 Mio.€	17,3 Mio.€	13,0 Mio.€
<b>Umsatzerlöse aus</b>				
Hausbewirtschaftung	106,2 Mio.€	103,6 Mio.€	104,1 Mio.€	101,8 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	3,0 Mio.€	0,7 Mio.€	14,9 Mio.€	12,6 Mio.€
Betreuungstätigkeit	3,9 Mio.€	4,5 Mio.€	1,6 Mio.€	2,5 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	2,5 Mio.€	0,1 Mio.€	2,8 Mio.€	0,1 Mio.€
<b>Mietwohnungsbestand</b>	13.388	13.388	13.397	13.397
<b>Verwaltete Eigentumswohnungen</b>	1.341	0	1.365	0
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen</b>	33,5 Mio.€	34,2 Mio.€	29,8 Mio.€	30,2 Mio.€
<b>Personalstand per 31. Dezember</b>	294	225	286	214
davon Teilzeitbeschäftigte	81	65	79	64
<b>Auszubildende</b>	8	8	10	10

# Lagebericht Konzern

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

Der Konzern umfasst insgesamt sechs Unternehmen. Die Volkswohnung GmbH ist das Mutterunternehmen. Die beiden 100%igen Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH und Volkswohnung Bauträger GmbH sowie die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), an der die Volkswohnung GmbH zu 60,0 % beteiligt ist, werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus hält die Volkswohnung GmbH Beteiligungen an folgenden assoziierten Unternehmen: an der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH (50,0 %) und an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH (50,0 %); diese werden im Rahmen der At-Equity-Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen.

### Segmente

#### Volkswohnung GmbH

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

Das Unternehmen unterteilt sich in die vier Segmente Immobilienbewirtschaftung, Technische Dienstleistungen, Kaufmännische Dienstleistungen und Personal/Organisation. In den Bereich der Immobilienbewirtschaftung fallen die Vermietung der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten und das Sozial- und Quartiersmanagement. Der Bereich Technische Dienstleistungen befasst sich mit der Modernisierung, der Instandhaltung und dem Neubau von Bestands- und Vertriebsobjekten. Zu den Kaufmännischen Dienstleistungen zählen neben Finanzen, Controlling und Rechnungswesen die Wohnungseigentumsverwaltung (WEV) und der Immobilienan- und -verkauf (IAV). Zu den Aufgaben des Bereichs Personal/Organisation gehören die Bereitstellung der IT-Infrastruktur und die Organisation der internen Verwaltung.

Sowohl für bereits bestehende als auch für künftige Wohneinheiten bemüht sich die Volkswohnung GmbH um die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel und die

Inanspruchnahme von Miet- und Belegungsbindungen. Das Unternehmen hat es sich zudem zur Aufgabe gemacht, auf soziale Ausgewogenheit in den Quartieren zu achten und vielfältige Angebote wie Kitas, Tagespflegeeinrichtungen, Quartierstreffpunkte, Spielplätze, Sportflächen oder Einkaufsmärkte zu schaffen.

Um den Wohnungsbestand funktional und modern zu halten, investiert die Volkswohnung GmbH kontinuierlich in Modernisierung und Instandhaltung. Die Erarbeitung und Umsetzung innovativer Konzepte spielt vor allem in den Bereichen Energieeinsparung, -effizienz und Umweltschutz eine große Rolle und erfüllt damit die Vorgaben der Stadt Karlsruhe zur CO<sub>2</sub>-Einsparung.

#### Volkswohnung Service GmbH

Die Volkswohnung Service GmbH ist für die Übernahme von Bau- und Versorgungsaufgaben im Interesse der Volkswohnung GmbH zuständig.

Im Bereich Multimedia versorgt die Volkswohnung Service GmbH die Kunden mit TV-/Radio-Signalen zur Grundversorgung über ein eigenes Breitbandnetz. Über das Breitbandnetz und ein Telefonnetz werden zudem die Datenkommunikation ins Internet sowie die Telefonie in die Netze der Geschäftspartner Vodafone Group und Telekom Deutschland GmbH bereitgestellt.

Der Bereich Telemetrie befasst sich mit der Erfassung und Abrechnung der Verbrauchsdaten von Energie und Wasser. Seit der Einführung neuer technischer Verfahren kann die Erfassung der Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser für die Wohnungen im Bestand der Muttergesellschaft Volkswohnung GmbH per Fernauslesung erfolgen.

Der Bereich Hausservice führt die Hausmeisterdienstleistungen im Wohnungsbestand der Volkswohnung GmbH durch. Dies umfasst Tätigkeiten wie die Beauftragung von Kleinreparaturen, die Überprüfung von Handwerkerdienstleistungen, Treppenhausreinigung und Winterdienst sowie die Kontrolle von Tiefgaragen, Garagen und Müllstandorten.

Der Bereich Wohnumfeldservice ist für die Außenanlagen der Volkswohnung GmbH zuständig. Hierunter fallen zum einen die Pflege der bestehenden Außenanlagen und die Durchführung kleinerer Reparaturen. Zum anderen kümmert sich der Bereich um die Durchführung und Vergabe der landschaftsgärtnerischen Gestaltung und Anlage neuer Außenanlagen, die durch die Bautätigkeit der Volkswohnung GmbH hinzukommen.

Der Bereich Technisches Gebäudemanagement ist hauptsächlich für die Wartung und Instandhaltung technischer Anlagen in den Bestandsobjekten und Neubauten der Volkswohnung GmbH zuständig. Auch das Schlüsselmanagement für die Bestandsobjekte wird vom Technischen Gebäudemanagement durchgeführt. Des Weiteren übernimmt der Bereich die Betreuung von Objekten der Stadt Karlsruhe.

Der Bereich Wohnungseigentumsverwaltung verwaltete im Jahr 2023 42 Eigentümergemeinschaften in Karlsruhe mit insgesamt 1.214 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten und 934 Stellplätzen sowie Grundstücksanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

#### **Volkswohnung Bauträger GmbH**

Zweck des Unternehmens ist die Sicherstellung der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit sozial verantwortbarem Wohnraum. Ebenso gehört die Unterstützung bei kommunalen und regionalen städtebaulichen Maßnahmen und Infrastrukturprojekten zu den Aufgaben der Gesellschaft.

Die Volkswohnung Bauträger GmbH übt aktuell keine operative Geschäftstätigkeit aus.

#### **Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)**

Die zentrale Aufgabe des Unternehmens besteht in der Konversion von Liegenschaften im Raum Karlsruhe. Darunter fallen in der Hauptsache der Erwerb, die Neuordnung und die Verwertung der Flächen. Ziele sind die Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger, die Umsetzung kommunaler und regionaler Städtebaupolitik, Infrastruktur- und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen sowie die Durchführung städtebaulicher Entwicklungs-, Erschließungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Gesellschaft entwickelt Konversionsflächen im Stadtgebiet Karlsruhe. Sie betätigt sich sowohl im Bauträgergeschäft als auch im Vertrieb unbebauter Grundstücke. Die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) wurde 1999 gegründet, um die städtebaulichen Chancen zu nutzen, die sich aus der Auflösung der US-Garnison Karlsruhe ergeben haben. Sie beschäftigt sich daher vorrangig mit der städtebaulichen Entwicklung ehemals militärisch genutzter Flächen in Karlsruhe.

#### **Assoziierte Unternehmen**

##### **KES – Karlsruher Energieservice GmbH**

Das Unternehmen ist für die Bereitstellung von Wärme und Kälte zuständig, insbesondere für die Wirtschaftseinheiten der Volkswohnung GmbH. Die KES – Karlsruher Energieservice GmbH kann für die Gesellschafter und deren Gesellschaften sowie für die Stadt Karlsruhe weitere, ernergienahe Dienstleistungen (zum Beispiel Verbrauchsablesung, Abrechnungen von Energie, Wasser und Abwasser) übernehmen.

##### **Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH**

Als Wohnungsunternehmen der Stadt Wörth a. Rh. und der Volkswohnung GmbH ist es die Aufgabe der Gesellschaft, bezahlbaren Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger aller gesellschaftlichen Schichten anzubieten. Dies umfasst die Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Errichtung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, einschließlich Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Aufgaben der Gesellschaft unterteilen sich in die Bereiche Immobilienbewirtschaftung und Bautätigkeit inklusive Vermarktung. Zur Immobilienbewirtschaftung gehören die Vermietung des Wohnungsbestands sowie dessen Instandhaltung. Die Bautätigkeit umfasst sowohl die Errichtung von Bestandsbauten als auch die Errichtung und den Vertrieb von Eigentumsobjekten.

## Geschäftsprozesse

Die Geschäftsprozesse der Volkswohnung GmbH unterteilen sich in die drei Bereiche: Managementprozesse, die Kernprozesse und die Unterstützungsprozesse. Zu den Managementprozessen gehören das strategische und das operative Management, das Controlling, der Bereich Kommunikation und das Verbesserungs-Management.

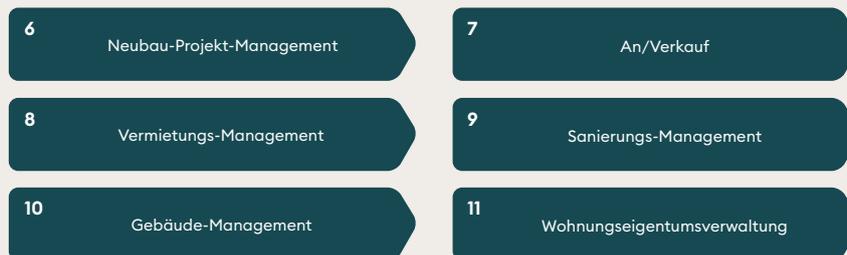
Die Kernprozesse beinhalten Vermietung, Neubautätigkeit, Immobilienhandel, Sanierungsabwicklung, Gebäude-Management und Wohnungseigentumsverwaltung.

Zu den Unterstützungsprozessen gehören das Vergabe-, Beschaffungs-, Versicherungs- und Projekt-Management, die Logistik, das Finanz- und Rechnungswesen sowie die Personal-Verwaltung und das IT-Management.

### Managementprozesse



### Kernprozesse



### Unterstützungsprozesse



## Frauen in Führungspositionen

Der Anteil von Frauen in Führungspositionen bei der Volkswohnung GmbH liegt zum 31. Dezember 2023 über alle Hierarchie-Ebenen hinweg bei 41,4 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (42,9 %) leicht gefallen.

In der zweiten Hierarchie-Ebene liegt der Frauenanteil bei 57,1 % und in der dritten Führungsebene bei 38,1 %.

## Wirtschaftliches Umfeld

### Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war nach dem Bericht „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“ des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) im Jahr 2023 nach wie vor beeinflusst von einem krisen-geprägten Umfeld. Der seit Februar 2022 andauernde russische Angriffskrieg in der Ukraine verursachte bereits Anfang 2023 eine leichte Rezession der deutschen Wirtschaft. Eine sich nur langsam stabilisierende Inflation und die dadurch verursachten Preissteigerungen für Konsumgüter und Baustoffe sowie die Zinsanhebungen der EZB und die dadurch erschwerten Finanzierungsbedingungen bremsten die deutsche Konjunkturentwicklung. Der Krieg zwischen Israel und Hamas und dessen mögliche Ausweitung in der Region, die noch andauernde Trennung der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der EU und der Russischen Föderation sowie der seit 2009 kontinuierlich steigende Fachkräftemangel trübten die deutsche Wirtschaft zusätzlich und führten zu einer Senkung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts mit -0,3 %. Aufgrund der schwierigen Bedingungen schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023, allerdings war die Abwärtsbewegung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts mit -0,3 % insgesamt niedriger als erwartet (-0,5 %).

Die Wertschöpfung im Baugewerbe erreichte preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr ein kleines Plus von 0,2 %, was trotz des weiterhin herrschenden Fachkräftemangels, der hohen Baukosten und der zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen durch eine Produktionssteigerung im Tiefbau und im Ausbaugewerbe möglich wurde. Die Wertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung leistete, stieg ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 %.

Die Bauinvestitionen gingen um 2,1 % zurück. Grund dafür waren insbesondere die hohen Baukosten und die gestiegenen Bauzinsen, die 2023 zur Senkung der Auftragsengänge im Wohnungsbau und der Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen führten.

Die darin enthaltenen Wohnungsbauinvestitionen 2023 nahmen mit 2,8 % stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR, was 61,0 % der Bauinvestitionen entspricht. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13,0 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind laut Angaben des GdW im Jahresmittel um 8,5 % im Vergleich zu 16,4 % im Vorjahr angestiegen. Der seit mehr als drei Jahren andauernde Preisauftrieb bei den Baupreisen näherte sich 2023 wieder der allgemeinen Inflation an. Die Inflationsrate gemessen am Gesamtindex der Verbraucherpreise erhöhte sich laut dem Statistischen Bundesamt 2023 im Vergleich zum Vorjahr im Jahresdurchschnitt deutlich um 5,9 % und lag damit unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Nahrungsmittel im Jahresdurchschnitt deutlich. Die Energiepreise stiegen hingegen nur um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2022 lag die Preissteigerung in diesem Bereich bei 29,7 %. Maßnahmen der Bundesregierung im Jahr 2022, wie Gas- und Strompreisbremsen zur Eindämmung der Inflation, wirkten sich im laufenden Jahr noch positiv aus.

Bei den Nettokaltmieten stieg der Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt 2023 um 2,0 % gegenüber dem Vorjahr (2022: 1,8 %).

Nach insgesamt zehn Zinsschritten beträgt seit September 2023 der Zinsaufwand der Banken für die Geldbeschaffung 4,5 % und der Zinsertrag für ihre Anlagen 4 %. Der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen vervierfachte sich im Jahr 2022, erreichte 4 % und blieb auch im Jahr 2023 auf ähnlichem Niveau. Dies führte zu einer Halbierung der Kreditnachfrage. Der Kieler Konjunkturbericht spricht davon, dass der Zinsgipfel erreicht ist und vermutet bevorstehende Zinssenkungen.

Die Förderbedingungen im Wohnungsbau haben sich nach mehreren abrupten Förderstopps im Laufe der letzten Jahre erheblich verschlechtert.

### **Baden-Württemberg**

Nach dem „Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg“ der L-Bank hat sich die trübe Konjunkturstimmung trotz eines kurzzeitigen Aufschwungs im ersten Halbjahr im Lauf des Jahres 2023 fortgesetzt. Die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe fiel unter die 70-Prozent-Marke. Die Bautätigkeit nahm ab, die Reichweite der Auftragsbestände ging auf 3,5 Monate (5,2 Monate im Dezember 2022) zurück. Die Baubranche erwartet insgesamt ein schwieriges Jahr 2024. Die Rücknahme der Baufreigaben für Neubauwohnungen um 28 % im Vergleich zu den Vergleichsmonaten des Vorjahres bestimmte den Alltag. Die Baupreise für neu aufgenommene Aufträge sinken seit Mitte 2022 kontinuierlich. Die Wohnungsbranche rechnet mit weiter fallenden Preisen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich um 10,5 Prozentpunkte auf 4 % und lag damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Bei den Verbraucherpreisen zeigte sich im Jahresdurchschnitt eine deutliche Steigerung um 6,9 %. Damit lag das Bundesland Baden-Württemberg über dem Wert der gesamten Bundesrepublik (+5,9 %). Hierfür war hauptsächlich der Preisanstieg in der ersten Jahreshälfte verantwortlich. Hinsichtlich der Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und sonstige Brennstoffe stieg der Index ebenfalls um 4,9 %, während die Nettokaltmiete um 3,3 % im Vergleich zum Vorjahr anstieg.

Laut den Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder beträgt die Bevölkerungszahl ca. 11,28 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: Dezember 2022).

### **Karlsruhe**

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe erhöhte sich der Bevölkerungsstand in Karlsruhe zum Jahresende 2023 leicht auf 304.937 Personen. Davon hatten 300.988 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe, was einem Anteil von knapp 98,7 % entspricht. Von den in Summe etwa 173.500 Haushalten lebten mehr als die Hälfte als Einpersonenhaushalt, etwa 24 % als (Ehe-)Paar ohne Kinder und gut 12 % als (Ehe-)Paar mit Kindern. 2022 wurden 720 Wohnungen bezugsfertig, was einen leichten Rückgang zu 2021 aufweist. 527 dieser Wohnungen entstanden durch Wohnungsneubau (73,2 %). Etwa 21,1 % der neu errichteten Wohnungen entfielen 2022 auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch der Bauüberhang wuchs weiter und verzeichnete zum Jahresende 2022 2.355 Wohnungen. Damit sind bereits mehr Gebäude genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt, als 2021 (Stand Dezember 2023 für das Jahr 2022 – Werte für das Jahr 2023 liegen aktuell noch nicht vor).

## Geschäftsentwicklung der vollkonsolidierten Gesellschaften

### Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement der Volkswohnung GmbH bildet den Schwerpunkt des Konzerns. Mit einem Anteil von 91,0 % am Gesamtumsatz bildet es das wirtschaftliche Fundament des Konzerns.

Die Anzahl der von der Volkswohnung GmbH vermieteten Wohnungen zum 31.12.2023 beträgt insgesamt 13.455 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 904.973 m<sup>2</sup>. Durch die Baufertigstellung von 82 Wohnungen, den Verkauf von 3 Bestandswohnungen und den Abriss von 84 Wohnungen reduzierte sich der Wohnungsbestand insgesamt um 5 Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 872 Wieder- und Erstvermietungen statt. Die Fluktuationsquote im gesamten Wohnungsbestand lag wie im Vorjahr bei 5,3 %.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Bestandes zählt das konsequente Engagement in innovative Konzepte zur Energieeinsparung und Energieeffizienz sowie zum Umweltschutz zu den Hauptaufgaben. Im Jahr 2023 wurden 49,2 Mio. € in Modernisierung und Instandhaltung investiert.

### Neubau

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ist das Thema bezahlbarer Wohnraum in den politischen Fokus gerückt. Als 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe hat die Volkswohnung GmbH die Aufgabe, bei der Schaffung von neuem Wohnraum mitzuwirken. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 82 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Bis Ende 2025 ist die Fertigstellung von rund 800 neuen Wohneinheiten geplant.

Hierbei achtet die Volkswohnung GmbH darauf, dass über die Hälfte aller Einheiten und seit Baubeginn Mitte 2022 voraussichtlich 70,0 % aller Einheiten als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet werden. Hierzu nimmt sie sowohl die allen Unternehmen am Markt zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Landes Baden-Württemberg

in Anspruch als auch die Zuschüsse des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF). Dieses kann von allen im Karlsruher Stadtgebiet agierenden Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen und Personen beantragt werden und sieht bei einer entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindung eine Aufstockung der Landesgelder vor.

### Entwicklung von Konversionsflächen

Die Erschließung der beiden Konversionsareale in Neureut und Knielingen mit insgesamt 82 ha ist nunmehr weitgehend abgeschlossen und zu großen Teilen vermarktet. Die verbleibenden Flächen betreffen sowohl Gewerbe als auch Wohnen und werden in den Folgejahren vermarktet.

### Multimedia und Telemetrie

Im Geschäftsjahr 2023 sank die Anzahl der Breitbandkabel-Anschlüsse um 33 auf 15.489 Anschlüsse. Derzeit wird mit einem neuen Kabelsignalversorger verhandelt, um der Mieterschaft auch nach der Neuerung im Telekommunikationsgesetz ab 1.7.2024 eine kostengünstige TV-Versorgung zu ermöglichen.

Die Erfassung der Verbrauchsdaten von Energie und Wasser per Funk und deren Abrechnung ist flächendeckend in 11.906 Wohneinheiten eingeführt. Im Jahr 2023 wurden in zwei Wirtschaftseinheiten insgesamt 121 Wohnungen mit telemetrischen Anlagen neu ausgestattet.

**Wohnumfeldservice**

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

**Hauservice**

Neben den standardmäßig anfallenden Hausmeisterleistungen wird in einzelnen Verwaltungseinheiten der Volkswohnung GmbH auch die Prüfung von Rauchwarnmeldern durchgeführt. Zudem kontrolliert das Team Hauservice das Abfallmanagement.

**Technisches Gebäudemanagement**

Neben dem Facility Management für die Messe Karlsruhe betreut das technische Gebäudemanagement auch das Geschäftsgebäude Ettlinger-Tor-Platz 2.

**Wohnungseigentumsverwaltung**

2023 verwaltete die Volkswohnung Service GmbH 42 Eigentümergemeinschaften in Karlsruhe mit insgesamt 1.214 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten und 934 Stellplätzen sowie Grundstücksanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

**Immobilienan- und verkauf**

Zu den Aufgaben des Bereichs gehören die Veräußerung von Bauträgermaßnahmen, die Abwicklung der Mietkaufobjekte und gezielte An- und Verkäufe im Zuge des Portfoliomanagements. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Mehrfamilienhaus in Neureut ertragswirksam übergeben. Ein Grundstück in Knielingen, vier Bestandswohnungen im Rahmen des Mietkaufmodells, ein kleines Wohn- und Geschäftshaus sowie drei Stellplätze wurden ebenfalls an ihre Erwerber übergeben.

**Geschäftsentwicklung der assoziierten Unternehmen****Wohnbau Wörth a.Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 876 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten (davon 10 Einheiten im Gesundheitszentrum, 3 Einheiten für eine Beratungsstelle und 1 Familienbüro), 560 Garagen und Stellplätze sowie 15 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Werkstattgebäude und 14 Stellplätze). Des Weiteren bestanden 4 Antennenmietverträge und 2 Mietverträge für Kleidercontainer-Stellplätze.

Per 31.12.2023 wurden 67 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet.

Die Umsatzerlöse sind mit 7.953 T€ sind zum Vorjahr (7.742 T€) hauptsächlich durch Mehrerlöse aus den Neubauten weiter angestiegen und liegen im geplanten Bereich. Die Mieterlöse betragen im Jahr 2023 7.928 T€ (Vorjahr 7.718T€).

Der Gewinn liegt mit 1.1.056 T€ genau im Bereich der Planung (1.010 T€).

Im ersten Halbjahr 2023 wurde der Neubau Mozartstraße mit 22 öffentlich geförderten Wohnungen fertig gestellt und übergeben. Die Kosten hierfür lagen nach vorläufiger Rechnung bei 4,5 Mio. €. Von der ISB ist dafür ein Tilgungszuschuss von 801 T€ ausbezahlt worden.

Aktuell wird noch der Neubau N 7 in der Keltenstraße mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen fertig gestellt. Der Bezug ist für Mitte März 2024 geplant. Die geplanten Projektkosten in Höhe von 4,8 Mio. € können sicher eingehalten werden. Derzeit gehen wir sogar von einer Budgetunterschreitung aus. Mit diesem Neubau wird die Quartiersentwicklung Keltenstraße ihren Abschluss finden und das erste KFW 55 EE-Haus im Bestand der Wohnbau Wörth sein. Die Förderzusage mit einem Tilgungszuschuss der ISB Bank Rheinland-Pfalz mit einer Gesamthöhe von 1.125 T€ hat die Realisierung möglich gemacht. Die Mieten betragen 6,40 €/qm.

Im Jahr 2023 wurden zudem 2 große Maßnahmen in den Außenbereichen der Bestandsliegenschaften Dorschbergstraße 2 – 8 und Richard-Wagner-Str. 1 -5 umgesetzt. In der Dorschbergstraße wurde die Spielbereich komplett neugestaltet. Die Kosten hierfür betragen 520 T€ und lagen innerhalb des geplanten Budgets. In der Liegenschaft Richard- Wagner-Str. wurde eine Brachfläche renaturiert, Aufenthalts- und Spielbereiche geschaffen und über 1.200 Pflanzen neu eingesetzt. Die Kosten hierfür betragen 504 T€. Das Projekt trägt maßgeblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes aber auch dem Klima- und Insektenschutz bei und ist erste Projekt dieser Art der Wohnbau Wörth.

Der Neubau und die Sanierung der Aufzugsanlagen der Hochhäuser, Dorschbergstraße 2 – 8 wurde nach wiederholter Ausschreibung im April 2023 vergeben. Hierbei zeichneten sich deutliche Mehrkosten zu den geplanten Ansätzen ab, auch weil aufgrund der Bauauflagen weitere bauliche Veränderungen und Anforderungen gestellt wurden, die beispielsweise die Erneuerung der Notstromversorgung erforderlich machen. Die aktuelle Kostenberechnung beträgt 4,0 Mio. €. Der Baubeginn ist im 3. Quartal mit den Fundamentierungen gestartet. Die Maßnahme soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Seit dem 3. Quartal wird aktiv die Umsetzung des Cafés im Park vorangebracht und soll 2024 in die Bauphase gehen. Die Investitionssumme beträgt 1,5 Mio. €

Im Jahr 2023 wurde die CO<sub>2</sub> Bilanz für die Wohnbau Wörth durch die Fachabteilung des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft erstellt. Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass in die unteren Effizienzklassen G und H lediglich 3 Wirtschaftseinheiten einzuordnen sind, die überwiegende Mehrzahl mit insgesamt 20 Wirtschaftseinheiten befindet sich im Bereich der Klassen E und besser, hauptsächlich in den Klassen C und D. Die CO<sub>2</sub> Emissionen liegen mit 12,4 kg/qm Wfl. deutlich unter dem Mittel der Vergleichswerte, die vom GDW erhoben wurden (= 27 kg/CO<sub>2</sub>/qm). Auch im Vergleich der Werte der Bestände der Wohnbau Wörth zu 2012 (= 26 kg/CO<sub>2</sub>/qm) zeigt sich, dass der eingeschlagene Sanierungsweg sehr erfolgreich verläuft. Die geschätzten Investitionskosten zur Erreichung der Klimaziele liegen laut der

Ausarbeitung bei ca. 20 Mio. €. Die Wohnbau Wörth hat die erforderlichen Maßnahmen in großen Teilen bereits in der 5 Jahres Planung 2024 – 2028 berücksichtigt und wird konsequent die erforderlichen Maßnahmen umsetzen. Wir gehen daher aktuell davon aus, dass wir die Klimaziele bereits 2035 werden erreichen können.

#### **KES – Karlsruher Energieservice GmbH**

Die Gesellschaft betreibt derzeit Nahwärmenetze in Oberreut, Neureut, Knielingen, Rintheim, Smiley-West, in der Lindenallee, in der Bernsteinstraße und in der Edelbergstraße. Bis auf die Nahwärmenetze Knielingen und Neureut werden alle aus dem zentralen Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH gespeist; Knielingen und Neureut sind an das Netz der Wärmeversorgung Nord der Stadtwerke Karlsruhe GmbH angeschlossen.

Am 1. September 2018 hat die KES gemeinsam mit den beiden Gesellschaftern, dem Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE) und der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, das Forschungs- und Entwicklungsprojekt „Smartes Quartier KA-Durlach“ (Lohn-Lissen) begonnen. Ziel ist die Versorgung eines Areals der Volkswohnung GmbH in Karlsruhe-Durlach mit überwiegend vor Ort erzeugter Wärme und Strom zur Reduzierung der Primärenergie und der CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 50,0 %. Aufgrund verschiedener Verzögerungen läuft das Projekt voraussichtlich bis 30. November 2023.

Für die kommenden Jahre plant die Gesellschaft die Ausstattung von Objekten der Volkswohnung GmbH mit Photovoltaikanlagen. Hieraus ergeben sich umfangreiche Investitionen.

## 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 59 Jahren. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung beziehungsweise 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.

# Lage des Konzerns

## Ertragslage

	Ist 2023	Ist 2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	112.317	108.908	3.409
Umsatzerlöse aus Verkauf	3.830	6.954	-3.124
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.107	3.188	-2.081
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.981	2.534	447
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>120.235</b>	<b>121.584</b>	<b>-1.349</b>
Bestandsveränderungen	7.148	8.969	-1.821
Aktivierete Eigenleistungen	2.654	585	2.069
Sonstige betriebliche Erträge	9.483	7.735	1.748
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>139.520</b>	<b>138.873</b>	<b>647</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	58.529	56.249	2.280
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.116	14.947	-4.831
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.290	6.259	-1.969
Personalaufwendungen	19.238	18.497	742
Abschreibungen	20.230	20.877	-647
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.737	7.139	-402
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>119.140</b>	<b>123.968</b>	<b>-4.828</b>
<b>Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)</b>	<b>20.380</b>	<b>14.905</b>	<b>5.475</b>
Finanzergebnis	-9.428	-6.030	-3.398
Ertragsteuern	-131	129	-260
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.821</b>	<b>9.004</b>	<b>1.817</b>
Erfolgsunabhängige Steuern	-2.760	-2.756	-4
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>8.061</b>	<b>6.248</b>	<b>1.813</b>

## Ertragslage

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus Neuvermietungen, der Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels und Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf im Jahr 2023 betreffen ein Wohngebäude in Neureut sowie den Verkauf von Wohnungen aus den Mietkaufmodellen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus der Baubetreuung für die Europäische Schule Karlsruhe sowie dem Facility-Management für die Messe Karlsruhe.

Die Bestandsveränderung aus den Betriebskostenabrechnungen war 2023 nach dem Preisanstieg im Vorjahr relativ konstant. Weiterhin enthalten sind die Fremdkosten für die sich im Bau befindlichen Objekte.

In den aktivierten Eigenleistungen sind ab 2023 auch direkt den Bauprojekten zuordenbare Bauherrenleistungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen, den Abgang vom Anlagevermögen sowie Zuschüsse. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand sowie aus Verkäufen des Anlagevermögens zurückzuführen.

Neben den neuen Objekten im Bestand sind die nicht aktivierten Modernisierungskosten ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Ursächlich für die Abnahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke waren niedrigere Fremdkosten bei fortlaufenden Bauträgermaßnahmen sowie deutlich reduzierte Zuführungen zur Rückstellung für Gewährleistung.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Baubetreuung der Europäischen Schule und die Geschäftsbesorgung durch

die Tochtergesellschaften. Hauptsächlich durch den Rückgang der Fremdkosten für die Baubetreuung reduzierten sich die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.

Die Personalaufwendungen stiegen um insgesamt 742 T€, im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen und Personalentwicklungsmaßnahmen.

Neben der Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen aus fertiggestellten Objekten erfolgten Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Reduzierung des Finanzergebnisses ist im Wesentlichen auf das hohe Bauvolumen und die einhergehende Darlehensaufnahme zu höheren Zinsen zurückzuführen.

Die erfolgsunabhängigen Steuern liegen mit -2.760 T€ leicht über dem Vorjahresniveau (-2.756 T€), sodass sich für 2023 insgesamt ein Konzernjahresüberschuss von 8.061 T€ ergibt.

Die Ertragslage ist nach Einschätzung der Geschäftsführung gut.

## Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

	Ist 2023	Plan 2023	Ist 2022
Konzern-umsatzerlöse	120.235 T€	153.106 T€	121.583 T€
Konzern-jahresüberschuss	8.061 T€	8.091 T€	6.248 T€

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse im Konzern Volkswohnung hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung geprägt, diese machen 2023 insgesamt 93,4 % aller Umsatzerlöse aus. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vermietung neu erstellter Objekte, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln, Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen und gesteigener Ergebnisse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen auf insgesamt 112.317 T€ an. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit belaufen sich auf insgesamt 4.088 T€ und tragen mit einem Anteil von 3,4 % zu den Konzernumsatzerlösen bei.

Insgesamt hat sich das Betriebsergebnis um 5.475 T€ reduziert. Für den Konzernjahresüberschuss 2023 in Höhe von 8.061 T€ ist vor allem das operative Geschäft verantwortlich.

## 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 Volkswohnung GmbH stehen noch 43,4 Mio. € aus nicht ausgeschöpften Kreditlinien zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gekennzeichnet durch die Hausbewirtschaftung und beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf 28.541 T€.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt die hohen Investitionen in den Neubau und in die Modernisierung von Mietwohnungen wider.

Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von insgesamt 31.773 T€ sowie den Zinszahlungen stehen Geldmittelzuflüsse aus neu valuierten Darlehen zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und gewährten Zuschüssen gegenüber und ergeben einen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 49.870 T€.

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben.

## Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm	2023
Abriss	381 T€
Ankauf	1.267 T€
Bauträgermaßnahmen	8.538 T€
Erschließung / Sonstiges	97 T€
Modernisierung	20.011 T€
Neubau	65.822 T€
<b>Summe</b>	<b>96.116 T€</b>

Investitionen Instandhaltung	2023
Laufende Instandhaltung	13.303 T€
Geplante Instandhaltung	8.238 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	7.672 T€
<b>Summe</b>	<b>29.213 T€</b>

Sonstige Investitionen	2023
Sonstige Investitionen gesamt	1.937 T€
<b>Summe</b>	<b>1.937 T€</b>

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	Ist 2023		Ist 2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>908.102</b>	<b>89,1</b>	<b>839.800</b>	<b>88,4</b>	<b>68.302</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	890.042	87,3	821.919	86,5	68.123
Finanzanlagen	18.060	1,8	17.881	1,9	179
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>108.076</b>	<b>10,6</b>	<b>107.033</b>	<b>11,3</b>	<b>1.043</b>
Bautätigkeit	32.886	3,2	26.000	2,7	6.886
Unfertige Leistungen	32.805	3,2	32.110	3,4	695
Übriges Umlaufvermögen	12.252	1,2	11.726	1,3	526
Flüssige Mittel	30.133	3	37.197	3,9	-7.064
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>251</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>2.669</b>	<b>0,3</b>	<b>2.670</b>	<b>0,3</b>	<b>-1</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>1.019.098</b>	<b>100</b>	<b>949.745</b>	<b>100</b>	<b>69.353</b>

Kapitalstruktur	Ist 2023		Ist 2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>	<b>255.494</b>	<b>25,1</b>	<b>247.433</b>	<b>26,1</b>	<b>8.061</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>23.571</b>	<b>2,3</b>	<b>27.582</b>	<b>2,9</b>	<b>-4.011</b>
langfristig	8.860	0,9	12.075	1,3	-3.215
kurzfristig	14.711	1,4	15.507	1,6	-796
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>716.000</b>	<b>70,3</b>	<b>652.463</b>	<b>68,7</b>	<b>63.537</b>
langfristig	626.484	61,5	573.767	60,4	52.717
kurzfristig	89.516	8,8	78.696	8,3	10.820
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>24.033</b>	<b>2,4</b>	<b>22.267</b>	<b>2,3</b>	<b>1.766</b>
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>1.019.098</b>	<b>100</b>	<b>949.745</b>	<b>100</b>	<b>69.353</b>

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch den Ankauf von zwei Grundstücken in Rintheim sowie aufgrund des anhaltend hohen Investitionsniveaus im Zusammenhang mit dem Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen hauptsächlich die begonnenen Neubauten in Daxlanden, Oberreut, Rheinstetten und Stutensee. Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Wohnbauten in der Woerishofferstraße 1-3 mit 38 Wohneinheiten, in der Emil-Wachter-Straße 21-23 mit 32 Wohneinheiten und in der Heilbronner Straße 5A-13A mit 12 Wohneinheiten fertiggestellt.

Das Umlaufvermögen erhöht sich im Wesentlichen durch den Anstieg der Bautätigkeit, welcher die Bauträgermaßnahmen in Daxlanden und Stutensee betrifft. Demgegenüber steht ein planmäßiger Rückgang von flüssigen Mitteln.

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 8.061 T€ auf 255.494 T€, da im Geschäftsjahr keine Ausschüttung an den Gesellschafter erfolgte.

Der Anteil der langfristigen Rückstellungen reduzierte sich um 3.215 T€; dies ist hauptsächlich auf die Auflösung der in dieser Höhe nicht mehr benötigten Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen zurückzuführen. Die kurzfristigen Rückstellungen reduzierten sich durch den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Umfang notwendiger Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen. Die zum Jahresende noch offenen Bauleistungen beeinflussen die Zunahme ebenfalls.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 63.537 T€, wobei sowohl die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 10.820 T€ zunahmen als auch die mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten um 52.717 T€ anstiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber Kreditinstituten und erhöhten sich aufgrund von Neuvaluierungen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen. Die erhaltenen Anzahlungen liegen mit einem Betrag von 38.069 T€ in etwa auf dem Niveau der unfertigen Leistungen und resultieren ausschließlich aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind die Vorauszahlungen von Auftraggebern, Mietern und Kabelkunden enthalten. Im Wesentlichen 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, die zwischen 15 und 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit beträgt, wurden diese Zuschüsse im Jahr 2023 zeitanteilig mit einem Betrag von 965 T€ ertragswirksam aufgelöst.

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

# Risikobericht

## Chancen und Risiken

Aus den Folgen der Zins- und Baukostenentwicklung und dem andauernden Ukraine-Krieg ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens 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.

Trotz angespannter politischer und wirtschaftlicher Lage erkennt die Geschäftsführung Chancen für die Entwicklung des Unternehmens. Das umfassende Bauprogramm, das die Krisenfaktoren bereits berücksichtigt, sieht die Schaffung von neuem Wohnraum vor. In den kommenden zwei Jahren wird eine umfassende Bestandserweiterung durch die Fertigstellung neuer Wohneinheiten erwartet. Die Volkswohnung verfügt über langfristige Finanzierungsverträge und sichert auf diese Weise die Erfüllung des Unternehmenszwecks auch in Krisenzeiten. Im Rahmen der neu geplanten Klimastrategie werden umfassende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität und zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsberichterstattung geplant, die zur qualitativen Verbesserung des Bestands führen.

Wesentliche Risiken im Baubereich betreffen Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern. Das Risiko der Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern wird trotz ständiger Überprüfung potenzieller Vertragspartner vor der Auftragsvergabe als mittel eingestuft.

Die bereits seit 2019 steigenden Baukosten stellen ein weiteres gewichtiges Risiko für die Geschäftsentwicklung dar. Das Risiko der steigenden Baukosten wird als mittel eingestuft.

Finanzierungsrisiken werden durch langfristig abgeschlossene Darlehensverträge, frühzeitige Prolongationen beziehungsweise Refinanzierungen sowie eine langfristige Zinssicherung auch mittels Bausparverträgen bei auslaufenden Darlehen minimiert. Die aktive Steuerung des Kreditportfolios trägt, insbesondere bezogen auf das

Darlehensvolumen und dessen Prolongationsausläufe, zur Risikominimierung bei. Die Finanzierungsrisiken für neue Vorhaben werden als mittel eingestuft.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung basieren auf langfristigen Verträgen und sind nachhaltige Einnahmen. Modernisierungen, insbesondere im Hinblick auf energetische Maßnahmen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, verbessern die Vermietbarkeit und verfolgen neben einer moderaten Steigerung der Umsatzerlöse das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter so gering wie möglich zu halten. Aufgrund politischer und wirtschaftlicher Gegebenheiten besteht das Risiko der Ausfälle von Mietforderungen, insbesondere bei nichteinbringlichen Nachzahlungen. Aktuell wird das Risiko in den Bereichen Wohnen und Gewerbe aufgrund gestiegener Energiepreise als mittel eingestuft.

Die Entwicklungen in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 zeigten, dass Förderprogramme und -darlehen kurzfristig und unvorhersehbar eingestellt werden können. Die Volkswohnung muss in solchen Fällen die Finanzierung von Baumaßnahmen anderweitig organisieren und Geldmittel gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen aufnehmen. Fördermittel können dann nicht beansprucht werden und die entstehende Finanzierungslücke muss entsprechend mit Finanzierungskosten oder anderen Fördermöglichkeiten aufgefüllt werden. Das Risiko wird als mittel eingestuft.

Um das anspruchsvolle Bauprogramm in den nächsten Jahren umzusetzen, benötigt die Volkswohnung GmbH zuverlässige Handwerksfirmen und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels besteht hier ein zusätzliches, jedoch geringes Risiko. Das Risiko des Konzerns Volkswohnung, sich mit dem angebotenen Leistungsspektrum fortwährend mit anderen Anbietern am Markt messen lassen zu müssen, wird als Chance verstanden, noch kundenfreundlicher und serviceorientierter zu agieren. Mögliche Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten, zu denen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zählen, werden als gering eingestuft.

Das Risiko der Cyberkriminalität nimmt durch das Thema Digitalisierung und die Verwendung von Informations- und Kommunikationstechnik immer stärker zu; aufgrund getroffener Maßnahmen stuft das Risikomanagement das Risiko als gering ein.

Trotz dieser Risiken optimiert die Volkswohnung verstärkt ihr Bestandsportfolio durch den Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten, um auch zukünftig als Immobilien-spezialist der Region ein breites Leistungsspektrum anbieten zu können. Auch in diesem Geschäftsjahr über-trifft die Nachfrage nach Mietwohnungen erneut das Angebot, sodass davon ausgegangen werden kann, dass neu geschaffener Wohnraum auch in Zukunft eine zu-verlässige Einnahmequelle darstellen wird.

Zukünftige wirtschafts- und steuerpolitische Entwick-lungen werden einen starken Einfluss auf das Nachfrage- und Käuferverhalten haben. Den dadurch entstehenden Risiken in der Vermarktung stehen die Chancen gegen-über, 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.

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

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

### **Risikomanagement**

Der Konzern Volkswohnung prüft kontinuierlich und syste-matisch im Rahmen eines definierten Risikomanagement-prozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschät-zen und zu kontrollieren steht im Fokus der Risikoanalyse. Vor diesem Hintergrund wurde ein der Unternehmensgrö-ße angepasstes Risikomanagementsystem implementiert.

Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fort-geschriebene Risikoinventar. Über regelmäßig statt-findende Abstimmungen auf Geschäftsführungs- und Bereichsleitererebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Konzern Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder neue Risiken werden somit frühzeitig transparent. Dies ist die Grund-lage für die mögliche Einleitung von Handlungsoptionen zur Risikoabwendung.

Der Aufsichtsrat wird durch die Geschäftsführung in den Gremiensitzungen umfänglich über die aktuelle wirt-schaftliche 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.

## Prognosebericht

Aufgrund des Immobilienportfolios der Volkswohnung GmbH und der damit verbundenen Mieterstruktur waren durch die Auswirkungen des aktuellen Ukraine-Kriegs im Jahr 2023 nur leichte Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit spürbar. Dennoch kann es bei Fortbestehen der Beeinträchtigungen durch den Ukraine-Krieg sowie der Auswirkungen des Konflikts zwischen Hamas und Israel gegebenenfalls zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Positive Entwicklungen werden durch die in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 geplante Fertigstellung großer Bauprojekte mit rund 800 Wohnungen erwartet.

Die Planung zukünftiger wirtschaftlicher Aktivitäten wird kontinuierlich überarbeitet und berücksichtigt die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Einflussfaktoren.

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2023 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, wurden die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2024 mit folgenden Werten prognostiziert; in den jeweiligen Wirtschaftsplänen wurden bereits Annahmen aufgrund der Ukraine-Krise und gestiegener Bau- und Finanzierungskosten getroffen:

### Jahresüberschuss

	Plan 2024			
	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
<b>Umsatzerlöse</b>	135.330 T€	12.720 T€	0 T€	7.560 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	4.370 T€	1.140 T€ <sup>1</sup>	- 7 T€	2.680 T€ <sup>1</sup>

1) Angaben vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen sowie einer geplanten Konsolidierung konzerninterner Umsatzerlöse wird für das Geschäftsjahr 2024 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 120 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 25 Mio. € und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von 2 Mio. € gerechnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen wird der Konzernjahresüberschuss voraussichtlich bei etwa 5 Mio. € liegen.

Neben der Bewirtschaftung des Bestands wird das Jahr 2024 auch von den begonnenen Neubauprojekten in

Daxlanden, Oberreut, Rheinstetten und Stutensee geprägt werden. Die Entwicklung des Unternehmens wird für das Jahr 2024 insgesamt stabil gesehen. Für die folgenden 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 31. März 2024

Volkswohnung GmbH  
Die Geschäftsführung

Stefan Storz

# Jahresabschluss Konzern

## Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
EDV-Anwenderprogramme		261	379
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	584.959		587.965
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.823		84.672
Grundstücke ohne Bauten	15.171		14.887
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	224		240
Technische Anlagen und Maschinen	2.074		2.020
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.720		1.246
Anlagen im Bau	192.700		109.849
Bauvorbereitungskosten	8.594		20.371
Geleistete Anzahlungen	337	889.781	111
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17.562		17.074
Sonstige Ausleihungen	490		798
Andere Finanzanlagen	8	18.060	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>908.102</b>	<b>839.800</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	5.509		5.092
Bauvorbereitungskosten	23		1.277
Grundstücke mit unfertigen Bauten	27.264		19.541
Grundstücke mit fertigen Bauten	90		90
Unfertige Leistungen	32.805		32.110
Andere Vorräte	194		188
Geleistete Anzahlungen	1.985	67.870	1.907
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.063		1.258
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5		3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	409		393
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.021		1.052
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56		38
Sonstige Vermögensgegenstände	7.519	10.073	6.888
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	29.299		36.485
Bausparguthaben	834	30.133	712
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>108.076</b>	<b>107.033</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	101		118
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	149	251	124
Aktive latente Steuern		2.669	2.670
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.019.098</b>	<b>949.745</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		210.233	203.985
Konzernjahresüberschuss		8.061	6.248
<b>Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		200	200
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>255.494</b>	<b>247.433</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	214		155
Sonstige Rückstellungen	23.356	23.571	27.427
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	645.479		593.452
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.213		2.379
Erhaltene Anzahlungen	38.069		32.389
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.971		12.080
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	206		991
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.689		9.158
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29		0
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.723 T€ (Vorjahr: 1.544 T€)	2.345	716.001	2.013
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		24.033	22.267
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.019.098</b>	<b>949.745</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung Konzern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	112.317		108.908
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.830		6.954
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.981		2.534
d) aus Betreuungstätigkeit	1.107	120.235	3.188
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.148	8.969
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.654	585
Sonstige betriebliche Erträge		9.483	7.735
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	58.529		56.249
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.116		14.947
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.290	72.935	6.259
<b>Rohergebnis</b>		<b>66.585</b>	<b>61.417</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	14.849		14.271
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.267 T€ (Vorjahr 1.205 T€)	4.389	19.238	4.226
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.230	20.877
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.737	7.139
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		488	789
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14		17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	465	480	352
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 1 T€ (Vorjahr 12 T€)		10.395	7.188
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		131	-129
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>10.821</b>	<b>9.004</b>
Sonstige Steuern		2.760	2.756
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>8.061</b>	<b>6.248</b>
Auf den Konzern entfallender Gewinn		8.061	6.248
Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0

# Anhang Abschluss Konzern zum 31. Dezember 2023

## A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2023 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 Konzerngewinn- und Verlustrechnung gebildet.

## B: Konsolidierungskreis und Stichtag

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, die Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH, die Volkswohnung Bauträger GmbH und die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK). Darüber hinaus hält die Volkswohnung GmbH Beteiligungen an folgenden assoziierten Unternehmen: an der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH (50,00 %) und an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH (50,00 %); diese werden im Rahmen der At-Equity-Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen.

Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2023.

## C: Konsolidierungsgrundsätze

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden die Abschlüsse der Konzernunternehmen zur Einbeziehung in den Konzernabschluss einheitlich nach den im Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Die Anteile der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften wurden gegen das Eigenkapital der Tochterunternehmen aufgerechnet. Die Verrechnung wurde auf Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile durchgeführt.

Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und alle sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge der zum Konsolidierungskreis gehörenden Unternehmen wurden gegeneinander konsolidiert.

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

Die Wertansätze der Beteiligungen an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe, und der Wohnbau Wörth a. Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rh., erfolgen nach der Equity-Methode. Dabei findet jeweils die Buchwertmethode Anwendung. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes mit dem anteiligen Eigenkapital wurde der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt. Der sich ergebende Unterschiedsbetrag beträgt insgesamt 4.600 T€; ein Geschäfts- oder Firmenwert ist nicht enthalten.

## Beteiligungsspiegel 2023

	Stammkapital	Bilanzergebnis	Ergebnis- verwendung
	T€	T€	
Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe	1.100	--	Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	500	--	Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag
Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe	1.000	-992	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	100	1.147	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	5.200	7.396	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften

1) Angaben vor Ergebnisabführung

	Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungs- methode
	T€	T€		
Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe	2.170 <sup>1</sup>	1.100	100	Vollkonsolidierung
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	3.018 <sup>1</sup>	500	60	Vollkonsolidierung
Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe	-7	8	100	Vollkonsolidierung
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	119	2.366	50	Equity-Bewertung
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	1.056	23.558	50	Equity-Bewertung

1) Angaben vor Ergebnisabführung

## D: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Abschlüsse der vollkonsolidierten Unternehmen gelten für die Bilanzierung und Bewertung nachfolgende Grundsätze:

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie wurden linear mit 10,00 bis 40,00 % über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist – sofern abnutzbar – zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und aktivierungspflichtigen Eigenleistungen. Ab 2023 beinhalten die Herstellungskosten zur besseren Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes auch Abbruchkosten sowie Bauherrenleistungen. Abschreibungen erfolgten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, Grundstücken

und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten und bei den Bauten auf fremden Grundstücken planmäßig nach der Gesamtnutzungsdauer. Die Abschreibungen betragen linear 1,25 bis 6,42 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf Wohngebäude sowie 1,40 bis 20,00 % auf Geschäfts- und andere Bauten.

Die Abschreibung bei den technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, die zwischen drei und 25 Jahren liegt. Für die Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von 250 € bis 1.000 € wurde ein Abschreibungspool gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen Kaufpreisstundungen zuzüglich Zinsen 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.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten und die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und aktivierungspflichtige Eigenleistungen. Bis einschließlich 2007 sind bei den Grundstücken auch Fremdkapitalzinsen aktiviert worden.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen. Erkennbaren Risiken wird durch angemessene Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Pauschal- und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquide Mittel sind zum Nennwertwert angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Laufzeit der Darlehen aufgelöst.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens nach den Vorgaben des IDW (Stellungnahme HFA vom 19.06.2013) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches (IDW RS HFA 30). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 0,59 % (Dezember 2022) bzw. 1,07 % (Dezember 2023). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 3,00 % berücksichtigt. Es werden die Verpflichtungen aus dem Erfüllungsrückstand sowie den Aufstockungsleistungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden erhaltene Zuschüsse periodengerecht abgegrenzt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Grundvermögen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern für die nächsten fünf Jahre allerdings nicht vollständig verrechnet werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die aus den Konsolidierungen resultierenden aktiven latenten Steuern wurden aktiviert; die Berechnung der latenten Steuern erfolgt mit einem Steuersatz von 31,575 %.

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

### I. Bilanz

Unter den unfertigen Leistungen sind im Konzern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 32.805 T€ (Vorjahr: 31.810 T€) ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit weisen Forderungen an die Gesellschafterin in Höhe von 10 T€ aus. Die Forderungen an verbundene Unternehmen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 808 T€. Die Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Durchführung des Forschungsprojekts „Smartes Quartier Karlsruhe Durlach“ an die KES – Karlsruher Energieservice GmbH in Höhe von 56 T€.

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

Baukosten Anlagevermögen	7.071 T€
Gewährleistungen	4.741 T€
Instandhaltung	3.017 T€
Betriebs- und Heizkosten	2.471 T€
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	2.024 T€
Altersteilzeit	2.116 T€

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

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

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

Die Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten beinhaltet Aufwendungen, deren Leistungserbringung das Geschäftsjahr 2023 betrifft.

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

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

## Konzernanlagenspiegel 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>3.848</b>	<b>93</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3.940</b>	<b>3.469</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	916.693	2.459	616	8.756	927.293	328.728
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	125.960	369	0	1.823	128.152	41.287
Grundstücke ohne Bauten	14.887	284	0	0	15.171	0
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	596
Technische Anlagen und Maschinen	8.857	656	610	0	8.904	6.837
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.915	963	224	0	6.654	4.668
Anlagen im Bau	112.484	57.926	0	24.926	195.335	2.635
Bauvorbereitungskosten	20.371	25.204	2.639	-34.341	8.594	0
Geleistete Anzahlungen	608	894	0	-1.165	337	497
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>1.206.789</b>	<b>88.755</b>	<b>4.089</b>	<b>0</b>	<b>1.291.455</b>	<b>385.249</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	19.367	587	0	0	19.955	2.293
Sonstige Ausleihungen	798	39	348	0	490	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>20.173</b>	<b>627</b>	<b>348</b>	<b>0</b>	<b>20.452</b>	<b>2.293</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>1.230.810</b>	<b>89.475</b>	<b>4.438</b>	<b>0</b>	<b>1.315.847</b>	<b>391.010</b>

## Konzernanlagenspiegel 2023

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>211</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.679</b>	<b>261</b>	<b>379</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.778	172	0	0	342.333	584.959	587.965
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.545	0	0	497	44.329	83.823	84.672
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	15.171	14.887
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	612	224	240
Technische Anlagen und Maschinen	601	608	0	0	6.830	2.074	2.020
Betriebs- und Geschäftsausstattung	440	174	0	0	4.934	1.720	1.246
Anlagen im Bau	0	0	0	0	2.635	192.700	109.849
Bauvorbereitungskosten	2.639	2.639	0	0	0	8.594	20.371
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	-497	0	337	111
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>20.019</b>	<b>3.594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>401.674</b>	<b>889.781</b>	<b>821.540</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>							
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	100	0	0	0	2.393	17.562	17.074
Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	490	798
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.393</b>	<b>18.060</b>	<b>17.881</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>20.330</b>	<b>3.595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>407.745</b>	<b>908.102</b>	<b>839.800</b>

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen über 2.639 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 3.132 T€) enthalten.

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

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2023	Insgesamt	Davon mit Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	T€	Art der Sicherung
	T€	T€	T€	T€	T€	
gegenüber Kreditinstituten	645.479 (593.452)	33.435 (33.458)	137.899 (137.088)	474.145 (422.906)	477.798	Grundpfandrecht Bürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	2.213 (2.379)	167 (167)	612 (627)	1.433 (1.585)	733	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen	38.069 (32.389)	38.069 (32.389)	0 (0)	0 (0)	0	-
aus Vermietung	12.971 (12.080)	1.704 (1.642)	11.257 (10.438)	10 (0)	0	-
aus Betreuungstätigkeit	206 (991)	206 (991)	0 (0)	0 (0)	0	-
aus Lieferungen und Leistungen	14.689 (9.158)	13.561 (8.036)	1.128 (1.122)	0 (0)	0	-
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29 (0)	29 (0)	0 (0)	0 (0)	0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2.345 (2.013)	2.345 (2.013)	0 (0)	0 (0)	0	-
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>716.001 (652.462)</b>	<b>89.516 (78.696)</b>	<b>150.896 (149.275)</b>	<b>475.588 (424.491)</b>	<b>478.531 (421.824)</b>	

( ) = Zahlen Vorjahr

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen 2.653 T€  
(Vorjahr 585 T€).

Im Geschäftsjahr wurden Abbruchkosten in Höhe von  
380 T€ aktiviert (Vorjahr 169 T€ in den sonstigen betrieblichen  
Aufwendungen).

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

Sonstige betriebliche Erträge		Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	4.164 T€	Abschreibungen auf Forderungen	872 T€
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (periodenfremd)	689 T€	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	
Erträge aus der Energiepreisbremse	2.500 T€	Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	2.639 T€

## F: Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31.12.2023 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Übernahmen von selbstschuldnerischen Bürgschaften in Höhe von 502 T€.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 1.591 T€.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 95 T€.

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

Der Konzern Volkswohnung sichert als Miteigentümer in sieben Wohnungseigentümergeinschaften einen Teil der zu erbringenden Instandhaltungsrücklagen über Bürgschaften ab. Der Avalrahmen zum 31.12.2023 beläuft sich auf 5.053 T€.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 310.750 T€.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 96 T€ (Rechnungszinsfuß 6,0 %) wurde keine Rückstellung gebildet.

## G: Sonstige Angaben

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

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

## Mitarbeitende

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmende	171	79
Gewerbliche Arbeitnehmende	35	5
Geringfügig Beschäftigte	0	2
<b>Summe</b>	<b>206</b>	<b>86</b>

Im Jahr 2023 waren durchschnittlich 10 Auszubildende beschäftigt.

Angaben gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG:

Gegenüber Gesellschaftern bestehen	T€	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen aus Zuschüssen	4.667 (3.822)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten aus Darlehen	2.213 (2.379)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

( ) = Zahlen Vorjahr

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2023 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen	166 T€
-----------------------------	--------

## Kapitalflussrechnung Konzern

	2023	2022
	T€	T€
Periodenergebnis	8.061	6.248
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.330	20.977
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-2.192
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-4.267	3.384
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-1.792	-1.293
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.666	-3.492
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.389	3.375
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-689	-2.450
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	9.930	6.836
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-587	-888
Ertragssteueraufwand/ -ertrag (-)	-130	-71
Ertragssteuerzahlungen	-38	-38
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.541</b>	<b>30.396</b>
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-93	-143
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.184	4.923
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-85.655	-143.131
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	308	265
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Erhaltene Zinsen (+)	443	160
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-83.813</b>	<b>-137.926</b>
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	92.038	138.239
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-31.773	-38.065
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	-1.662	1.340
Teilausschüttung	0	-7.224
Gezahlte Zinsen (-)	-10.395	-7.188
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>48.208</b>	<b>87.102</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.064</b>	<b>-20.428</b>
<b>FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE</b>	<b>37.197</b>	<b>57.625</b>
<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>30.133</b>	<b>37.197</b>

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals 2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Minder- heits- gesell- schafter	
	Gezeichnetes Kapital	Andere Gewinn- rücklagen	Konzern- jahresüber- schuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Ausschüt- tung	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigenkapital Summe
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2022	37.000	194.860	16.349	0	248.209	200	248.409
Einstellung in Rücklagen	0	9.125	-16.349	7.224	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-7.224	-7.224	0	-7.224
Konzernjahresüberschuss	0	0	6.248	0	6.248	0	6.248
31.12.2022	37.000	203.985	6.248	0	247.233	200	247.433
Einstellung in Rücklagen	0	6.248	-6.248	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	8.061	0	8.061	0	8.061
31.12.2023	37.000	210.233	8.061	0	255.294	200	255.494

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages (bis zum 31.07.2023)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (ab 01.08.2023)
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht)

### Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2023 wird im Einzelabschluss der Volkswohnung GmbH ein Jahresüberschuss von 7.585.148,98 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 7.585.148,98 € einen Betrag von 4.158.004,16 € auszuschütten und den Restbetrag von 3.427.144,82 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 31.03.2024

Die Geschäftsführung

Stefan Storz

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Mit Datum vom 23. Mai 2024 wurde seitens der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2023 erteilt.

## Bericht des Aufsichtsrats

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

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, hat als Abschlussprüfer den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2023 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Prüfungsergebnis, das zu keinen Beanstandungen führte, eingehend befasst und den Konzernabschluss geprüft. Aufgrund dieser Ergebnisse und der eigenen Feststellungen nimmt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss billigend zur Kenntnis und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2024  
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer  
Bürgermeister



**Einzel-  
abschlüsse**

<b>Tochtergesellschaften und Beteiligungen</b>	<b>S.41</b>
<b>Volkswohnung GmbH</b>	<b>S.43</b>
<b>Volkswohnung Service GmbH</b>	<b>S.50</b>
<b>Volkswohnung Bauträger GmbH</b>	<b>S.52</b>
<b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)</b>	<b>S.54</b>
<b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b>	<b>S.56</b>
<b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b>	<b>S.58</b>

# Tochtergesellschaften und Beteiligungen

## **Volkswohnung Service GmbH**

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

## **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 eingetragen. Derzeit ruht die Tätigkeit der Gesellschaft.

## **Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)**

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

## **KES – Karlsruher Energieservice GmbH**

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

## **Wohnbau Wörth am Rhein GmbH**

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

<b>Volkswohnung GmbH</b>	Gründungsjahr	1922
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe www.volkswohnung.com	Gesellschafter	Stadt Karlsruhe (100%)
	Bilanzsumme 2023	1.012,3 Mio.€
	Anlagevermögen 2023	908,3 Mio.€
	Umlaufvermögen 2023	103,8 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2023	37,0 Mio.€
<b>Volkswohnung Service GmbH</b>	Gründungsjahr	1989
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2023	19,5 Mio.€
	Anlagevermögen 2023	15,4 Mio.€
	Umlaufvermögen 2023	4,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2023	1,1 Mio.€
<b>Volkswohnung Bauträger GmbH</b>	Gründungsjahr	1994
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2023	0,1 Mio.€
	Anlagevermögen 2023	0,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2023	0,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2023	1,0 Mio.€
<b>Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)</b>	Gründungsjahr	1999
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (60%), Sparkasse Karlsruhe (30%), Stadt Karlsruhe (10%)
	Bilanzsumme 2023	8,3 Mio.€
	Anlagevermögen 2023	0,1 Mio.€
	Umlaufvermögen 2023	8,3 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2023	0,5 Mio.€
<b>KES – Karlsruher Energieservice GmbH</b>	Gründungsjahr	2003
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50%), Stadtwerke Karlsruhe (50%)
	Bilanzsumme 2023	5,3 Mio.€
	Anlagevermögen 2023	3,5 Mio.€
	Umlaufvermögen 2023	1,8 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2023	0,1 Mio.€
<b>Wohnbau Wörth am Rhein GmbH</b>	Gründungsjahr	1963
Hanns-Martin-Schleyer-Straße 4 76744 Wörth am Rhein www.wohnbauwoerth.de	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50%), Stadt Wörth am Rhein (50%)
	Bilanzsumme 2023	63,1 Mio.€
	Anlagevermögen 2023	54,5 Mio.€
	Umlaufvermögen 2023	8,6 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2023	5,2 Mio.€

# Jahresabschluss Volkswohnung GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
EDV-Anwenderprogramme		261	380
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	583.721		586.485
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.015		80.437
Grundstücke ohne Bauten	16.669		16.385
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	224		240
Technische Anlagen und Maschinen	286		231
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.546		1.116
Anlagen im Bau	192.700		109.240
Bauvorbereitungskosten	8.594		20.371
Geleistete Anzahlungen	337	883.271	111
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.617		11.079
Beteiligungen	11.712		11.712
Sonstige Ausleihungen	0		0
Andere Finanzanlagen	8	24.737	8
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>908.269</b>	<b>839.373</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	276		290
Bauvorbereitungskosten	23		1.277
Grundstücke mit unfertigen Bauten	26.251		17.713
Grundstücke mit fertigen Bauten	90		90
Unfertige Leistungen	32.404		31.697
Andere Vorräte	15		15
Geleistete Anzahlungen	1.985	61.045	1.907
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.038		1.217
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5		3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	352		352
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	630		781
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.177		3.125
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	56		38
Forderungen gegenüber Gesellschafter	6		0
Sonstige Vermögensgegenstände	7.512	15.776	6.871
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	26.096		34.223
Bausparguthaben	834	26.930	712
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>103.751</b>	<b>100.311</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	101		118
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	147	248	122
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.012.268</b>	<b>939.924</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		210.645	204.734
Jahresüberschuss		7.585	5.911
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>255.230</b>	<b>247.645</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	214		155
Sonstige Rückstellungen	18.219	18.433	19.200
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	644.718		592.273
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.818		1.926
Erhaltene Anzahlungen	37.207		31.527
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.913		12.030
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	206		991
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.634		7.950
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.791		1.990
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29		0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	179		56
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 1.872 T € (Vorjahr 1.743 T €)	2.382	714.876	2.049
davon Sonstige 510 T € (Vorjahr 306 T€)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		23.728	22.130
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.012.268</b>	<b>939.924</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	109.543		106.297
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.430		6.291
c) aus Betreuungstätigkeit	1.768		3.867
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	78	113.819	60
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.976	9.219
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.606	553
Sonstige betriebliche Erträge		6.196	7.004
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	64.229		61.824
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.481		13.792
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.245	74.955	3.578
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>55.642</b>	<b>54.097</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	11.922		11.371
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 968 T€ (Vorjahr 915 T€)	3.463	15.385	3.335
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.016	19.637
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.442	6.857
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.188	2.627
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 373 T€ (Vorjahr 62 T€)	373		62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	454	827	247
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 5 € (Vorjahr 0 T€)		10.383	7.147
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		129	70
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>10.302</b>	<b>8.616</b>
Sonstige Steuern		2.716	2.705
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.585</b>	<b>5.911</b>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

## **Mitglied der Geschäftsführung**

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

## **Mitglieder des Aufsichtsrates**

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages (bis zum 31.07.2023)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (ab 01.08.2023)
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht)

## Anlagenpiegel 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>						
Entgeltlich erworbene Software	3.702	93	1	0	3.793	3.322
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	907.996	2.459	616	8.756	918.595	321.510
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	109.211	61	0	1.214	110.486	28.774
Grundstücke ohne Bauten	16.385	284	0	0	16.669	0
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	596
Technische Anlagen und Maschinen	549	72	0	0	621	318
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.646	876	219	0	5.304	3.530
Anlagen im Bau	111.875	57.925	0	25.534	195.335	2.635
Bauvorbereitungskosten	20.371	25.204	2.639	-34.341	8.594	0
Geleistete Anzahlungen	608	894	0	-1.165	337	497
				35.505		
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>1.172.656</b>	<b>87.774</b>	<b>3.474</b>	<b>-35.505</b>	<b>1.256.956</b>	<b>357.861</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0	1.400	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.079	4.130	3.592	0	11.617	0
Beteiligungen	11.712	0	0	0	11.712	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>24.198</b>	<b>4.130</b>	<b>3.592</b>	<b>0</b>	<b>24.737</b>	<b>0</b>
				35.505		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>1.200.556</b>	<b>91.997</b>	<b>7.066</b>	<b>-35.505</b>	<b>1.285.486</b>	<b>361.183</b>

## Anlagenpiegel 2023

	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chun- gen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>							
Entgeltlich erworbene Software	211	1	0	0	3.532	261	379
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksglei- che Rechte mit Wohnbauten	13.537	172	0	0	334.875	583.721	586.485
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.200	0	0	497	31.471	79.015	80.437
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	16.669	16.385
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	612	224	240
Technische Anlagen und Maschinen	16	0	0	0	334	286	231
Betriebs- und Geschäftsausstattung	396	169	0	0	3.758	1.546	1.116
Anlagen im Bau	0	0	0	0	2.635	192.700	109.240
Bauvorbereitungskosten	0	2.639	0	0	0	8.594	20.371
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	-497	0	337	111
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>16.166</b>	<b>2.981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>373.685</b>	<b>883.271</b>	<b>814.795</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	1.400	1.400
Ausleihungen an verbundene Unter- nehmen	0	0	0	0	0	11.617	11.079
Beteiligungen	0	0	0	0	0	11.712	11.712
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.737</b>	<b>24.198</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>19.016</b>	<b>2.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>377.217</b>	<b>908.269</b>	<b>839.373</b>

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.639 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 3.132 T€) enthalten.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2023	Insgesamt	Davon mit Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
		T€	T€	T€		
	T€	T€	T€	T€	T€	
gegenüber Kreditinstituten	644.718 (592.273)	33.215 (33.192)	137.358 (136.287)	474.145 (422.795)	470.187	Grundpfand- recht
gegenüber anderen Kreditgebern	1.818 (1.926)	108 (108)	433 (433)	1.277 (1.385)	339	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	37.207 (31.527)	37.207 (31.527)	0 (0)	0 (0)	0	
aus Vermietung	12.913 (12.030)	1.699 (1.625)	11.213 (10.405)	0 (0)	0	
aus Betreuungstätigkeit	206 (991)	206 (991)	0 (0)	0 (0)	0	
aus Lieferungen und Leistungen	13.634 (7.952)	12.558 (6.857)	1.076 (1.095)	0 (0)	0	
gegenüber verbundenen Unternehmen <sup>1</sup>	1.791 (1.990)	1.791 (1.990)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <sup>2</sup>	29 (0)	29 (0)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Gesellschafter <sup>3</sup>	179 (56)	179 (56)	0 (0)	0 (0)	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.382 (2.049)	2.382 (2.049)	0 (0)	0 (0)	0	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>714.876</b> <b>(650.794)</b>	<b>89.374</b> <b>(78.395)</b>	<b>150.081</b> <b>(148.220)</b>	<b>475.421</b> <b>(424.180)</b>	<b>470.525</b>	

() = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 1.791 T€ (Vorjahr 1.990 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 20 T€ (Vorjahr 23 T€)

2) Forderung aus Unternehmensbeteiligung 29 T€ (Vorjahr Verbindlichkeit 0 €)

3) davon aus Lieferungen und Leistungen 179 T€ (Vorjahr 56 T€)

# Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	14.964	15.199
Finanzanlagen	433	525
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>15.397</b>	<b>15.724</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	580	587
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.425	2.572
Flüssige Mittel	1.143	628
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>4.148</b>	<b>3.787</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>19.547</b>	<b>19.513</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	1.100	1.100
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.136</b>	<b>1.008</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	761	1.179
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	14.191	13.649
Andere Verbindlichkeiten	2.055	2.439
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>17.007</b>	<b>17.267</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>304</b>	<b>138</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>19.547</b>	<b>19.513</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	13.731	12.653
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-13	136
Aktivierete Eigenleistungen	44	18
Sonstige betriebliche Erträge	122	176
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	5.992	5.242
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>7.892</b>	<b>7.741</b>
Personalaufwand	3.853	3.791
Abschreibungen	1.215	1.221
Sonstige betriebliche Aufwendungen	243	259
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11	12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	384	91
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>2.208</b>	<b>2.391</b>
Sonstige Steuern	38	40
Gewinnabführung	2.170	2.351
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages (bis zum 31.07.2023)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (ab 01.08.2023)
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht)

# Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Flüssige Mittel	14	20
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>20</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>14</b>	<b>20</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
<b>Bilanzverlust</b>		
Verlustvortrag	-985	-977
Jahresfehlbetrag	-7	-8
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>15</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Andere Verbindlichkeiten	1	1
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>14</b>	<b>20</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7	8
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-7</b>	<b>-8</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-7</b>	<b>-8</b>

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages (bis zum 31.07.2023)
- Rudolf Bürgel, Informatiker i.R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Irene Moser, Lehrerin, Stadträtin (ab 01.08.2023)
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH (Beratende Funktion ohne Stimmrecht)

# Jahresabschluss

## Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

### Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	0	0
Finanzanlagen	57	274
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>57</b>	<b>274</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.246	6.630
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1	2
Flüssige Mittel	2.045	1.614
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>8.292</b>	<b>8.246</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>8.349</b>	<b>8.520</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	500	500
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>3.998</b>	<b>7.214</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.603	554
Andere Verbindlichkeiten	248	252
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>3.851</b>	<b>806</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>8.349</b>	<b>8.520</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	1.400	1.566
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-815	-979
Sonstige betriebliche Erträge	3.165	893
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	659	1.210
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>3.091</b>	<b>270</b>
Abschreibungen	0	19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	79	62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	105
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1	11
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	1
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>3.024</b>	<b>287</b>
Sonstige Steuern	-6	-11
Gewinnabführung	3.018	276
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat – stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i.R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Thomas Schroff, Direktor Sparkasse Karlsruhe
- Marc Sesemann, Direktor Sparkasse Karlsruhe

# Jahresabschluss

## KES – Karlsruher Energieservice GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
immaterielle Vermögensgegenstände	13	0
Sachanlagen	3.438	3.306
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.451</b>	<b>3.306</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.110	510
Flüssige Mittel	703	1.034
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>1.813</b>	<b>1.544</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>5.267</b>	<b>4.851</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	1.147	847
Jahresüberschuss	119	300
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>2.366</b>	<b>2.247</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>146</b>	<b>137</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.554	1.680
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	999	676
Andere Verbindlichkeiten	202	111
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>2.755</b>	<b>2.467</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>5.267</b>	<b>4.851</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	4.869	3.902
Sonstige betriebliche Erträge	40	5
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.999	2.861
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>910</b>	<b>1.046</b>
Abschreibungen	456	397
Sonstige betriebliche Aufwendungen	287	304
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	24
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	12
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>123</b>	<b>309</b>
Sonstige Steuern	4	9
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>119</b>	<b>300</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 Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen	54.450	51.895
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>54.450</b>	<b>51.895</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.337	2.249
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.144	142
Flüssige Mittel	4.149	3.121
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>8.630</b>	<b>5.512</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>63.084</b>	<b>57.413</b>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	10.961	9.484
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	6.341	6.341
Jahresüberschuss	1.056	1.477
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>23.558</b>	<b>22.502</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>838</b>	<b>918</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.617	30.428
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	275	255
Andere Verbindlichkeiten	3.789	3.302
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>38.681</b>	<b>33.985</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>63.084</b>	<b>57.413</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	7.953	7.742
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	116	106
Aktivierete Eigenleistungen	211	118
Sonstige betriebliche Erträge	229	153
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.879	3.416
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>4.630</b>	<b>4.703</b>
Personalaufwand	1.260	1.189
Abschreibungen	1.423	1.310
Sonstige betriebliche Aufwendungen	503	377
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	424	349
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.057</b>	<b>1.478</b>
Sonstige Steuern	1	0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.056</b>	<b>1.478</b>

### Geschäftsführung

- Petra Pfeiffer (CEO)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Dipl.-Kfm. Stefan Storz, Geschäftsführer Volkswohnung GmbH – Vorsitzender
- Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister der Stadt Wörth – stellvertretender Vorsitzender
- Mario Rösner, Abteilungsleiter Bauen und Planen, Volkswohnung GmbH
- Tobias Simon, Abteilungsleiter der Zentralverwaltung, Stadt Wörth

# Impressum

**Herausgeberin**

Volkswohnung GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)

**V.i.S.d.P.**

Pia Hesselschwerdt  
Leiterin Kommunikation und Unternehmensentwicklung

**Konzept und Gestaltung**

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

**Bildnachweis**

Volkswohnung Zentrale: Christoph Mack

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