

Geschäftsbericht 2022



Inhalt

1. Vorworte	3
2. 100 Jahre Volkswohnung	6
3. Die Volkswohnung als Arbeitgeberin	11
4. Innovation und digitale Transformation	15
5. Soziale Verantwortung	18
6. Gesellschaftliches Engagement	21
7. Ökologische Verantwortung	25
8. Unsere Bauprojekte	28
9. Unsere Modernisierungsprojekte	32
10. Lagebericht Konzern / Jahresabschluss Konzern	36
11. Einzelabschlüsse	72

Vorwort

Daniel Fluhrer

Vorsitzender des Aufsichtsrates und Bürgermeister der Stadt Karlsruhe



„Die Volkswohnung agiert als Unternehmen in einem wirtschaftlich volatilen Umfeld, denken Sie an die Lage der gesamten Baubranche, die Situation auf den Finanzmärkten mit den Zinsentwicklungen, den neuen energetischen Vorschriften oder der dramatischen Lage der Immobilienbranche.

Wir haben uns auch im vergangenen Jahr den vielfachen Herausforderungen engagiert, systematisch und letztendlich erfolgreich gestellt.

Durch unsere weitsichtigen strategischen Entscheidungen der letzten Jahre – einer maximalen Skalierung unserer Neubauwohnungen – haben wir noch rund 900 Wohneinheiten im Bau. Diese werden wir in den kommenden Monaten dem Immobilienmarkt zuführen und damit günstigen Wohnraum antizyklisch anbieten können. Von diesem wichtigen Beitrag der Volkswohnung profitiert Karlsruhe und die Region.

Unser großes Engagement und die schwierigen Rahmenbedingungen haben uns im letzten Jahr sehr gefordert. Mein Dank gilt daher dem großartigen Team der Volkswohnung. Das sage ich auch im Namen des gesamten Aufsichtsrates. Ein Ergebnis unserer Zufriedenheit war die vorzeitige Vertragsverlängerung des Geschäftsführers. Und auch bei Stefan Storz bedanke

ich mich für die professionelle, vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Den zukünftigen Herausforderungen werden wir uns weiter beherzt stellen. Dabei haben wir unseren unternehmerischen Auftrag für unsere Stadtgesellschaft konsequent im Blick.

Der Schwerpunkt der kommenden Jahre wird auf der energetischen Sanierung unseres Immobilienbestandes liegen. Unser gesamtes Portfolio soll bis zum Jahr 2040 klimaneutral sein. Dabei wird die Volkswohnung für unsere Mieterinnen und Mieter ein verlässlicher und starker Partner bleiben.“

Daniel Fluhrer
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bürgermeister der Stadt Karlsruhe

Vorwort

Stefan Storz

Geschäftsführer



„Das vergangene Jahr war das 100. unserer Unternehmensgeschichte. Unter dem Motto „Zukunft Raum geben“ haben wir gefeiert – mit den Menschen, die die Volkswohnung mitgeprägt haben. Es gab Feste in unseren Wohnquartieren, eine große Jubiläumsausstellung und eine emotionale Gala im Badischen Staatstheater. Nachhaltige Projekte und Aktionen tragen die Themen des Jubiläumsjahres in die Zukunft. Uns ist klar geworden, wie sehr sich unser Unternehmen im Laufe der Zeit verändert und immer wieder neu erfunden hat.

Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu unterhalten, hat sich seit der Gründung 1922 nicht geändert.

Die politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umstände aber sehr wohl.

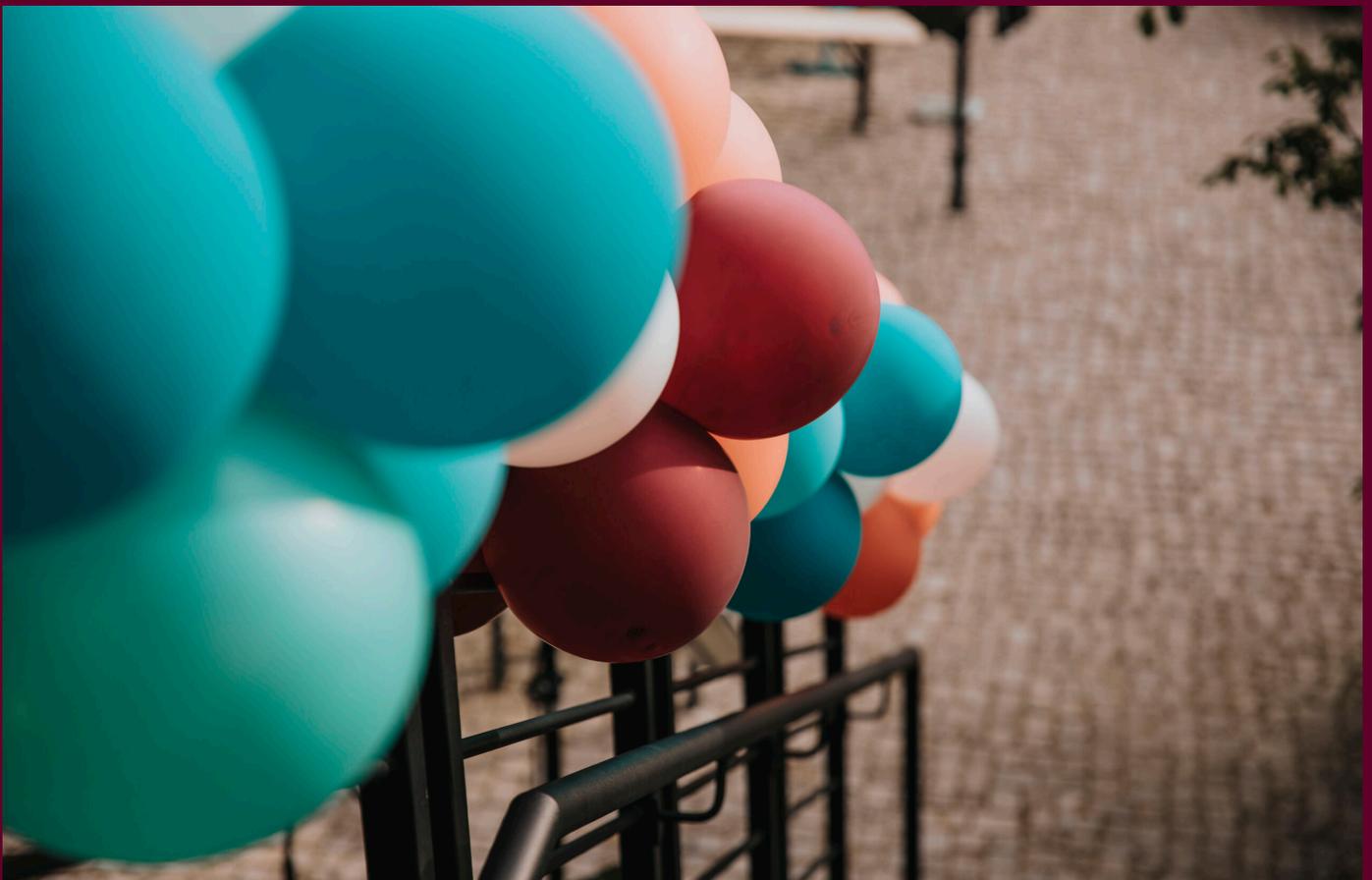
Im Moment zeigen die Kräne auf unseren Baustellen weithin sichtbar unsere Aktivitäten. Wir haben im letzten Jahr Grundsteine gelegt, mehrere Richtfeste gefeiert und Projekte erfolgreich abgeschlossen. Zudem haben wir unseren sozialen Anspruch bei zukünftigen Bauprojekten gesteigert, denn wir streben im Durchschnitt eine Erhöhung des geförderten Wohnraums an.

Wir wissen: Wir müssen uns noch breiter aufstellen, um unsere Aufgabe zu erfüllen. Denn Bauen ist eines – aber die Arbeit am Bestand und eine pragmatische Herangehensweise an unsere Aufgabe das andere. Deshalb haben wir zu Beginn des letzten Jahres ein neues Ankaufskonzept für Mehrfamilienhäuser im Stadtraum

beschlossen. Und wir blicken kritisch auf Abriss und Neubau – zugunsten von energetischer Sanierung, Aufstockung und Innenentwicklung von Quartieren. Zur Lebensqualität in unseren Quartieren gehört auch gut gestaltete Mobilität. Deshalb haben wir Ende 2022 die Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ des ökologischen Verkehrsclubs VCD und weiterer Partner:innen mit auf den Weg gebracht. Dass die Volkswohnung 2022 zu einem erfolgreichen Jahr machen konnte, verdankt sie der herausragenden Arbeit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ebenso der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden sowie der Stadt Karlsruhe, unserer Gesellschafterin. Ihnen und euch danke ich von Herzen.“

Stefan Storz
Geschäftsführer

100 Jahre Volkswohnung





gestern heute morgen Jubiläumsauftakt

Unter dem Motto „gestern heute morgen“ starteten wir in unser Jubiläumsjahr und feierten gemeinsam mit über 500 geladenen Gästen im Badischen Staatstheater. Mit dabei waren auch Mieter:innen, die selbst ein rundes Mietjubiläum in diesem Jahr feierten und seit 50, 60 oder 70 Jahren in einer Volkswohnung wohnen.

Mit der Kernfrage des frühen Bauhauses „Wie wollen wir leben?“ beschäftigten sich die verschiedenen Rednerinnen und Redner des Abends, darunter der Trend- und Zukunftsforscher Matthias Horx, Nicole Razavi, baden-württembergische Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup begrüßte die Gäste und gratulierte als Karlsruher Stadtoberhaupt. Bürgermeister Daniel Fluhrer stellte in einem moderierten Gespräch mit Stefan Storz, Geschäftsführer der Volkswohnung, heraus, wie stark die Fächerstadt von der Tätigkeit der Volkswohnung geprägt wurde.



Das Ensemble des Badischen Staatstheaters spannte mit zwei Kurzaufführungen, die in den 1920er und 2020er Jahren entstanden sind, ebenfalls den Bogen über 100 Jahre: die Arie „Höre ich Zigeunergeigen“ und Stücke aus dem Ballettabend „Zukunft Choreografie“.





Geschichte(n) Raum geben Filmpremiere zum Abschluss des Jahres

Unser umfangreiches Jubiläumsprogramm endete im November 2022 mit der Premiere unseres Jubiläumsfilms im Schauburg Filmtheater. Bevor der Vorhang fiel, trat Dr. Christian Scharun vom Institut für Meteorologie und Klimaforschung die Bühne. In einem Science Slam erläuterte er das Thema „Wohnen, Wandel, Wissenschaft – Herausforderungen und Chancen für eine Zukunft in Karlsruhe“ und griff damit das wichtige Thema Ressourcenschonung auf – ein Leitthema, das auch uns als Volkswohnung seit 100 Jahren begleitet und an Bedeutung noch gewinnen wird.



Bezahlbarkeit, Miteinander leben, Stadt- und Quartiersentwicklung, Ressourcenschonung und Innovation – diese fünf Leitthemen haben die Volkswohnung in unterschiedlicher Ausprägung in den vergangenen 100 Jahren begleitet. In unserem Jubiläumsfilm haben wir diejenigen zu Wort kommen lassen, ohne die es die Volkswohnung nicht geben würde: unsere Mieterinnen und Mieter, langjährige Wegbegleiter und Wegbegleiterinnen, Personen der Stadtgesellschaft und unsere Mitarbeitenden. Mit einem unverstellten Blick erzählen sie ihre ganz persönlichen Geschichten.



Unsere Chronik 100 Jahre Volkswohnung

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das städtische Unternehmen zukunftsorientiert weiterentwickelt und mit seinen Bauprojekten das Gesicht von Karlsruhe geprägt. Quartiere wurden neu konzipiert und errichtet,

denkmalgeschützte Gebäude gerettet und moderne Stadtstrukturen mitgestaltet. Von Beginn an waren die Bedürfnisse der Menschen der Hauptantrieb. Ob kinderreiche Familien, Kriegsheimkehrer oder Flüchtlinge: Jedes Jahrzehnt hatte seine Besonderheiten, denen die Verantwortlichen der Volkswohnung mit klugen Ideen begegnet sind.

Eine Ausstellung im Foyer der Zentrale am Ettlinger-Tor-Platz zeigt wichtige Meilensteine der hundertjährigen Geschichte der Wohnungsbaugesellschaft. In den Jahrzehnten des besonders dynamischen Wachstums nach dem Krieg dokumentierte der Fotograf Horst Schlesiger das Geschehen in der Stadt. Vierzehn seiner Fotos sind ebenfalls während der Öffnungszeiten im Foyer der Zentrale zu sehen.

Unsere Quartiersfeste Gemeinsam feiern

Im Sommer 2022 starteten wir mit unserem großen Vorhaben, mit unseren Mieterinnen und Mietern den 100. Geburtstag der Volkswohnung zu feiern. Bis Ende November konnten wir eine Vielzahl an Festen durchführen und die Resonanz war durchweg positiv. Tolle Stimmung, glückliche Gesichter und gute Gespräche bei leckerem Essen und kühlen Getränken – das zeichnete alle Feste aus.



In drei Stadtteilen – Dammerstock, Knielingen und Oberreut – haben wir unsere Quartiersfeste mit der Aktion des Kinderbüros „Karlsruhe spielt!“ verbunden. Jonglage, Geschicklichkeitsparcours, Seifenblasen und viele andere

Angebote, die wir gemeinsam mit Kooperationspartner:innen umsetzten, begeisterten die Kinder.

Auch 2023 laden wir Mieterinnen und Mieter zum gemütlichen Zusammenkommen ein. Wir freuen uns auf viele schöne Begegnungen.

Unsere Jubiläumskampagne

Geschichten Raum geben: Unter diesem Leitmotiv steht unsere Jubiläumskampagne. Sie nahm diejenigen in den Fokus, ohne die es die Volkswohnung nicht geben würde – unsere Mieterinnen und Mieter. Fünf Familien bzw. Einzelpersonen stehen stellvertretend für unsere aktuell fast 13.500 Haushalte umfassende Mieterschaft. Alle fünf sind Mieterinnen und Mieter bei uns und haben viel zu erzählen. Ihre Geschichten und Erfahrungen waren im Jubiläumsjahr an verschiedenen Orten in der Stadt sichtbar und haben dem großen 100. Geburtstag ein Gesicht gegeben.



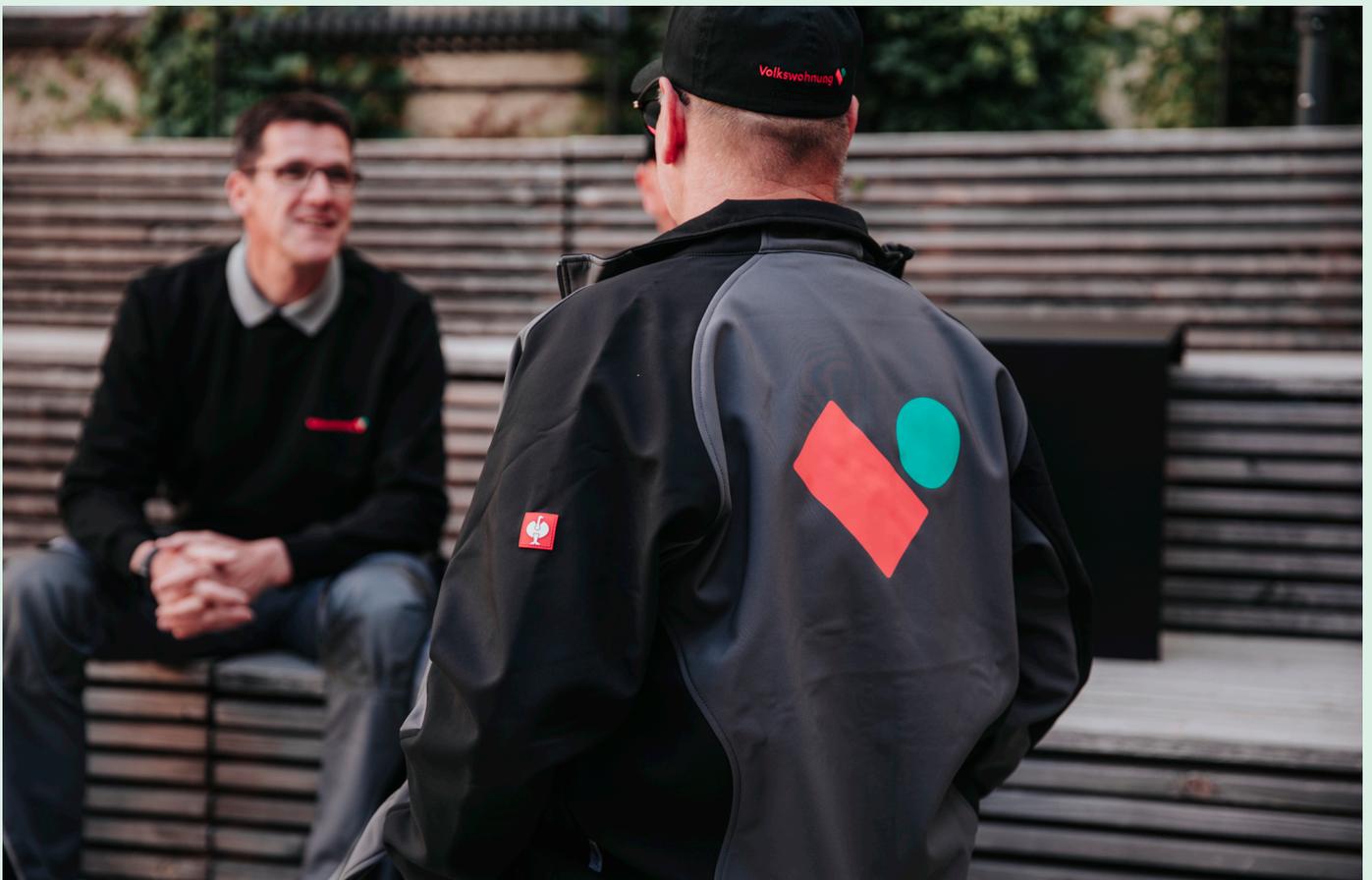


Unsere Quartiersspaziergänge Mit der Volkswohnung die Karlsruher Stadtviertel (neu) entdecken

Mit rund 13.500 Wohnungen sind wir die größte Vermieterin in Karlsruhe, 30.000 Menschen finden in einer Volkswohnung ein Zuhause. Im Jubiläumsjahr wurde daher auch ein besonderer Fokus auf unsere Bestände gelegt: Die großen Quartiere sollen auf neue Art und Weise erfahr- und erlebbar werden. Mit dem Quartiersspaziergang 2.0 haben alle Interessierten ab sofort die Möglichkeit, eine digitale Schnitzeljagd im analogen Raum zu absolvieren. Der erste Spaziergang fand in Oberreut statt, weitere Quartiere folgten im nächsten Jahr.

„Wer sich des Lebens freut, spaziert durch Oberreut“: Drei verschiedene Routen für unterschiedliche Zielgruppen laden dazu ein, Oberreut per pedes (neu) zu entdecken. Mit der Wissensroute erfahren Interessierte spannende Fakten rund um den Stadtteil, die Aktivroute hält entlang der Strecke Sportliches bereit und bei der Kinderroute kommen auch die jüngsten Spaziergänger:innen zum Zug. Bei allen Routen leiten digitale Quizfragen durch den Stadtteil und führen von Station zu Station. Das kostenlose Angebot steht auf unserer Website zur Verfügung. Benötigt wird lediglich ein mobiles Endgerät. www.volkswohnung.de/wohnen/quartiersspaziergang-2-0/

Die Volkswohnung als Arbeitgeberin



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

Wir sind uns unserer Verantwortung unseren 291 Mitarbeitenden (Stand: 31.12.2022) gegenüber bewusst und haben auch im Jahr 2022 vielfältige Maßnahmen zur Mitarbeitendengewinnung, -bindung und -entwicklung umgesetzt.

Workshop mit unserer jungen Generation

Die Zukunft des Wohnens gestalten heißt auch, die richtigen Antworten auf die großen Fragen und Herausforderungen für die Immobilien- und Bauwirtschaft zu kennen: Wie vielfältig, flexibel und individuell wird das Wohnen? Welche Konzepte braucht es für eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebens- und Arbeitsbereiche? Wie begegnen wir dem Klimawandel – und ist der Zielkonflikt von Klimaneutralität und bezahlbarem Wohnen überhaupt zu lösen?

Wer wäre besser geeignet, sich diesen Herausforderungen zu nähern, als die Generation, deren Leben dadurch maßgeblich bestimmt werden wird? Diese „Generation Z“ wird unsere (Arbeits-)Welt in den kommenden Jahren und Jahrzehnten maßgeblich prägen. Sie ist fordernd, smart und als erste Generation in einer völlig digitalen Welt groß geworden. Diese Sichtweise und Offenheit haben wir genutzt – in einem innovativen und inspirierenden Event gemeinsam mit der Familienheim Karlsruhe eG und der Siedlungswerk Baden e.V.: Unsere Azubis, Werkstudent:innen und „young professionals“ haben gemeinsam Lösungsansätze für die großen Herausforderungen gesucht und gefunden. Die präsentierten Ideen waren so vielfältig wie die Herausforderungen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Von Konzepten zur alternativen Energiegewinnung, über eine App zum unterstützten Wohnungstausch und eine Möglichkeit zum Umgang mit Flächenmangel, bis hin zu einer baulichen Lösung bei einem weiteren, klimawandelbedingten Anstieg der Meeresspiegel.





Am Ende setzte sich das Team durch, das ein Portal gegen Vereinsamung und Anonymisierung in Nachbarschaften entwickelt hat: „Treffpunkt Mitte“ für mehr nachbarschaftliches Miteinander.

Wir sind mächtig stolz auf alle Teilnehmer:innen und die tollen Konzepte, die in den drei Tagen entwickelt wurden!

Unser Beitrag zur Gesundheit unserer Mitarbeitenden

Mit der Corona-Pandemie hat die Digitalisierung nicht nur bei arbeitsrelevanten Terminen Einzug gehalten: Auch unser betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) haben wir Anfang 2022 teilweise auf Onlinekurse umgestellt. Mit einem externen Partner konnten wir die Kursreihe „Fit durch den Winter“ digital für unsere Belegschaft anbieten und so auch im Homeoffice für die

so wichtige Bewegung sorgen.



Im Laufe des letzten Jahres und mit Entspannung der pandemischen Lage haben wir ein ergänzendes Kurshighlight eingeführt: Seit November 2022 können sich alle Radsportinteressierten beim Indoor-Cycling austoben. Kurz vor Weihnachten wurden passend dazu auch die Duschen für alle Mitarbeitenden eingeweiht – das ist nicht nur nach den Indoor-Cycling-Kursen wichtig, sondern auch für unsere zahlreichen Fahrrad-Pendler:innen.





Glücklicherweise konnte im Sommer 2022 auch wieder der B2Run stattfinden, ein stadtweiter Firmenlauf, an dem sich die Volkswohnung schon traditionell beteiligt. Die Laufdistanzen von fünf bis sechs Kilometern sind dabei für jede:n machbar – egal ob als Läufer:in, beim Walking oder Nordic-Walking. Teamgeist, die Freude an gemeinsamer Bewegung und natürlich das freundschaftliche Feiern aller Läufer:innen im Anschluss steht dabei im Vordergrund. 25 Teammitglieder aus der Volkswohnung waren im vergangenen Jahr dabei und konnten teils mit Bestzeiten von 00:25:26 überzeugen!

Auch die individuelle Gesundheitsvorsorge unserer Mitarbeiter:innen haben wir im vergangenen Jahr unterstützt und zwei Termine zum Hautscreening zur frühzeitigen Hautkrebserkennung angeboten.

Innovation und digitale Transformation

Die Zukunft des Wohnens gestalten



Mit der TechnologieRegion auf der Fachmesse

Auch 2022 waren wir Teil des Gemeinschaftsstands der TechnologieRegion Karlsruhe auf der EXPO REAL in München. Zur größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa kam die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, Nicole Razavi MdL.



Wir nutzen unseren Messeauftritt im Rahmen einer starken Partnerschaft mit der TechnologieRegion Karlsruhe, um gemeinsam die Wirtschafts-, Wissenschafts- und Innovationsregion zu stärken und weiter voranzubringen. Mobilität, Energie und Digitalisierung waren dabei wichtige Themen, die uns genauso wie viele andere Unternehmen aus der Region beschäftigen (Foto: raumkontakt).

Digitale Transformation Weitere Schritte auf dem Weg der Digitalisierung

Das Jahr 2022 markierte den Beginn eines aufregenden Weges zur digitalen Transformation. Mit jedem Schritt, den wir unternommen haben, wurden die Grundlagen für eine zukunftsorientierte Geschäftsentwicklung gelegt. Von der Schaffung einer neuen Position für Digitalisierung bis hin zum Beginn der Entwicklung einer umfassenden Strategie haben wir die Weichen für eine erfolgreiche digitale Transformation gestellt.

Damit wir das Thema digitale Transformation in Zukunft fokussiert und koordiniert vorantreiben können, haben wir

die Position des Projektmanagers für Digitalisierung geschaffen. Diese Rolle koordiniert verschiedene digitalen Initiativen und stellt sicher, dass sie im Einklang mit unserer Gesamtstrategie stehen.

Ein weiterer wichtiger Schritt war der Beginn der Entwicklung einer umfassenden Strategie zur digitalen Transformation. Diese Strategie wird das Fundament für unsere zukünftigen digitalen Aktivitäten bilden und dient als Leitfaden für unser Tun und Handeln.

Auch in diesem Jahr haben wir parallel zu den Arbeiten an der digitalen Transformation Projekte gestartet, um uns im Bereich Digitalisierung und Prozessoptimierung zu verbessern. Ein Beispiel ist die Digitalisierung des Rechnungsdurchlaufs. Rechnungen werden auf einem digitalen Weg empfangen und werden auf digitalen Weg weiterbearbeitet. Das führt zu einer schnelleren Bearbeitung von Rechnungen und einer höheren Effizienz. Klingt banal, hat aber wichtige, positive Auswirkungen: Neben der besseren Nachverfolgung und Überwachung von Zahlungen reduziert es erheblich den Papierverbrauch und schont dadurch die Umwelt. Der digitale Rechnungsdurchlauf wird im kommenden Jahr abgeschlossen und bildet ein wichtiger Baustein für unser digitales Büro der Zukunft.

Diese Projekte sind jedoch nur der Anfang. In den Jahren 2023 und 2024 streben wir an, unsere Strategie zur digitalen Transformation weiter voranzutreiben. Einer der Schwerpunkte wird dabei die betriebliche Optimierung sein. Durch den Einsatz von digitalen Technologien und Automatisierung möchten wir unsere Prozesse weiter verbessern und effizienter gestalten.



Neben weiterer Digitalisierungsprojekte möchten wir in den kommenden Jahren unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch weiter digital befähigen. Neue Prozesse und Technologien erfordern gezielte Schulungen und Weiterbildungen. Durch die Möglichkeiten von zum Beispiel verbesserter Zusammenarbeit möchten wir die Effizienz in der Volkswohnung steigern.

Ein weiterer Schwerpunkt in den kommenden Jahren wird auf der externen Kommunikation liegen. Wir möchten unsere Mieterinnen und Mieter noch stärker in den digitalen Transformationsprozess einbinden und ihnen innovative Lösungen und Dienstleistungen anbieten. Dass unsere digitalen Angebote verstärkt wahrgenommen werden, zeigt der Rückgang der Anrufe im Service-Center. Dafür ist die Zahl der Nutzer:innen unseres Serviceportals angestiegen.

Soziale Verantwortung

Bezahlbarer Wohnraum ist unbezahlbar wichtig



Unser Kernauftrag - kompakt veranschaulicht

Breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen – so lautet unser Kernauftrag. Die Aufgaben, die sich daraus ergeben, sind unmittelbar mit sozialen Fragen verbunden. Wie gelingt das Zusammenleben im Quartier? Wie bleibt Wohnen bezahlbar? Braucht es spezifische Angebote für besonders vulnerable Gruppen? Bei den Gestaltungsmöglichkeiten ist uns wichtig, dass wir den Menschen in den Mittelpunkt rücken. Wir möchten, dass „das Soziale“ kein Marketingthema wird, sondern Kernthema bleibt. Aus diesem Grund haben wir Anfang 2022 unseren ersten Sozialbericht veröffentlicht, der alle zwei Jahre fortgeschrieben wird. Er enthält neben Beiträgen zu spannenden Projekten eine Vielzahl an Kennziffern und stellt transparent dar, wo wir stehen: 52 % mietpreisgebundener Wohnraum im Neubau, 133 Spielplätze, über 13 Jahre durchschnittliche Mietvertragsdauer, 3 Quartiersprojekte in Kooperation mit sozialen Initiativen und 82 % zufriedene Mieterinnen und Mieter.

In jedem Handlungsfeld gibt es große Herausforderungen, die uns die nächsten Jahre beschäftigen werden, und immer wieder wird es auch um die Moderation und das Abwägen unterschiedlicher Interessen gehen. Diesen Bericht verstehen wir daher auch als eine Positionsbestimmung und Formulierung unserer Haltung. Der aktuelle Bericht ist [hier](#) abrufbar, der nächste Bericht erscheint 2024.

Mehrwert durch Mehrfachnutzung

Im Februar 2022 haben wir mit dem Diakonischen Werk Karlsruhe eine Kooperationsvereinbarung für die Nordweststadt unterzeichnet. Das Ziel: Mit einer gemeinsamen, sozialen Quartiersarbeit sollen Nachbarschaften gefördert, Hilfen vermittelt und Kontakte ermöglicht werden. Im Mittelpunkt stehen Menschen aller Altersgruppen, ungeachtet von Herkunft, Religion und persönlicher Geschichte.



Im neuen Servicebüro Nordwest arbeiten die Mitarbeiter:innen des Diakonischen Werks eng mit unseren Kundenbetreuer:innen zusammen. Ein spannender Nebeneffekt der Kooperation: Üblicherweise stehen unsere Servicebüros zu 60 % der Zeit leer, jetzt nutzt das Diakonische Werk die Räumlichkeiten für ihre Angebote, u.a. ein Quartiersprojekt und das Kinder- und Familienzentrum. Mit diesem zukunftsweisenden Modell wollen wir die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Gestaltung ihres Stadtteils einbinden. Ein echtes Plus für unsere Mieter:innen in der Nordweststadt und ein Modell für weitere, geplante Kooperationen.

Für mehr bezahlbaren Wohnraum

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen haben wir den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Dazu gehört insbesondere die Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungskreise. Deshalb ist der Anteil an gefördertem Wohnraum in unserem Gesamtbestand ein wichtiger Aspekt, um langfristig die Bezahlbarkeit zu gewährleisten. Um hier noch mehr Menschen bedarfsgerechte Angebote machen zu können, streben wir bei zukünftigen Neubauprojekten einen erhöhten Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen an. Das heißt, wir streben im Durchschnitt eine Erhöhung des geförderten Wohnraums an.

Die schönste Hausaufgabe Karlsruhes



Die schönste Hausaufgabe Karlsruhes

Wohnen in der Stadt soll für alle möglich sein. Doch die Herausforderungen sind durch Baukostensteigerungen und Flächenknappheit groß. Es gilt, vielfältige, auch kleinteilige Strategien zu entwickeln, damit Wohnen in Karlsruhe bezahlbar bleibt. Als Teil eines breiter angelegten Ankaufskonzepts möchten wir künftig Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage erwerben und so langfristig weiteren bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe zur Verfügung stellen.

Die Idee: Durch die Übernahme von Altbaubeständen wollen wir unseren Wohnungsbestand steigern, um langfristig die Bezahlbarkeit auch für diese Wohneinheiten zu sichern. Mehrfamilienhäuser – gerade in den beliebten Innenstadtquartieren – sollen aufgekauft, bei Bedarf saniert und im Anschluss als bezahlbarer, teils mietpreisgebundener Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die weitere Verwaltung und

Bewirtschaftung liegen bei uns. Mit dem Angebot sollen insbesondere ältere Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern angesprochen werden, denen auch langfristig daran gelegen ist, dass ihre Mieterschaft bezahlbar und sicher wohnt, die aber mit der Verwaltung ihrer Immobilie zunehmend herausgefordert sind. Eine Hausaufgabe, der wir uns gerne stellen.

Gesellschaftliches Engagement

Nachbarschaft fördern - Zusammenhalt stärken



Mehr Lebensqualität in den Quartieren

Rund 13.500 Mietwohnungen, in denen Menschen aller Altersgruppen aus unterschiedlichen Kulturkreisen leben, gehören zu unserem Bestand. Wir wissen, dass zum Wohnen mehr gehört als nur vier Wände und ein Dach drüber. Die Menschen müssen sich wohlfühlen in ihrem Zuhause und in ihrem Viertel. Deshalb sorgen wir für die nötige Infrastruktur wie beispielsweise Nahversorger, Arztpraxen, Kitas, Spielplätze und Gästewohnungen. Aber es braucht auch Angebote, die die Gemeinschaft und den Zusammenhalt in den Quartieren fördern.



30.000 Euro suchen ein Zuhause

Um unser gesellschaftliches Engagement transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten, haben wir Anfang 2022 ein Spenden- und Sponsoringportal etabliert. Vereine, Initiativen und Institutionen können über einen unkomplizierten und niedrighwelligen Prozess nun Unterstützung für ihre Projekte beantragen. Damit wollen wir vor allem sogenannte Mikroprojekte in unseren Quartieren fördern, die unseren Mieter:innen einen Mehrwert bieten. Mit den fünf Förderschwerpunkten Soziales, Bildung, Ökologie, Sport und Kultur decken wir ein breites Spektrum ab. Das Antragsformular ist dauerhaft auf unserer Website, über die Vergabe der Fördergelder in Höhe von jährlich 30.000 € entscheiden wir quartalsweise.



Ebenfalls bedacht wurde das Projekt Try-IT in Daxlanden, ein offener Beratungstreff, in dem Interessierte den Umgang mit Smartphone, Tablet & Co. lernen können. Die Werner-von-Siemens-Schule organisierte für die Klassenstufen drei und vier einen Tag mit dem Kinderbuchautor Armin Pongs. Ein weiteres Projekt war „Nimm's mit. Kleiderladen und mehr.“ Im Dezember 2021 eröffnete der soziale Kleiderladen, wo gegen eine kleine Gebühr Second-Hand-Kinderkleidung verkauft und Spielsachen und Kinderbücher kostenlos ausgegeben werden.

Alle geförderten Projekte sind [hier](#) einsehbar.



Weihnachtsspende 2022

Zur Weihnachtszeit spenden wir jährlich an eine Karlsruher Initiative oder Institution, die sich für Menschen in Notsituationen einsetzt oder Hilfe zur Selbsthilfe leistet. 2022 ging die Weihnachtsspende an den Sozial-Treff 88 e.V. Immer montags kochen die Ehrenamtlichen für Wohnungs- und obdachlose Männer eine warme Mahlzeit. Unsere Spende wurde für den Kauf von wasserdichten Schuhen, Skiwäsche und andere warme Kleidung, Isomatten und Schlafsäcke genutzt.

Stadtfeste und vieles mehr ...

Seit vielen Jahren sponsern wir auch große Events, die allen Bürgerinnen und Bürgern in Karlsruhe offenstehen. Dazu gehören die Schlosslichtspiele, das Queer Filmfestival und die Benefiz-Kunstauktion zu Gunsten der Aids-Hilfe Karlsruhe e.V. Hinzu kamen im Geschäftsjahr das Altstadtfest in Durlach, das Forum freie Musik, das Brahmsplatzfest und das Quartierskino der Kinemathek Karlsruhe.

KSC TUT GUT-Partnerin Gemeinsam stark

Als KSC TUT GUT-Partnerin konnten wir im Geschäftsjahr unseren Mieterinnen und Mietern zwei tolle Angebote machen. 30 sportbegeisterte Jungs und Mädchen nahmen in den Sommerferien an einem dreitägigen Fußballcamp im Wildparkstadion teil. Und für 75 Kinder und Jugendliche konnten wir eine einjährige

Mitgliedschaft im Wiki-Kids-Club ermöglichen. Gemeinsam mit dem KSC unterstützen wir mit dem KSC Tut GUT.-Förderpreis gemeinnützige Verein und soziale Organisationen in der Region.



Hilfe für Menschen aus der Ukraine

Wir beteiligten uns 2022 an der bundesweiten Spendenaktion des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für geflüchtete Menschen aus der Ukraine.

Solar Decathlon Europe Internationaler Hochschulwettbewerb

2021 wurde das Karlsruher Institut für Technologie zur Teilnahme am Wettbewerb Solar Decathlon Europe ausgewählt. Dieser europaweite Wettbewerb richtet seinen Fokus auf nachhaltiges Bauen und Leben in der Stadt. Gerne haben wir das Karlsruher Team RoofKIT gesponsert und haben uns mit den Beteiligten in 2022 über einen sensationellen 1. Platz gefreut.



Team RoofKIT entwickelte am Beispiel des Café ADA in Wuppertal eine städtebauliche Blaupause auf bisher ungenutzten Flächenressourcen der Städte: den Dachflächen. Ziel ist es, die Stadt als soziale Fabrik, urbanes Rohstofflager und nachhaltigen Energieproduzenten zu verstehen. Das Modellhaus vom Team RoofKIT besteht aus 100 % recyceltem Kupfermaterial, die Küchen- und Badezimmerabdeckungen sind aus alten Joghurtbechern hergestellt. Das Tinyhouse ist bewohnbar und befindet sich nun nach Wettbewerbsende in der Richard-Willstätter-Allee auf dem Campus des KIT.

Ökologische Verantwortung



Volkswohnung ist Erstzeichnende der Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ des VCD

Die Verkehrswende beginnt genau dort, wo drei Viertel unserer Wege starten: vor der eigenen Haustür. Hier treffen wir jeden Tag eine wichtige Entscheidung: Mit welchem Verkehrsmittel komme ich am besten ans Ziel? Steige ich ins Auto, nutze ich Bus, Bahn, das Fahrrad, Sharing-Angebote – oder gehe ich einfach zu Fuß? Eine gute Entscheidung können wir aber nur dann treffen, wenn Alternativen zum Auto einfach und bequem verfügbar sind.

Der ökologische Verkehrsclub VCD hat im Rahmen des Projekts »Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität« gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, Kommunen, Mobilitätsdienstleistern und Stadtplanenden die Charta »Intelligente Mobilität im Wohnquartier« veröffentlicht. Das Ziel: Klimafreundliche Mobilität und Wohnen sollen stärker zusammen gedacht werden. Wir waren im Dezember 2022 eine der 50 Erstzeichnenden der Charta.



Mit der Unterzeichnung bekennen wir uns dazu, klimafreundliche Mobilitätsangebote in unseren Quartieren einzuplanen und bereitzustellen. Bei Neubauvorhaben achten wir auf eine gute, barrierefreie ÖPNV-Anbindung und ausreichend Fahrradabstellplätze. Außerdem stellen wir in unseren Quartieren Carsharing- und Lastenrad-Angebote bereit. Ein weiteres Element ist die seit zwei Jahren bestehende Kooperation mit dem KVV – Karlsruher Verkehrsverbund GmbH, wodurch unsere Mieterinnen und Mieter in den Genuss eines vergünstigten Monatstickets für den Karlsruher ÖPNV

kommen.

Im Mai 2023 hat das günstige Deutschlandticket das bisherige Mieterticket abgelöst.

Mehr Wirtschaftlichkeit, weniger Energiekosten – mit einem aktiven Energiemanagementsystems

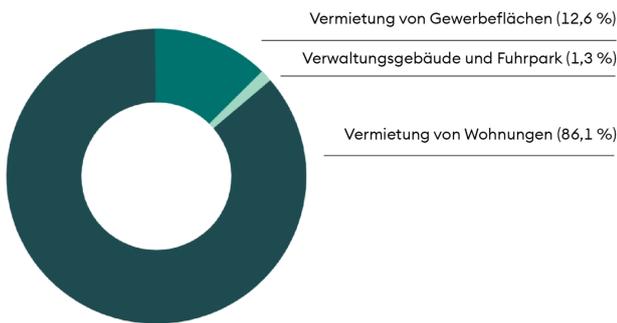
Die Einführung eines Energiemanagementsystems (EMS) ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung unserer Klimastrategie und zur Digitalisierung unserer Gebäude. Im Rahmen eines Pilotprojekts erproben wir verschiedene digitale Lösungen, um vorhandene Energieeinsparpotentiale in unseren Gebäuden zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Hierzu werden fünf Gebäude mit fernauslesbaren Zählern für Wärme, Warmwasser, Strom, PV/Solarthermie ausgestattet. Zur Auswertung und Analyse der Daten werden drei unterschiedliche Software-Systemen getestet.

Durch das EMS möchten wir pro Gebäude Einsparungen in Höhe von ca. 10 % des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen erreichen. Dies gelingt, indem die Transparenz der Energieverbräuche gesteigert, die Anlageneffizienz verbessert und für eine langfristige Optimierung des Anlagenbetriebs gesorgt wird. Das Pilotprojekt soll Empfehlungen für die Auswahl geeigneter Soft- und Hardwarekomponenten für einen späteren Roll-out im Gesamtbestand entwickeln.

Update zur Treibhausgasbilanz und zur Klimastrategie

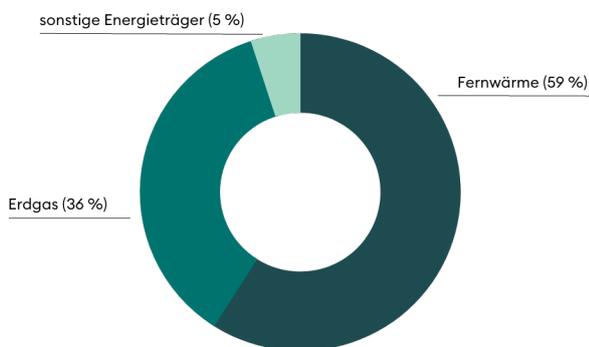
Für das Jahr 2021 haben wir erneut eine Treibhausgasbilanz erstellt und berichten darin über die direkt und indirekt aus unseren Geschäftsaktivitäten entstehenden CO₂-Emissionen. Insgesamt entfielen 86,1 % der Emissionen auf die Vermietung von Wohnungen, 12,5 % auf die Vermietung von Gewerbeflächen und 1,3 % auf unsere Verwaltungsgebäude und den Fuhrpark.

CO₂-Emissionen aus unseren Geschäftsaktivitäten 2021



Unser Gesamtenergieverbrauch wird zu einem großen Teil – knapp 60 % – aus Fernwärme gedeckt. Von den CO₂-Emissionen, die auf die Vermietung unserer Wohnungen entfallen, resultierten 57,2 % aus der Verbrennung von Erdgas, 36,5 % aus der Nutzung von Fernwärme und 6,3 % aus sonstigen Energieträgern (Kohle, Öl und Strom). Im Vergleich zu den Vorjahren ist die CO₂-Intensität mit 16,5 kg CO₂ pro m² Wohn- und Gewerbefläche nahezu konstant geblieben.

Gesamtenergieverbrauch unserer Gebäude



Wir befinden uns im Vergleich mit anderen Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz in einer guten Ausgangsposition. Trotzdem zeigen die Daten aus der Treibhausgasbilanz, dass eine zügige Umstellung der mit fossilen Brennstoffen versorgten Wohnungen auf Fernwärme oder andere emissionsarme Energieträger, die

energetische Sanierung unserer Gebäude und die Umsetzung weiterer, gering investiver Maßnahmen (wie z.B. das Pilotprojekt zum Energiemanagementsystem, smarte Thermostate, hydraulischer Abgleich) notwendig sind, um unser anspruchsvolles Klimaziel (5 kg CO₂ / m² im Jahr 2040) zu erreichen.

100 Jahre – 100 Bäume

Unser Jubiläumsjahr 2022 war gefüllt mit vielen Veranstaltungen, aber auch wichtigen, nachhaltigen Projekten. Mit der Baumpflanzaktion „100 Jahre – 100 Bäume“ haben wir nicht nur unsere Quartiere grüner gemacht, sondern auch einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Schaffung von neuem Lebensraum für Vögel und Insekten geleistet.

Besonders wichtig bei der Auswahl der Bäume ist die Berücksichtigung des Klimawandels, der gerade in Karlsruhe zu sehr heißen und trockenen Sommern führt. Die ausgewählten Arten sind deshalb besonders hitzeresistent und überstehen auch Trockenperioden gut.



Ein „besonderer“ Baum wurde in unserem Bestand im Stadtteil Daxlanden gepflanzt: Denn nicht nur die Volkswohnung, auch der Bürgerverein Daxlanden feierte 2022 sein 100-jähriges Bestehen. Unser kleines Geschenk an den Verein – in Form einer Hopfenbuche – wächst nun in der Rheinhafenstraße heran.

Unsere Bauprojekte

Neue Quartiere, mehr Wohnraum

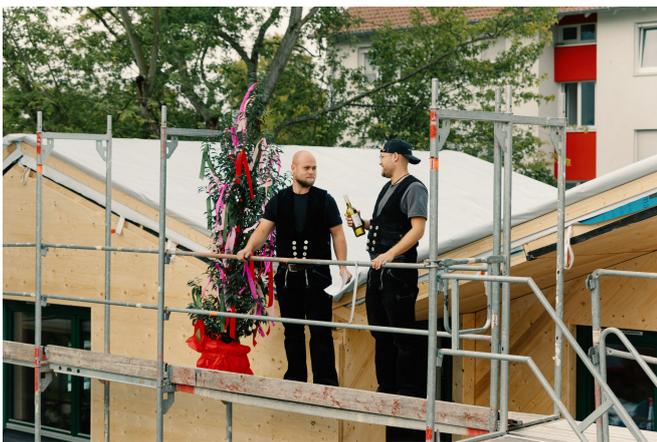


Karlsruhe ist ein attraktiver Ort zum Leben, der Wohnungsmarkt entsprechend angespannt. Mit unseren Neubauprojekten wollen wir hier Abhilfe schaffen und weiterhin bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnraum anbieten. Bei verschiedenen Bauprojekten standen im Geschäftsjahr 2022 Grundsteinlegung, Richtfest oder Fertigstellung an.

Modernes Wohnen auf Garagen

Im Oktober 2022 feierten wir Richtfest für ein ungewöhnliches Projekt in Rintheim. Drei winkelförmige Garagenhöfe wurden mit insgesamt zwölf Wohneinheiten aufgestockt. Dadurch entstehen kompakte, zum größten Teil öffentlich geförderte Ein- bis Drei-Zimmer-Mietwohnungen, die insbesondere für Studierende und Alleinerziehende zur Verfügung stehen sollen.

[Zur Projektseite](#)



Zuhause für Familien

Baupläne, eine Tageszeitung und Münzen wurden anlässlich der Grundsteinlegung im August 2022 bei unserem Neubauprojekt in Durlach-Killisdorf vergraben. In der Wachhausstraße entstehen 52 Mietwohnungen, davon 36 öffentlich gefördert.

[Zur Projektseite](#)



Zeitgemäß und nachhaltig – ein Wohnquartier auf dem ehemaligen Sportgelände

Das August-Klingler-Areal in Daxlanden ist mit 357 Wohnungen derzeit unser größtes Neubauprojekt. Zum Wohnungsmix gehören 55 Eigentums- und 302 Mietwohnungen, davon 181 öffentlich gefördert. Auf der Baustelle an der August-Dosenbachstraße konnten wir im Beisein von Bürgermeister Daniel Fluhrer im November 2022 Richtfest feiern.

[Zur Projektseite](#)



Finales Puzzlestück in Knielingen

Mit Einweihung des Ortsteilzentrums haben wir im Herbst 2022 eine bedeutende städtebauliche Entwicklung im Konversionsgebiet Knielingen 2.0 abgeschlossen. An prominenter Stelle im neuen Wohngebiet haben wir drei Gebäude mit insgesamt 58 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage errichtet. Eine großzügige Platzgestaltung sorgt für attraktive Aufenthaltsbereiche. Mit dem hohen Anteil von 70 % geförderten Wohnungen werden wir unserer Verantwortung als städtische Wohnungsgesellschaft gerecht und sorgen für langfristig bezahlbaren Wohnraum. Auch einer klimafreundlichen Energieversorgung wurde frühzeitig Rechnung getragen, denn das Ortsteilzentrum Knielingen 2.0 ist, wie das gesamte Quartier, mit Fernwärme versorgt.



Bezahlbarer Wohnraum an der Rheinstrandallee

In Daxlanden konnten wir Ende des Geschäftsjahres 23 Mietwohnungen an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Auf acht Geschossen sind überwiegend Vier-Zimmer-Wohnungen, ergänzt um barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen entstanden, die alle öffentlich gefördert wurden.



Die neue Stadtmitte in Rheinstetten

Auch in der TechnologieRegion sind wir aktiv und errichten in Rheinstetten drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 32 Mietwohnungen, davon 20% öffentlich gefördert. Im Juli 2022 konnten wir im Beisein von Rheinstettens Bürgermeister Michael Heuser Richtfest feiern. Das Gebiet „Neue Mitte“ wird von verschiedenen Investoren bebaut und soll ein belebter und beliebter Treffpunkt für alle Generation werden.

[Zur Projektseite](#)



Der Wohnpark Mittendrin in Stutensee

Auf dem Gelände des alten Hallenbads und einer angrenzenden ehemaligen Gewerbefläche im Stutenseer Stadtteil Blankenloch bauen wir ein neues, attraktives und nachhaltiges Wohnquartier mit rund 150 Wohnungen. Im Juli konnten wir bei einer Baustellenbegehung Oberbürgermeisterin Petra Becker und Erste Bürgermeisterin Tamara Schönhaar den Fortschritt der Arbeiten zeigen.

[Zur Projektseite](#)



Unsere Modernisierungsprojekte

Modernisierung für die Zukunft



Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität für unsere Mieterinnen und Mieter zu verbessern, führen wir kontinuierlich Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch.

Modernisierung in Durlach

Im Stadtviertel Aue werden wir Schritt-für Schritt acht baugleiche Gebäude aus den 1950er Jahren sanieren. Das erste Objekt der Maßnahme ist die Reichenbachstraße 25.

[Zur Projektseite](#)



Smartes Quartier Durlach

Bei fünf Gebäuden aus den 1960er Jahren haben wir die konventionelle Energieversorgung durch ein Energiesystem mit Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerk ersetzt. Ziel ist die Halbierung des Primärenergieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen.

[Zur Projektseite](#)



Klimahülle im Dammerstock

Das Gebäude Falkenweg 69 ist Teil der Mustersiedlung Dammerstock und steht unter Ensembleschutz. Im Rahmen eines Forschungsprojekts haben wir gemeinsam mit der TU Darmstadt und dem KIT eine integrative energetische Sanierungsstrategie entwickelt.

[Zur Projektseite](#)

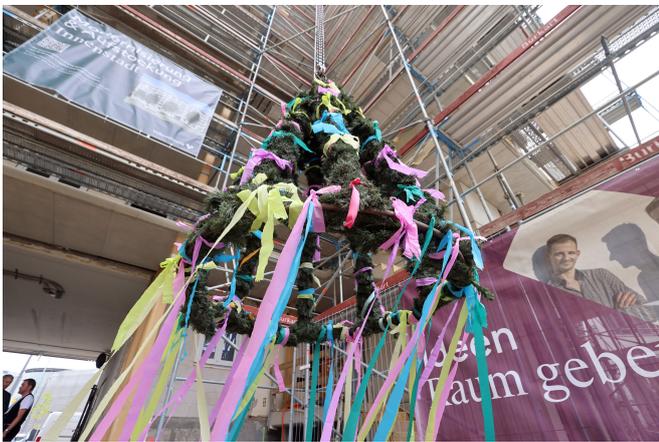


Kapellenstraße

In zentraler Karlsruher Innenstadtlage wurde im letzten Jahr der Richtspruch nicht für einen Neubau, sondern ein Bestandgebäude verlesen. Das Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit in der Kapellenstr. 76 aus den 1950er Jahren wird energetisch modernisiert und die Anzahl der Wohnungen durch eine Optimierung der Grundrisszuschnitte sowie die Aktivierung des Dachgeschosses fast verdoppelt. Insgesamt werden hier zukünftig 50 Wohnungen, bestehend aus 35 Ein-, 10 Zwei-

und 5 Drei-Zimmerwohnungen, vermietet. Mit dem neu errichteten Anschluss an die Fernwärme wurde nicht nur die Klimabilanz des Gebäudes verbessert, sondern auch in eine zukunftsfähige Energieversorgung investiert.

[Zur Projektseite](#)



Modernes Wohnen in der Südstadt

In der Schützenstraße haben wir im Geschäftsjahr 4 Wohnungen modernisiert. Durch den Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer zusätzlichen Gaube wurde zusätzlicher Wohnraum in bester Innenstadtlage geschaffen.

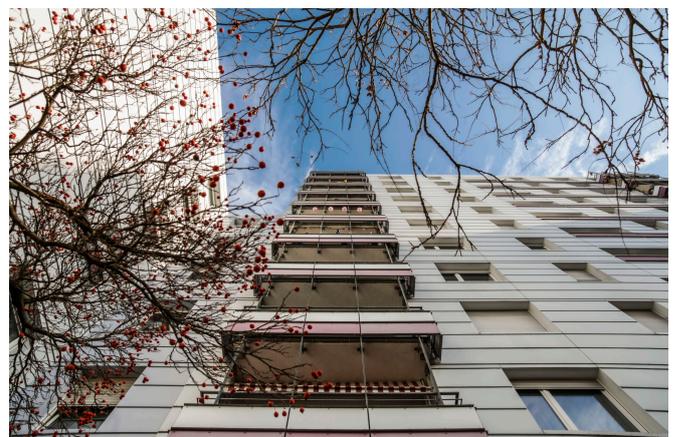
[Zur Projektseite](#)



Energetische Modernisierung in Oberreut

2016 haben wir begonnen, 375 Mietwohnungen in mehreren Hochhäusern in Oberreut instandzusetzen. Die letzten 147 Einheiten in den Gebäuden Goerdelerstraße 12 bis 18 wurden im März 2022 fertig und wieder an die Mieterinnen und Mieter übergeben.

[Zur Projektseite](#)



Energetische Fassadenmodernisierung in Mühlburg

Vor 60 Jahren wurde das Gebäude in der Rheinstraße 90

bis 92 errichtet. Zeit, die Fassade an die aktuellen energetischen Anforderungen anzupassen, dreifachverglaste Fenster einzubauen und Balkone auf der ruhigen Gebäude-Rückseite anzubringen.

[Zur Projektseite](#)



Denkmalgerechte Instandsetzung des Brahmblocks

Der sogenannte Brahmblock, eine Mietwohnhausanlage im Stadtteil Mühlburg, war das erste Projekt der 1922 gegründeten Karlsruher Wohnungsbaugesellschaft. Architekt des Ensembles mit 126 Wohnungen war Hans Zippelius, Geschäftsführer der damaligen „Wohnungsbau für Industrie und Handel GmbH“ und heutigen Volkswohnung GmbH. Heute unterliegt das fast hundertjährige Ensemble als Kulturdenkmal dem Denkmalschutz und wird seit Mai 2022 umfassend restauriert sowie instandgesetzt.

Lagebericht Konzern Jahres- abschluss Konzern

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftliches Umfeld

Lage des Konzerns

Risikobericht

Finanzinstrumente

Prognosebericht

Bilanz Konzern

Gewinn- und Verlustrechnung Konzern

Anhang Abschluss Konzern

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

	2022		2021	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
Bilanzsumme	949,7 Mio.€	939,9 Mio.€	839,9 Mio.€	829,4 Mio.€
Anlagevermögen	839,8 Mio.€	839,4 Mio.€	711,1 Mio.€	706,3 Mio.€
Eigenkapital	247,4 Mio.€	247,6 Mio.€	248,4 Mio.€	249,0 Mio.€
Jahresüberschuss	6,2 Mio.€	5,9 Mio.€	16,3 Mio.€	17,4 Mio.€
Umsatzerlöse aus				
Hausbewirtschaftung	108,9 Mio.€	106,3 Mio.€	106,2 Mio.€	103,6 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	7,0 Mio.€	6,3 Mio.€	3,0 Mio.€	0,7 Mio.€
Betreuungstätigkeit	3,2 Mio.€	3,9 Mio.€	3,9 Mio.€	4,5 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	2,5 Mio.€	0,1 Mio.€	2,5 Mio.€	0,1 Mio.€
Mietwohnungsbestand	13.461	13.460	13.389	13.388
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.203	0	1.341	0
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	39,2 Mio.€	39,7 Mio.€	33,5 Mio.€	34,2 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	291	226	294	225
davon Teilzeitbeschäftigte	78	67	81	65
Auszubildende	9	9	8	8

	2020		2019	
	Konzern	Volkswohnung GmbH	Konzern	Volkswohnung GmbH
Bilanzsumme	798,6 Mio.€	784,7 Mio.€	772,2 Mio.€	762,2 Mio.€
Anlagevermögen	681,1 Mio.€	674,9 Mio.€	663,2 Mio.€	658,6 Mio.€
Eigenkapital	232,1 Mio.€	231,5 Mio.€	214,7 Mio.€	218,5 Mio.€
Jahresüberschuss	17,3 Mio.€	13,0 Mio.€		
Umsatzerlöse aus				
Hausbewirtschaftung	104,1 Mio.€	101,8 Mio.€	101,0 Mio.€	98,6 Mio.€
Verkauf von Grundstücken	14,9 Mio.€	12,6 Mio.€	16,4 Mio.€	5,3 Mio.€
Betreuungstätigkeit	1,6 Mio.€	2,5 Mio.€	0,9 Mio.€	2,2 Mio.€
anderen Lieferungen und Leistungen	2,8 Mio.€	0,1 Mio.€	3,0 Mio.€	0,1 Mio.€
Mietwohnungsbestand	13.397	13.397	13.353	13.353
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.365	0	1.408	0
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	29,8 Mio.€	30,2 Mio.€	28,4 Mio.€	29,0 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	286	214	275	205
davon Teilzeitbeschäftigte	79	64	75	58
Auszubildende	10	10	9	9

Lagebericht Konzern

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Organisatorische Struktur des Konzerns

Der Konzern umfasst insgesamt sechs Unternehmen. Die Volkswohnung GmbH stellt das Mutterunternehmen dar. Die zwei 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: der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH (50,0 %) und 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 der internen Verwaltung die Wohnungseigentumsverwaltung (WEV) und der Immobilienan- und -verkauf (IAV). Die Verträge der Wohnungseigentumsverwaltung wurden zwischen der Volkswohnung Service GmbH und den Wohnungseigentümergeinschaften geschlossen; zwischen der Volkswohnung Service GmbH und der Volkswohnung GmbH wird dies über einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgerechnet. Zu den Aufgaben des Bereichs Personal/Organisation gehört die Bereitstellung der IT-Infrastruktur und die Dokumentation der internen Prozesse.

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 CO₂-Einsparung.

Volkswohnung Service GmbH

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

Haupttätigkeitsbereiche der Volkswohnung Service GmbH sind die Versorgung der Kunden mit Breitbandkommunikationstechnik, der Gartenbau, die Bauunterhaltung, die Vermietung besonderer Infrastruktureinrichtungen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung.

Die Volkswohnung Service GmbH hat die Erlaubnis, Gewerbe nach § 34 c der Gewerbeordnung auszuüben.

Im Sachanlagevermögen der Volkswohnung Service GmbH werden 97 Mietwohnungen und 44 Gewerberäume ausgewiesen.

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 wird 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 (Schreinerarbeiten, Elektroanlagen, Sanitär), die Überprüfung von Handwerkerdienstleistungen, die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung, Treppenhausreinigung und Winterdienst, sowie die Kontrolle von Tiefgaragen, Garagen und Müllstandorten.

Der Bereich Wohnumfeldservice ist für die Außenanlagen der Volkswohnung GmbH zuständig. Hierunter fällt 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. Hinzu kommt die Verkehrssicherung von Spielplätzen und Baustellen der Volkswohnung GmbH.

Der Bereich Technisches Gebäudemanagement ist hauptsächlich für die Wartung und Instandhaltung von technischen Anlagen in den Bestandsobjekten und Neubauten der Volkswohnung GmbH zuständig. Durch die Kundenbetreuer, das Servicecenter und die Hausmeister gemeldete Bedarfe, die nicht von der Bau- oder Immobilienbewirtschaftungsabteilung abgewickelt werden, werden hier gebündelt und bearbeitet. 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 2022 41 Eigentümergemeinschaften in Karlsruhe mit insgesamt 1.203 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten und 975 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 fällt in der Hauptsache der Erwerb, die Neuordnung und die Verwertung der Flächen. Ziel ist die Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger, die Umsetzung kommunaler und regionaler Städtebaupolitik und 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 von unbebauten Grundstücken. Die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) wurde am 17.03.1999 gegründet, um die städtebaulichen Chancen zu nutzen, die sich aus der Auflösung der US-Garnison Karlsruhe ergeben haben. Sie beschäftigt sich demgemäß vorrangig mit der städtebaulichen Entwicklung ehemals militärisch genutzter Flächen in Karlsruhe. Mit dem Kauf der Konversionsflächen Neureut und Knielingen im Jahr 2002, der Neuordnung der ehemaligen militärischen Grundstücke, den Abbruch- und integrierten Erschließungsmaßnahmen sowie der Entwicklung städtebaulicher Strukturen bis hin zum Bebauungsplan erfüllte die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) in den letzten Jahren die wesentlichen im Gesellschaftsvertrag festgelegten Hauptaufgaben.

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, ernaergienahe Dienstleistungen (z.B. 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 gesellschaftlicher Schichten anzubieten. Dies umfasst die Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Errichtung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, einschließlich Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

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

Frauen in Führungspositionen

Der Anteil von Frauen in Führungspositionen bei der Volkswohnung GmbH liegt zum 31. Dezember 2022 nach einem Stellenwechsel bei 50,0% in der zweiten Hierarchieebene.

In der dritten Ebene ist der Frauenanteil mit 42,1% um 2,3 Prozentpunkte leicht gefallen.

Geschäftsmodell

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.



Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war nach dem Bericht „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine. Dazu zählten extreme Energiepreiserhöhungen, dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2022 lag um 1,9% höher als im Vorjahr.

Die Wertschöpfung im Baugewerbe ging insbesondere durch Material- und Lieferengpässe, steigende Baukosten, Fachkräftemangel und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen um 2,3% zurück. Die Wertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung leistete, stieg ähnlich wie im Vorjahr um 1,0%. Normalerweise schwankt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft gering um moderate Werte, nur im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken.

Die Bauinvestitionen gingen nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen um 1,6% zurück. Die darin enthaltenen Wohnungsbauinvestitionen 2022 nahmen mit 2,0% stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR, was 62,0% der Bauinvestitionen entspricht. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13,0% des Bruttoinlandsproduktes.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind laut Angaben des GdW im Jahresmittel um 16,4% angestiegen, obwohl sie schon im Jahr 2021 mit einem Preisanstieg von 9,1% ein hohes Niveau erreicht hatten. Die bereits 2021 stark angestiegenen Materialpreise sowie eine enorme Verteuerung der Energiepreise als Folge des Ukraine-Krieges 2022 können als hauptsächliche Ursache dafür gesehen werden. Im Laufe des Jahres erfolgte eine leichte Preisberuhigung, die allerdings die Steigerung der Vormonate nicht vollständig ausgleichen konnte.

Die Inflationsrate gemessen am Gesamtindex der Verbraucherpreise erhöhte sich laut dem Statistischen Bundesamt 2022 im Jahresdurchschnitt deutlich um 7,9% über dem Vorjahreswert. Damit fiel die Steigerung um 4,8 Prozentpunkte höher aus als im Vorjahr. Laut dem Bericht „Deutsche Wirtschaft im Winter 2022“ des Kieler Instituts für Wirtschaft führten die Maßnahmen der Bundesregierung, wie Gas- und Strompreisbremsen kurzfristig zur Eindämmung der Inflation. Als weitere Maßnahme gegen die steigende Inflation hat die Europäische Zentralbank 2022 die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals in mehreren Schritten auf insgesamt 2,5% angehoben.

Baden-Württemberg

Nach dem „Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg“ der L-Bank hat sich die zunächst im Laufe des Jahres 2022 trübe Konjunkturstimmung gegen Ende des Jahres wieder aufgeheitert. Die geringere Gefahr einer Gasmangellage und die Hoffnung auf ein baldiges Ende der massiven Preisanstiege dürften hierbei eine übergeordnete Rolle spielen. Bedingt durch die steigenden Zinsen, Materialengpässe, Preissteigerungen und den Fachkräftemangel erwartet die Baubranche insgesamt jedoch ein schwieriges Jahr 2023. Die Steigerung der Baupreise bestimmten ebenfalls den Alltag, die Deckung der Selbstkosten war weiterhin gewährleistet. Im 4. Quartal 2022 stiegen die Preise für Bauleistungen bei Wohngebäuden um 14,5% über dem entsprechenden Vorjahreswert.

Damit wurde die Steigerungsrate aus dem Jahr 2021 (9,1 Prozent gegenüber 2020) noch einmal deutlich übertroffen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sank die Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich um 10 Prozentpunkte auf 3,5% und lag damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Bei den Verbraucherpreisen zeigte sich im Jahresdurchschnitt eine starke Steigerung um 7,5%. Damit lag der Südwesten unter dem Wert der gesamten Bundesrepublik (+7,9%). Hinsichtlich der Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und sonstigen Brennstoffen stieg der Index ebenfalls um 9,0%, während die Nettokaltmiete um 2,6% (bundesweit 1,8%) im Vergleich zum Vorjahr anstieg.

Laut den Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder beträgt die Bevölkerungszahl ca. 11,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: September 2021).

Karlsruhe

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe erhöhte sich der Bevölkerungsstand in Karlsruhe zum Jahresende 2022 leicht auf 303.989 Personen. Davon hatten 299.896 Personen ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe, was einem Anteil von knapp 99,0% entspricht. Der Großteil der Karlsruher Bevölkerung lebte in Einpersonenhaushalten. Von den in Summe ca. 172.000 Haushalten lebten mehr als die Hälfte als Einpersonenhaushalt, etwa vierzehn Prozent als (Ehe-)Paar ohne Kinder und gut sieben Prozent als (Ehe-)Paar mit Kindern. In 2021 wurden 735 Wohnungen bezugsfertig, was eine Erholung zu 2019 und 2020 beweist. 476 dieser Wohnungen entstanden durch Wohnungsneubau (65,0%). Etwa 23,6% der neu errichteten Wohngebäude entfielen 2021 auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch der Bauüberhang wächst weiter und verzeichnet zum Jahresende 2021 2.330 Wohnungen. Damit sind noch mehr Gebäude bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt, als 2020 (Stand Dezember 2022 für das Jahr 2021 – Werte für das Jahr 2022 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 31.12.2022 beträgt insgesamt 13.460 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 904.453 m². Durch die Baufertigstellung von 77 Wohnungen, den Ankauf von 10 Wohnungen, den Dachgeschossausbau zu zwei Wohnungen sowie den Verkauf von sieben Bestandswohnungen, der Zusammenlegung von Wohnraum und Gewerbe bei einer Einheit und den Abriss von neun Wohnungen erhöhte sich der Wohnungsbestand insgesamt somit um 72 Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden 741 Wieder- und Erstvermietungen statt. Die Fluktuationsquote im gesamten Wohnungsbestand lag wie im Vorjahr bei 6,2%.

Neben dem konsequenten Engagement in innovative Konzepte zur Energieeinsparung und Energieeffizienz sowie zum Umweltschutz zählt die kontinuierliche Modernisierung des Bestandes nach wie vor zu den Hauptaufgaben. Das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm entspricht den gestiegenen Erwartungen der anspruchsvoller werdenden Mieter. Im Jahr 2022 wurden 39,7 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 2022 wurden insgesamt 77 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Bis Ende 2024 ist die Fertigstellung von rund 763 neuen Wohneinheiten geplant.

Hierbei achtet die Volkswohnung GmbH darauf, dass über die Hälfte aller Einheiten und ab Mitte 2022 voraus-

sichtlich 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.

In der Sportplatzkonversion Knielingen „Am Sandberg“ ist für die verbleibenden Flächen sowohl vorgesehen, diese an Baugruppen zu veräußern als auch einen Teil unter Berücksichtigung von Sozialkriterien anzubieten. Nachdem bereits in den Vorjahren 15 Grundstücke neue Eigentümer fanden, wurde im Jahr 2022 ein Grundstück verkauft und ertragswirksam übergeben.

Multimedia und Telemetrie

Im Geschäftsjahr 2022 sank die Anzahl der Breitbandkabel-Anschlüsse um 79 Anschlüsse auf 15.522 Anschlüsse. Durch Neubauaktivitäten wird sich die Anzahl der Anschlüsse 2023 erhöhen und zu Umsatzsteigerungen in diesem Bereich führen

Die Erfassung der Verbrauchsdaten von Energie und Wasser per Funk und deren Abrechnung ist flächendeckend in 11.785 Wohneinheiten eingeführt. Im Jahr 2022 wurden in zwei Wirtschaftseinheiten insgesamt 108 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.

Alle Arbeiten, die über die Kapazität des Bereichs hinausgehen, werden ausgeschrieben und fremdvergeben.

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 Ettliger-Tor-Platz 2.

Wohnungseigentumsverwaltung

2022 verwaltete die Volkswohnung Service GmbH 41 Eigentümergemeinschaften in Karlsruhe mit insgesamt 1.203 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten und 975 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 2022 wurden acht Reihenhäuser in der Carl-Schurz-Straße an ihre Erwerber 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.

Im Jahr 2022 wurden Ankäufe vom Land Baden-Württemberg von ehemals im Erbbau gewirtschafteten Grundstücken im Wert von 63,9 Mio. € getätigt.

Geschäftsentwicklung der assoziierten Unternehmen

Wohnbau Wörth a.Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 854 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten (davon 10 Einheiten im Gesundheitszentrum, drei Einheiten für eine Beratungsstelle und ein Familienbüro), 560 Garagen und Stellplätze sowie 15 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Werkstattgebäude und 14 Stellplätze). Des Weiteren bestanden 4 Antennenmietverträge und zwei Mietverträge für Kleidercontainer-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden per 31.12.2022 67 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Die Umsatzerlöse sind mit 7.742 T€ zum Vorjahr (6.884 T€) durch Mehrerlöse aus den Neubauten aber auch durch die umgesetzten Mieterhöhungen nach Mietspiegel deutlich um ca. 12,0% angestiegen.

Die Mieterlöse betragen im Jahr 2022 7.718 T€ (Vorjahr 6.846 T€). Der Gewinn liegt mit 1.477 T€ über dem geplanten Ergebnis (1.210 T€).

Zu Beginn des Jahres 2022 wurde die Planung des Neubaus Tullastraße gestartet. Aufgrund der aktuellen Situation mit stark gestiegenen Zinsen und Baukosten und den Unsicherheiten der Lieferketten wird die Planung zunächst nur bis zur Baugenehmigung erfolgen.

Aktuell sind zwei öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser mit 22 (Mozartstraße) bzw. 24 Wohnungen (N7 Keltenstraße) im Bau. Die Fertigstellung ist für Mitte bzw. Ende 2023 geplant. Das Haus N 7 in der Keltenstraße wird dabei als Energieeffizienzhaus 55 errichtet. Die Investitionssumme liegt bei insgesamt ca. 9,5 Mio. €. Hierfür wurden Förderdarlehen und Tilgungszuschüsse der ISB Bank Rheinland-Pfalz sowie ein Investitionszuschuss der Kf-Bank in Anspruch genommen. Durch die neue Einstufung der Stadt Wörth in eine höhere Förderstufe war die Realisierung der Keltenstraße wirtschaftlich überhaupt möglich.

Mit der Errichtung des letzten Neubaus in der Keltenstraße wird dann auch die dortige Quartiersentwicklung abgeschlossen.

Die Ausschreibung für zwei große Maßnahmen in Außenanlagen mit Renaturierung einer großen Brachfläche wurde 2022 abgeschlossen und die Aufträge vergeben. Insgesamt werden in den Liegenschaften Dorschbergstraße 2-8 und Richard-Wagner-Straße 1-5 rund 900 T€ investiert. Mit der Renaturierung der Brachfläche trägt die Wohnbau Wörth aktiv zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wohnumfeldes bei.

Die Ausschreibung für die Erweiterung und Sanierung der Aufzugsanlagen musste aufgehoben und wiederholt werden, da kein wirtschaftliches Angebot vorlag. Die Investitionssumme beträgt rund 2,3 Mio. €.

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 CO₂-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.

Lage des Konzerns

Ertragslage

	Ist 2022	Ist 2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	108.908	106.206	2.702
Umsatzerlöse aus Verkauf	6.953	3.050	3.903
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.188	3.887	-699
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.534	2.505	29
Umsatzerlöse	121.583	115.648	5.935
Bestandsveränderungen	8.969	10.147	-1.178
Aktivierete Eigenleistungen	586	189	397
Sonstige betriebliche Erträge	7.735	11.631	-3.896
Betriebsleistungen	138.873	137.615	1.258
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-56.249	-52.861	-3.388
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.947	-11.664	-3.283
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.259	-5.949	-310
Personalaufwendungen	-18.497	-17.846	-651
Abschreibungen	-20.877	-17.539	-3.338
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.139	-6.949	-190
Betriebsaufwand	-123.968	-112.808	-11.160
Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)	14.905	24.807	-9.902
Finanzergebnis	-6.030	-5.451	-579
Ertragsteuern	129	-212	341
Ergebnis nach Steuern	9.004	19.144	-10.140
Erfolgsunabhängige Steuern	-2.756	-2.796	40
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	6.248	16.348	-10.100

Ertragslage

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

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in 2022 betreffen im Wesentlichen die ertragswirksame Übergabe eines Baugrundstücks „Am Sandberg“ in Knielingen, der Reihenhäuser in der Carl-Schurz-Straße 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 das Facility Management für die Messe Karlsruhe.

Die Abnahme der Bestandsveränderungen um 1.178 T€ auf 8.969 T€ ist vor allem auf den Verkauf der Grundstücke mit fertigen Bauten in der Carl-Schurz-Straße sowie die Übergabe des Baugrundstücks „Am Sandberg“ in Knielingen zurückzuführen. Gegenläufig dazu stiegen die Bestandserhöhungen der abzurechnenden Heizkosten, die mit gestiegenen Kosten einhergehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen nicht-zahlungswirksame Wertaufholungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Grundstücken in der Nordweststadt vom Land Baden-Württemberg in Höhe von 3,7 Mio. €, Zuschüsse (2 Mio. €) sowie die ertragswirksame Anpassung von Gewährleistungsrückstellungen. Die Reduktion ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr enthaltenen Erträge aus dem Verkauf der Anteile an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, sowie aus Verkäufen des Anlagevermögens zurückzuführen.

Neben den neuen Objekten im Bestand sind die deutlich angestiegenen Betriebs- und Heizkosten ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung auf 56.249 T€.

Ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke waren höhere Fremdkosten bei fortlau-

fenden Bauträgermaßnahmen sowie Zuführungen zur Rückstellung für Gewährleistung und für noch anfallende Infrastrukturmaßnahmenkosten in den Konversionsgebieten.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Baubetreuung der Europäischen Schule und bleiben insgesamt mit einem leichten Anstieg im Wesentlichen konstant.

Die Personalaufwendungen stiegen um insgesamt 651 T€ im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen und Personalentwicklungsmaßnahmen.

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

Zur Reduzierung des Finanzergebnisses trugen die – im Vergleich zum Vorjahr – gestiegenen Zinsen und ähnliche Aufwendungen maßgeblich bei. Die Aufzinsungen der Gewährleistungsrückstellung sind im Finanzergebnis enthalten.

Die erfolgsunabhängigen Steuern liegen mit -2.756 T€ leicht unter dem Vorjahresniveau (-2.795 T€), so dass sich für 2022 insgesamt ein Konzernjahresüberschuss von 6.248 T€ ergibt.

Die Ertragslage ist gut.

Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

	Ist 2022	Ist 2021
Konzernumsatzerlöse	121.583 T€	115.648 T€
Konzernjahresüberschuss	6.248 T€	16.349 T€

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse im Konzern Volkswohnung hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung geprägt, diese machen in 2022 insgesamt 89,6% aller Umsatzerlöse aus. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vermietung neu erstellter Objekte, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln, Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen und gestiegenen Ergebnissen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen auf insgesamt 108.908 T€ an. Damit fiel jedoch ihr Anteil an den Umsatzerlösen, da die Umsatzerlöse im Jahr 2022 auch durch die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken geprägt sind, die einen Anteil von 5,7% an den Umsatzerlösen ausmachen; im Vorjahr betrug ihr Anteil an den Umsatzerlösen im Konzern 2,6%. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit belaufen sich auf insgesamt 5.722 T€ und tragen mit einem Anteil von 4,7% zu den Konzernumsatzerlösen bei.

Insgesamt hat sich das Betriebsergebnis um 9.902 T€ reduziert. Für den Konzernjahresüberschuss 2022 in Höhe von 6.248 T€ ist vor allem das operative Geschäft verantwortlich. Für den Konzernjahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 16.349 T€ waren dagegen vor allem die sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund des Verkaufs der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, und von Objekten des Anlagevermögens verantwortlich. Damit liegt der Jahresüberschuss um 10.100 T€ niedriger als im Jahr 2021.

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 Grundschildpool. Über beide Arten von Kreditlinien kann kurzfristig durch den Abschluss von Einzelverträgen Liquidität beschafft werden. Der Volkswohnung GmbH stehen noch 36,8 Mio.€ aus nicht ausgeschöpften Kreditlinien zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gekennzeichnet durch die Hausbewirtschaftung und beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf 30.396 T€. Der starke Anstieg im Jahr 2022 um 10.990 T€ ist auf den Rückgang der Kennzahl im Vorjahr zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt die hohen Investitionen in den Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen wider. Die Einnahmen aus den Verkäufen von acht Reihenhäusern, vier Bestandswohnungen, einem kleinen Wohn- und Geschäftshaus und drei Stellplätzen aus dem Anlagevermögen stehen dem gegenüber und führen zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -137.926 T€.

Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von insgesamt 38.065 T€ sowie den Zinszahlungen 2022 stehen Geldmittelzuflüsse aus neu valutierten Darlehen zur Finanzierung der Neubauproduktionen und gewährten Zuschüssen gegenüber und ergeben einen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 87.102 T€.

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm 2022	Volkswohnung Konzern
Abriss	169 T€
Ankauf	71.624 T€
Bauträgermaßnahmen	10.697 T€
Erschließung / Sonstiges	291 T€
Modernisierung	11.429 T€
Neubau	65.005 T€
Summe	159.215 T€

Investitionen Instandhaltung 2022	Volkswohnung Konzern
Laufende Instandhaltung	12.045 T€
Geplante Instandhaltung	7.805 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	7.873 T€
Summe	27.723 T€

Sonstige Investitionen 2022	Volkswohnung Konzern
Sonstige Investitionen gesamt	1.913 T€
Summe	1.913 T€

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Ist 2022		Ist 2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	839.800	88,4	711.153	84,7	128.647
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	821.919	86,5	693.796	82,6	128.123
Finanzanlagen	17.881	1,9	17.357	2,1	524
Umlaufvermögen	107.033	11,3	126.000	15	-18.967
Bautätigkeit	26.000	2,7	18.934	2,3	7.066
Unfertige Leistungen	32.110	3,4	30.407	3,6	1.703
Übriges Umlaufvermögen	11.726	1,2	19.034	2,3	-7.308
Flüssige Mittel	37.197	3,9	57.625	6,9	-20.428
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	242	0,03	284	0,03	-42
Aktive latente Steuern	2.670	0,3	2.469	0,3	201
GESAMTVERMÖGEN	949.745	100	839.906	100	109.839

Kapitalstruktur	Ist 2022		Ist 2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	247.433	26,1	248.409	29,6	-976
Rückstellungen	27.582	2,9	19.077	2,3	8.505
langfristig	12.075	1,3	8.803	1	3.272
kurzfristig	15.507	1,6	10.274	1,2	5.233
Verbindlichkeiten	652.463	68,7	550.350	65,5	102.113
langfristig	573.767	60,4	478.169	56,9	95.598
kurzfristig	78.696	8,3	72.181	8,6	6.515
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	22.267	2,3	22.070	2,6	197
GESAMTKAPITAL	949.745	100	839.906	100	109.839

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch den Ankauf einer bisher im Erbbau bewirtschafteten Fläche in der Nordweststadt vom Land Baden-Württemberg 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 2022 wurden die Neubauten in der Pfingststraße 14-16A mit 54 Wohneinheiten, in der Schützenstraße mit zwei Wohneinheiten und in der Rheinstrandallee 5a mit 23 Wohneinheiten fertiggestellt.

Die Finanzanlagen des Konzerns zeigen keine wesentliche Veränderung im Jahr 2022.

Das Umlaufvermögen reduziert sich im Wesentlichen durch den planmäßigen Rückgang von flüssigen Mitteln sowie durch den Verkauf von einem Baugrundstück „Am Sandberg“ in Knielingen. Demgegenüber steht ein Anstieg aus Bautätigkeit, welcher die Bauträgermaßnahmen in Daxlanden und Stutensee betrifft.

Das Eigenkapital sank zum Bilanzstichtag um 976 T€ auf 247.433 T€. Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zu 2021 von 29,6% auf 26,1% im Jahr 2022. Ursächlich hierfür ist die gestiegene Bilanzsumme sowie das leicht gesunkene Eigenkapital aufgrund der Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2021. Der Konzern Volkswohnung verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der langfristigen Rückstellungen erhöhte sich um 3.272 T€; dies ist vor allem durch eine Zuführung zu den Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen sowie zu den Rückstellungen für Infrastrukturmaßnahmen bedingt. Die kurzfristigen Rückstellungen nahmen ebenfalls um 5.233 T€ zu und belaufen sich zum Jahresende auf insgesamt 15.507 T€, was im Wesentlichen aus dem Anstieg der Rückstellungen für Bauinstandhaltung (darunter auch der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung) und der Rückstellungen für Heizkosten resultiert. Die zum Jahresende noch offenen Bauleistungen beeinflussen die Zunahme ebenfalls. Die Rückstellungen für Schadenersatzansprüche reduzierten sich dagegen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 102.113 T€, wobei sowohl die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 6.515 T€ zunahmten als auch die mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten um 95.598 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 32.389 T€ in etwa auf 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 2022 zeitanteilig mit einem Betrag von 1.908 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 dem aktuellen Ukraine-Krieg und den Folgen der Corona-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Neben den drastisch gestiegenen Energiepreisen könnte zudem der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Infolgedessen können sich die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen verstärken. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Wesentliche Risiken im Baubereich betreffen Ausfälle von Dienstleistern und Auftragnehmern. Aufgrund der aktuellen Weltlage ist die Verfügbarkeit von Materialien kritisch. Damit verbunden ist das Wegbrechen von Aufträgen bei Vertragspartnern. Das Risiko der Ausfälle von Dienstleistern und Auftraggebern wird trotz ständiger Überprüfung potenzieller Vertragspartner vor 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 bzw. Refinanzierungen sowie eine langfristige Zinssicherung auch mittels Bausparverträge bei auslaufenden Darlehen minimiert. Die aktive Steuerung des Kredit-

portfolios trägt, insbesondere bezogen auf das Darlehensvolumen und dessen Prolongationsausläufe, zur Risikominimierung bei. Die Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken für laufende Darlehensverträge und Liquiditätsrisiken) werden insgesamt als gering bewertet. Im Geschäftsjahr 2022 stieg der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen bis Jahresende um fast das Vierfache. Verbunden mit der Entwicklung werden die Finanzierungsrisiken für neue Vorhaben als mittel eingestuft.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, dem Breitbandkabel- und Telemetrie-geschäft basieren auf langfristigen Verträgen und stellen nachhaltige Einnahmen dar. 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 im Geschäftsjahr 2022 zeigten, dass Förderprogramme und -darlehen kurzfristig und unvorhersehbar eingestellt werden können. Die Volkswohnung muss in solchen Fällen die Finanzierung von Baumaßnahmen anderweitig organisieren und gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen aufnehmen. Fördermittel können 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 Risikomanagementsystem 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 Immobilienspezialist der Region ein breites Leistungsspektrum anbieten zu können. Auch in diesem Geschäftsjahr übertrifft die Nachfrage nach Mietwohnungen erneut das Angebot, sodass davon ausgegangen werden kann, dass neu geschaffener Wohnraum auch in Zukunft eine zuverlässige Einnahmequelle darstellen wird.

Zukünftige wirtschafts- und steuerpolitische Entwicklungen werden einen starken Einfluss auf das Nachfrage- und Käuferverhalten haben. Den dadurch entstehenden Risiken in der Vermarktung stehen die Chancen gegenüber, auf die neuen Situationen mit bewährten und neu entwickelten Vertriebsinstrumenten zu reagieren. Daher wird das Risiko, vor allem im Baurägergeschäft 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 aufgeführten 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 systematisch im Rahmen eines definierten Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen

Risiken. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren steht im Fokus der Risikoanalyse. Vor diesem Hintergrund wurde ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem implementiert.

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

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

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

Finanzinstrumente

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

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

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

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten liegt zwischen einem und 59 Jahren. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine langfristige Absicherung vorgesehen.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

Prognosebericht

Aufgrund des Immobilienportfolios der Volkswohnung GmbH und der damit verbundenen Mieterstruktur waren durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des aktuellen Ukraine-Kriegs im Jahr 2022 nur leichte Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit spürbar. Dennoch kann es bei Fortbestehen der Beeinträchtigungen durch den Ukraine-Krieg sowie Auswirkungen der Corona-Pandemie gegebenenfalls zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen. Wir gehen davon aus, dass die Mietforderungen insbesondere aufgrund steigender Energiepreise steigen können und bei erforderlicher

Abschreibung von Mietforderungen die Mietausfallquote steigen kann, in dessen Folge die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität negativ beeinflusst werden würde.

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2022 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, wurden die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2023 mit folgenden Werten prognostiziert; in den jeweiligen Wirtschaftsplänen wurden bereits Annahmen aufgrund der Ukraine-Krise und der Auswirkungen der Corona-Pandemie getroffen:

Jahresüberschuss

	Plan 2023			
	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
Umsatzerlöse	113.260 T€	13.880 T€	0 T€	7.634 T€
Jahresüberschuss	4.200 T€	2.460 T€ ¹	-7 T€	2.460 T€ ¹

1) Angaben vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen sowie einer geplanten Konsolidierung von konzerninternen Umsatzerlösen wird für das Geschäftsjahr 2023 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 109,3 Mio.€, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 12,3 Mio.€ und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von 4,0 Mio.€ gerechnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen wird der Konzernjahresüberschuss voraussichtlich bei etwa 3,8 Mio.€ liegen. Neben der Bewirtschaftung des Bestands wird das Jahr 2023 auch von den begonnenen Neubauprojekten in Daxlanden, Oberreut, Rheinstetten und Stutensee ge-

prägt werden. Die Entwicklung des Unternehmens wird für das Jahr 2023 insgesamt stabil gesehen. Für die nächsten beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, womit der Konzern Volkswohnung auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Karlsruhe, den 31.03.2023

Volkswohnung GmbH
Die Geschäftsführung

Stefan Storz

Jahresabschluss Konzern

Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		379	451
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	587.964		509.688
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.672		87.214
Grundstücke ohne Bauten	14.887		12.592
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	240		257
Technische Anlagen und Maschinen	2.020		2.128
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.246		988
Anlagen im Bau	109.849		70.374
Bauvorbereitungskosten	20.371		8.639
Geleistete Anzahlungen	111	821.540	1.284
Finanzanlagen			0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17.074		16.286
Sonstige Ausleihungen	798		1.064
Andere Finanzanlagen	9	17.881	8
Anlagevermögen insgesamt		839.800	711.153
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.092		5.300
Bauvorbereitungskosten	1.277		177
Grundstücke mit unfertigen Bauten	19.541		13.367
Grundstücke mit fertigen Bauten	90		90
Unfertige Leistungen	32.110		30.407
Andere Vorräte	188		188
Geleistete Anzahlungen	1.907	60.205	1.779
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	1.258		1.384
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3		1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	393		402
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.052		4.217
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38		5
Sonstige Vermögensgegenstände	6.887	9.631	11.058
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	36.485		57.035
Bausparguthaben	712	37.197	590
Umlaufvermögen insgesamt		107.033	126.000
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	118		139
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	124	242	145
Aktive latente Steuern		2.670	2.469
BILANZSUMME		949.745	839.906

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		203.985	194.860
Konzernjahresüberschuss		6248	16.349
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		200	200
Eigenkapital insgesamt		247.433	248.409
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	155		940
Sonstige Rückstellungen	27.427	27.582	18.136
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	593.452		493.130
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.379		2.546
Erhaltene Anzahlungen	32.389		29.875
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.080		11.380
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	992		1.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.158		9.728
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		51
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 2.133 T€ (Vorjahr 2.183 T€)	2.013	652.463	2.602
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.267	22.070
BILANZSUMME		949.745	839.906

Gewinn- und Verlustrechnung Konzern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	108.907		106.206
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.954		3.050
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.534		2.505
d) aus Betreuungstätigkeit	3.188	121.583	3.887
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.969	10.147
Andere aktivierte Eigenleistungen		585	189
Sonstige betriebliche Erträge		7.735	11.631
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	56.249		52.862
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.947		11.663
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.259	77.455	5.949
Rohergebnis		61.417	67.141
Personalaufwand			
a) Gehälter	14.271		13.797
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.150 T€ (Vorjahr 1.107 T€)	4.226	18.497	4.049
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.877	17.539
Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.139	6.949
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		789	432
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17		29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	352	369	176
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 82 T€ (Vorjahr 106 T€)		7.188	6.088
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		-129	+212
Ergebnis nach Steuern		9.004	19.144
Sonstige Steuern		2.756	2.795
JAHRESÜBERSCHUSS		6.248	16.349
Auf den Konzern entfallender Gewinn		6.248	16.349
Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0

Anhang Abschluss Konzern zum 31. Dezember 2022

A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, eingetragen beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 100159 und ihrer Tochtergesellschaften zugrunde. Die geprüften Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt. Gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

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

B: Konsolidierungskreis und Stichtag

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, die Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH, die Volkswohnung Bauträger GmbH und die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK). Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2022..

C: Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Wertansätze der Beteiligungen an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe, und der Wohnbau Wörth a. Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth, erfolgen nach der Equity-Methode. Dabei findet jeweils die Buchwertmethode Anwendung. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes mit dem anteiligen Eigenkapital wurde der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt. Der sich ergebende Unterschiedsbetrag beträgt insgesamt 4.700 T€; ein Geschäfts- oder Firmenwert ist nicht enthalten.

Beteiligungsspiegel 2022

	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	-985	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	100	847	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	5.200	7.818	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften

1) Angaben vor Ergebnisabführung

	Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungs- methode
	T€	T€		
Volkswohnung Service GmbH, Karlsruhe	2.351 € ¹	1.100	100	Vollkonsolidierung
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), Karlsruhe	276 € ¹	500	60	Vollkonsolidierung
Volkswohnung Bauträger GmbH, Karlsruhe	-7	15	100	Vollkonsolidierung
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	300	2.247	50	Equity-Bewertung
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	1.477	22.502	50	Equity-Bewertung

1) Angaben vor Ergebnisabführung

D: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewandt.

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

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie wurden linear mit 20 bis 40 % 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 aktivierungs-pflichtigen Eigenleistungen. Die 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 1,4 bis 17,65 % 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 50 Jahren liegt. Für die Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von 250 € bis 1.000 € wurde ein Abschreibungs-pool 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 3). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 0,40 % (Dezember 2021) bzw. 0,59 %

(Dezember 2022). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,1% 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 31.810 T€ (Vorjahr: 30.107 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 gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus dem Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung an die Wohnbau Wörth a.Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Höhe von 37,5 T€.

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

Gewährleistungen, Baukosten	7.736 T€
Baukosten Anlagevermögen	6.625 T€
Instandhaltung	4.200 T€
Betriebs- und Heizkosten	3.114 T€
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	2.184 T€
Altersteilzeit	2.145 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 2022 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 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	3.707	143	1	0	3.849	3.256
II. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	827.318	68.863	1.884	22.393	916.690	317.631
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	125.791	852	683	0	125.960	38.576
Grundstücke ohne Bauten	12.592	2.644	349	0	14.887	0
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	579
Technische Anlagen und Maschinen	8.753	521	417	0	8.857	6.625
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.312	700	97	0	5.915	4.324
Anlagen im Bau	70.374	62.148	0	-20.038	112.484	0
Bauvorbereitungskosten	8.639	12.803	0	-1.071	20.371	0
Geleistete Anzahlungen	1.284	608	0	-1.284	608	0
Sachanlagen gesamt	1.061.079	149.139	3.430	- 5.054	1.206.788	367.735
III. FINANZANLAGEN						
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	18.479	888	0	0	19.367	2.193
Sonstige Ausleihungen	1.064	0	265	0	798	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
Finanzanlagen gesamt	19.551	888	265	0	20.173	2.193
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	1.084.337	150.170	3.696	0	1.230.811	373.184

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.132 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 0 T€) enthalten.

Konzernanlagenspiegel 2022

	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	214	1	0	0	3.469	380	451
II. SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	13.559	269	2.192	0	328.729	587.961	509.688
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.901	190	0	0	41.287	84.673	87.215
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	14.887	12.592
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	596	240	257
Technische Anlagen und Maschinen	613	401	0	0	6.837	2.020	2.128
Betriebs- und Geschäftsausstattung	441	97	0	0	4.668	1.247	988
Anlagen im Bau	2.635	0	0	0	2.635	109.849	70.374
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	0	20.371	8.639
Geleistete Anzahlungen	497	0	0	0	497	111	1.284
Sachanlagen gesamt	20.663	957	2.192	0	385.249	821.539	693.345
III. FINANZANLAGEN							
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	100	0	0	0	2.293	17.074	16.286
Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	799	1.063
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
Finanzanlagen gesamt	100	0	0	0	2.293	17.881	17.357
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	20.977	958	2.192	0	391.011	839.800	711.153

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.132 T€ auf das Anlagevermögen (Vorjahr 0 T€) enthalten.

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

Konzernverbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2022	Insgesamt	Davon mit Restlaufzeit			Davon gesichert		
			unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
		T€	T€	T€	T€	T€	
gegenüber Kreditinstituten	593.452 (493.130)	33.458 (28.781)	137.088 (122.640)	422.906 (341.709)	420.989	Grundpfandrecht/ Bürgschaft	
gegenüber anderen Kreditgebern	2.379 (2.546)	167 (167)	627 (642)	1.585 (1.737)	835	Grundpfandrecht	
aus erhaltenen Anzahlungen	32.389 (29.875)	32.389 (29.875)	0 (0)	0 (0)	0	-	
aus Vermietung und Verpachtung	12.080 (11.380)	1.642 (1.525)	10.438 (9.855)	0 (0)	0	-	
aus Betreuungstätigkeit	991 (1.039)	991 (1.039)	0 (0)	0 (0)	0	-	
aus Lieferungen und Leistungen	9.159 (9.728)	8.037 (8.141)	1.122 (1.587)	0 (0)	0	-	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (51)	0 (51)	0 (0)	0 (0)	0	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.013 (2.602)	2.013 (2.602)	0 (0)	0 (0)	0	-	
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	652.463	78.697	149.275	424.491	421.824		

() = Zahlen Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

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

Sonstige betriebliche Erträge		Abschreibungen auf das Anlagevermögen	
Erträge aus der Zuschreibung von AV (periodenfremd)	2.192 T€	Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau	2.635 T€
Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	2.037 T€		
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (periodenfremd)	327 T€		
Aufwand für Verkaufsgrundstücke			
Zuführung zur Rückstellung für Gewährleistung	2.948 T€		

F: Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31.12.2022 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Übernahmen von selbstschuldnerischen Bürgschaften in Höhe von 639 T€.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 1.726 T€.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 109 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 31.12.2022 beläuft sich auf 4.738 T€.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 264,4 Mio. €.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen in Höhe von 93 T€ (Rechnungszinsfuß 6,0%) wurde keine Rückstellung gebildet.

G: Sonstige Angaben

Aufwendungen für Organe: Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich auf 22 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 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmende	175	75
Gewerbliche Arbeitnehmende	36	5
Geringfügig Beschäftigte	0	3
Summe	211	83

Im Jahr 2022 waren durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

Angaben gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG:

Gegenüber Gesellschaftern bestehen	T€	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen aus Zuschüssen	3.822 (7.633)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten aus Darlehen	2.379 (2.546)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

() = Zahlen Vorjahr

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2022 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen	134 T€
-----------------------------	--------

Kapitalflussrechnung Konzern

	2022	2021
	T€	T€
Periodenergebnis	6.248	16.349
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.977	17.639
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-2.192	0
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	3.384	-2.401
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-1.293	-3.721
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.492	-18.372
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.375	8.527
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.450	-3.807
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	6.836	5.883
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-888	-532
Ertragssteueraufwand/ -ertrag (-)	-71	-122
Ertragssteuerzahlungen	-38	-37
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.396	19.406
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-143	-110
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.923	9.772
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-143.131	-62.048
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	265	11.393
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-531
Erhaltene Zinsen (+)	160	176
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-137.926	-41.348
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	138.239	53.136
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-38.065	-34.211
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	1.340	1.958
Teilausschüttung	-7.224	0
Gezahlte Zinsen (-)	-7.188	-6.006
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	87.102	14.877
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-20.428	-7.065
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	57.625	64.690
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	37.197	57.625

Entwicklung des Konzerneigenkapitals 2022

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Minder- heits- gesell- schafter	
	Gezeichne- tes Kapital	Andere Gewinn- rücklagen	Konzern- jahresüber- schuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Ausschüt- tung	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Konzernei- genkapital Summe
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2021	37.000	177.530	17.330	0	231.860	200	232.060
Einstellung in Rücklagen	0	17.330	-17.330	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	16.349	0	16.349	0	16.349
31.12.2021	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	0	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

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
- Rudolf Bürgel, Informatiker (im Ruhestand)
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin (im Ruhestand)
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-Institut
für System- und Innovationsforschung, Stadtrat
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Alfons Schuler, Arbeitnehmervertreter Volkswohnung GmbH
(Beratende Funktion ohne Stimmrecht)

Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2022 wird im Einzelabschluss der Volkswohnung GmbH ein Jahresüberschuss von 5.911.015,87 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 5.911.015,87 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 31.03.2023

Die Geschäftsführung

Stefan Storz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Mit Datum vom 03. Juni 2023 wurde seitens der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2022 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 2022 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 2022 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2023
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer
Bürgermeister



Einzel- abschlüsse

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Volkswohnung GmbH

Volkswohnung Service GmbH

Volkswohnung Bauträger GmbH

Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

KES – Karlsruher Energieservice GmbH

Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

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.

Volkswohnung GmbH	Gründungsjahr	1922
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe www.volkswohnung.com	Gesellschafter	Stadt Karlsruhe (100%)
	Bilanzsumme 2022	939,9 Mio.€
	Anlagevermögen 2022	839,4 Mio.€
	Umlaufvermögen 2022	100,3 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2022	37,0 Mio.€
Volkswohnung Service GmbH	Gründungsjahr	1989
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2022	19,5 Mio.€
	Anlagevermögen 2022	15,7 Mio.€
	Umlaufvermögen 2022	3,8 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2022	1,1 Mio.€
Volkswohnung Bauträger GmbH	Gründungsjahr	1994
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100%)
	Bilanzsumme 2022	0,1 Mio.€
	Anlagevermögen 2022	0,0 Mio.€
	Umlaufvermögen 2022	0,1 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2022	1,0 Mio.€
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KKG)	Gründungsjahr	1999
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (60%), Sparkasse Karlsruhe (30%), Stadt Karlsruhe (10%)
	Bilanzsumme 2022	8,5 Mio.€
	Anlagevermögen 2022	0,3 Mio.€
	Umlaufvermögen 2022	8,2 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2022	0,5 Mio.€
KES – Karlsruher Energieservice GmbH	Gründungsjahr	2003
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50%), Stadtwerke Karlsruhe (50%)
	Bilanzsumme 2022	4,9 Mio.€
	Anlagevermögen 2022	3,3 Mio.€
	Umlaufvermögen 2022	1,5 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2022	0,1 Mio.€
Wohnbau Wörth am Rhein GmbH	Gründungsjahr	1963
Hanns-Martin-Schleyer-Straße 4 76744 Wörth am Rhein www.wohnbauwoerth.com	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50%), Stadt Wörth am Rhein (50%)
	Bilanzsumme 2022	57,4 Mio.€
	Anlagevermögen 2022	51,9 Mio.€
	Umlaufvermögen 2022	5,5 Mio.€
	Gezeichnetes Kapital 2022	5,2 Mio.€

Jahresabschluss Volkswohnung GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		380	451
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	586.485		507.968
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.437		81.804
Grundstücke ohne Bauten	16.385		13.445
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180		180
Bauten auf fremden Grundstücken	240		257
Technische Anlagen und Maschinen	231		184
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.116		822
Anlagen im Bau	109.239		70.374
Bauvorbereitungskosten	20.371		8.594
Geleistete Anzahlungen	111	814.795	1.284
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.079		7.826
Beteiligungen	11.711		11.712
Sonstige Ausleihungen	0		28
Andere Finanzanlagen	8	24.198	8
Anlagevermögen insgesamt		839.373	706.337
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	290		290
Bauvorbereitungskosten	1.277		177
Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.713		11.154
Grundstücke mit fertigen Bauten	90		90
Unfertige Leistungen	31.697		30.129
Andere Vorräte	15		15
Geleistete Anzahlungen	1.907	52.989	1.779
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.217		1.344
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3		1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	352		352
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	781		3.932
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.125		6.923
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	38		5
Forderungen gegenüber Gesellschafter	0		6
Sonstige Vermögensgegenstände	6.871	12.387	11.051
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	34.223		54.916
Bausparguthaben	712	34.935	590
Umlaufvermögen insgesamt		100.311	122.754
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	118		138
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	122	240	123
BILANZSUMME		939.924	829.352

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		204.734	194.486
Jahresüberschuss		5.911	17.471
Eigenkapital insgesamt		247.645	248.957
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	155		940
Sonstige Rückstellungen	19.200	19.355	9.881
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	592.273		491.078
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.926		2.034
Erhaltene Anzahlungen	31.527		29.585
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.030		11.338
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	991		1.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.952		8.031
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.990		1.830
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		51
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	56		35
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 1743 T€ (Vorjahr 2.233 T€)			
davon Sonstige 306 T€ (Vorjahr 375 T€)	2.049	650.794	2.610
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.130	21.943
BILANZSUMME		939.924	829.352

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	106.297		103.601
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.291		650
c) aus Betreuungstätigkeit	3.867		4.536
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60	116.515	6
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.219	11.890
Andere aktivierte Eigenleistungen		553	157
Sonstige betriebliche Erträge		7.004	12.798
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	61.824		58.653
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.792		11.208
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.578	79.194	3.400
Rohergebnis		54.097	60.377
Personalaufwand			
a) Gehälter	11.371		10.840
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 968 T€ (Vorjahr 915 T€)	3.335	14.706	3.189
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.637	16.209
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.857	6.540
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.627	2.545
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 62 T€ (Vorjahr 56 T€)	62		58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	247	309	172
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 0 T€ (Vorjahr 11 T€)		7.147	5.974
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		70	+122
Ergebnis nach Steuern		8.616	20.278
Sonstige Steuern		2.705	2.807
JAHRESÜBERSCHUSS		5.911	17.471

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Anlagenpiegel 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
Entgeltlich erworbene Software	3.560	142	1	0	3.702	3.109
II. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	818.622	68.866	1.884	22.465 -72	907.996	310.654
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	108.024	1.190	4	0	109.211	26.221
Grundstücke ohne Bauten	13.445	2.940	0	0	16.385	0
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180	0	0	0	180	0
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836	579
Technische Anlagen und Maschinen	497	61	9	0	549	312
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.038	690	82	0	4.646	3.216
Anlagen im Bau	70.374	61.584	0	1.026 -21.109	111.875	0
Bauvorbereitungskosten	8.594	12.803	0	-1.026	20.371	0
Geleistete Anzahlungen	1.284	608	0	-1.284	608	0
				23.491 -23.491		
Sachanlagen gesamt	1.025.893	148.742	1.979		1.172.656	340.982
III. FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0	1.400	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.826	4.855	1.602	0	11.079	0
Beteiligungen	11.712	0	0	0	11.712	0
Sonstige Ausleihungen	29	0	29	0	0	0
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8	0
Finanzanlagen gesamt	20.974	4.855	1.631	0	24.198	0
				23.491 -23.491		
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	1.050.427	153.739	3.611		1.200.556	344.091

Anlagenpiegel 2022

	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chun- gen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.22	Buchwert 31.12.21
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Software	214	1	0	0	3.322	379	451
II. SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	13.318	269	2.191	0	321.510	586.485	507.968
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.555	1	0	0	28.774	80.437	81.804
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	16.385	13.445
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0	0	0	0	0	180	180
Bauten auf fremden Grundstücken	17	0	0	0	596	240	257
Technische Anlagen und Maschinen	6	0	0	0	318	231	184
Betriebs- und Geschäftsausstattung	396	82	0	0	3.530	1.116	822
Anlagen im Bau	2.635	0	0	0	2.635	109.240	70.374
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	0	20.371	8.594
Geleistete Anzahlungen	497	0	0	0	497	111	1.284
Sachanlagen gesamt	19.423	352	2.192	0	357.861	814.795	684.912
III. FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	1.400	1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	11.079	7.826
Beteiligungen	0	0	0	0	0	11.712	11.712
Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	29
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	8	8
Finanzanlagen gesamt	0	0	0	0	0	24.198	20.974
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	19.637	353	2.192	0	361.183	839.373	706.337

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2022	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	592.273 (491.078)	33.192 (28.372)	136.287 (121.259)	422.795 (341.447)	419.811	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	1.926 (2.034)	108 (108)	433 (433)	1.385 (1.493)	382	Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	31.527 (29.585)	31.527 (29.585)	0 (0)	0 (0)	0	-
aus Vermietung	12.030 (11.338)	1.625 (1.522)	10.405 (9.816)	0 (0)	0	-
aus Betreuungstätigkeit	991 (1.039)	991 (1.039)	0 (0)	0 (0)	0	-
aus Lieferungen und Leistungen	7.952 (8.031)	6.857 (6.471)	1.095 (1.560)	0 (0)	0	-
gegenüber verbundenen Unternehmen ¹	1.990 (1.830)	1.990 (1.830)	0 (0)	0 (0)	0	-
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht ²	0 (51)	0 (51)	0 (0)	0 (0)	0	-
gegenüber Gesellschafter ³	56 (35)	56 (35)	0 (0)	0 (0)	0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2.049 (2.610)	2.049 (2.610)	0 (0)	0 (0)	0	-
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	650.794 (547.631)	78.395 (71.623)	148.220 (133.068)	424.180 (342.940)	384.936	

() = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 1.968 T€ (Vorjahr 1.815 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 23 T€ (Vorjahr 15 T€)

2) Forderung aus Unternehmensbeteiligung 0 € (Vorjahr Verbindlichkeit 51 T€)

3) davon aus Lieferungen und Leistungen 56 T€ (Vorjahr 35 T€)

Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	15.199	15.394
Finanzanlagen	525	615
Anlagevermögen insgesamt	15.724	16.009
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	587	451
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.572	2.104
Flüssige Mittel	628	796
Umlaufvermögen insgesamt	3.787	3.351
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2	22
BILANZSUMME	19.513	19.382

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	1.100	1.100
Eigenkapital insgesamt	1.100	1.100
RÜCKSTELLUNGEN	1.008	1.236
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.179	2.052
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	13.649	12.478
Andere Verbindlichkeiten	2.439	2.389
Verbindlichkeiten insgesamt	17.267	16.919
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	138	127
BILANZSUMME	19.513	19.382

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	12.653	12.776
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	136	-76
Andere aktivierte Eigenleistungen	18	22
Sonstige betriebliche Erträge	176	231
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.242	4.988
Rohergebnis	7.741	7.965
Personalaufwand	3.791	3.817
Abschreibungen	1.221	1.311
Sonstige betriebliche Aufwendungen	259	316
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	91	103
Ergebnis nach Steuern	2.391	2.439
Sonstige Steuern	40	37
Gewinnabführung	2.351	2.402
JAHRESÜBERSCHUSS	0	0

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Flüssige Mittel	20	28
Umlaufvermögen insgesamt	20	28
BILANZSUMME	20	28

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
Bilanzverlust		
Verlustvortrag	-977	-971
Jahresfehlbetrag	-8	-6
Eigenkapital insgesamt	15	23
RÜCKSTELLUNGEN	4	3
VERBINDLICHKEITEN		
Andere Verbindlichkeiten	1	2
Verbindlichkeiten insgesamt	1	2
BILANZSUMME	20	28

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
Rohergebnis	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	6
Ergebnis nach Steuern	-8	-6
JAHRESFEHLBETRAG	-8	-6

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Jahresabschluss

Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	0	858
Finanzanlagen	274	421
Anlagevermögen insgesamt	274	1.279
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.630	7.223
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2	475
Flüssige Mittel	1.614	1.295
Umlaufvermögen insgesamt	8.246	8.993
BILANZSUMME	8.520	10.272

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	500	500
Eigenkapital insgesamt	500	500
RÜCKSTELLUNGEN	7.214	7.017
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	554	2.493
Andere Verbindlichkeiten	252	262
Verbindlichkeiten insgesamt	806	2.755
BILANZSUMME	8.520	10.272

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	1.566	2.414
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-979	-1.668
Sonstige betriebliche Erträge	893	67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.210	510
Rohergebnis	270	303
Abschreibungen	19	19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	62	130
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5	11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	105	-1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11	67
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	1
Ergebnis nach Steuern	287	95
Sonstige Steuern	-11	-48
Gewinnabführung	276	143
JAHRESÜBERSCHUSS	0	0

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
- Antoine Durand, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fraunhofer-ISI, Stadtrat
- 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 2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	3.306	3.115
Anlagevermögen insgesamt	3.306	3.115
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	510	496
Flüssige Mittel	1.034	1.614
Umlaufvermögen insgesamt	1.544	2.110
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1	2
BILANZSUMME	4.851	5.227

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	847	690
Jahresüberschuss	300	157
Eigenkapital insgesamt	2.247	1.947
RÜCKSTELLUNGEN	137	227
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.680	1.805
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	676	1.064
Andere Verbindlichkeiten	111	184
Verbindlichkeiten insgesamt	2.467	3.053
BILANZSUMME	4.851	5.227

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	3.902	3.564
Sonstige betriebliche Erträge	5	2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.861	2.816
Rohergebnis	1.046	750
Abschreibungen	397	307
Sonstige betriebliche Aufwendungen	304	239
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24	26
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	0
Ergebnis nach Steuern	309	178
Sonstige Steuern	9	21
JAHRESÜBERSCHUSS	300	157

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 2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	51.895	49.469
Anlagevermögen insgesamt	51.895	49.469
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.249	2.105
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	142	394
Flüssige Mittel	3.121	2.099
Umlaufvermögen insgesamt	5.512	4.598
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6	10
BILANZSUMME	57.413	54.077

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	9.484	8.578
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	6.341	6.341
Jahresüberschuss	1.477	906
Eigenkapital insgesamt	22.502	21.025
RÜCKSTELLUNGEN	918	775
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.428	28.355
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	255	271
Andere Verbindlichkeiten	3.302	3.643
Verbindlichkeiten insgesamt	33.985	32.269
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8	8
BILANZSUMME	57.413	54.077

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	7.742	6.884
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	106	18
Aktivierete Eigenleistungen	118	133
Sonstige betriebliche Erträge	153	114
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.416	3.179
Rohergebnis	4.703	3.970
Personalaufwand	1.189	1.236
Abschreibungen	1.310	1.173
Sonstige betriebliche Aufwendungen	377	283
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	349	372
Ergebnis nach Steuern	1.478	907
Sonstige Steuern	0	1
JAHRESÜBERSCHUSS	1.478	906

Mitglied der Geschäftsführung

- Petra Pfeiffer

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Impressum

Herausgeberin

Volkswohnung GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
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

Bildnachweis

Volkswohnung Zentrale: Christoph Mack

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