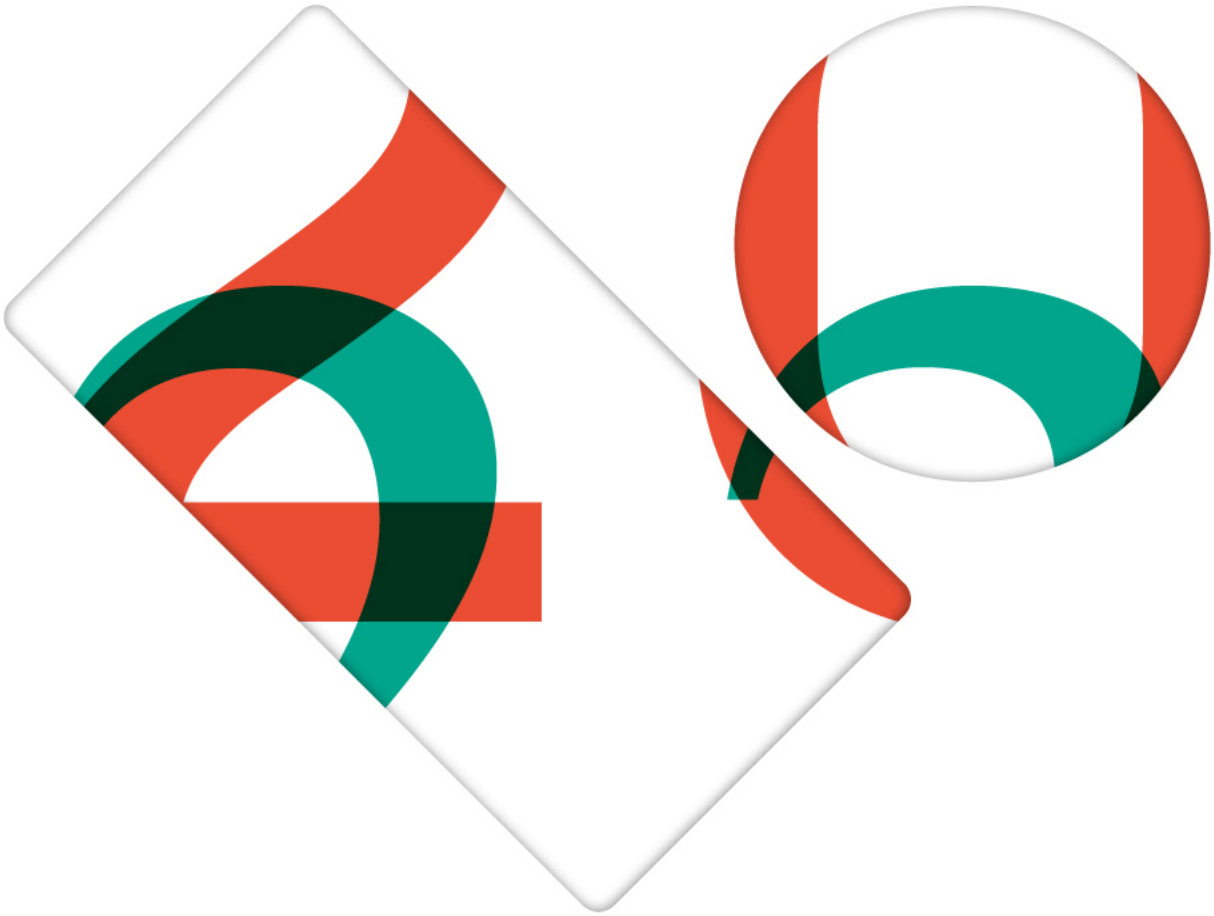
Geschäftsbericht
2023



Volkswohnung

Inhalt

1. Vorworte 3
2. Die Volkswohnung als Arbeitgeberin 6
3. Innovation und digitale Transformation 9
4. Soziale Verantwortung 12
5. Gesellschaftliches Engagement 16
6. Ökologische Verantwortung 20
7. Unsere Neubauprojekte 23
8. Unsere Modernisierungsprojekte 27
9. Lagebericht Konzern / Jahresabschluss Konzern 30
10. Einzelabschlüsse 67

Vorwort
Daniel Fluhrer

Vorsitzender des Aufsichtsrates und Bürgermeister der Stadt Karlsruhe

„Rückblickend war das vergangene Jahr absolut herausfordernd. Das Bauen war noch teurer. Die Zinsen waren höher. Die Kreditlinien anspruchsvoller. Der rechtliche Rahmen noch komplizierter. Die Arbeit auf den Baustellen ein einziges großes Abenteuer. Verlässlichkeit und Stabilität waren nicht die Regel – sondern die Ausnahme. Daher haben viele Wohnungsbaugesellschaften das Bauen längst eingestellt.

In diesem volatilen Umfeld war unsere Volkswohnung – trotz aller Widrigkeiten und gegen den bundesweiten Trend – erfolgreich.

Erfolg, den wir nicht in Hochglanzbroschüren behaupten. Sondern Erfolg, der in der Lebenswirklichkeit in Karlsruhe und unserer Region konkret ankommt. Das bedeutet: Über 800 neue Wohnungen für den Immobilienmarkt in den nächsten 24 Monaten. Soviel zusätzlichen neuen Wohnraum wie fast noch nie zuvor. Statistisch vereinfacht ausgedrückt haben wir in den kommenden 2 Jahren an jedem Arbeitstag neuen zusätzlichen Wohnraum für 4 Personen. In jeder Woche für weitere 20 Personen. In jedem Monat für weitere 84 Personen. In einem Jahr für über 1.000 Personen, in zwei Jahren für über 2.000 Personen. Das ist unser Einsatz für Sie. Mit diesem neuen Wohnraum versorgen wir – ganz im Sinne unseres Gesellschaftervertrages – breite Schichten der Bevölkerung. Dazu zählen die Familien mit geringem Einkommen ebenso wie ältere Menschen auf der Suche nach einer barrierearmen Wohnung. 2.000 neue Lebensgeschichten, die wir gemeinsam mit Ihnen schreiben. 2.000 Menschen, die endlich ihr Zuhause finden. Unser Vermietungsprozess stellt sicher, dass dieser Wohnraum bedarfsgerecht, fair und transparent vergeben wird. Für unsere Mieterinnen und Mieter bleiben wir dabei ein verlässlicher Partner. An diesem – konkreten – Erfolg dürfen Sie uns gerne messen. Und dieser Erfolg entsteht nur, wenn ein starkes Team alles gibt. Die Mitarbeitenden der Volkswohnung haben – an so vielen verschiedenen Stellen und bei so vielen verschiedenen Aufgaben – Besonderes geleistet. Daher gilt mein Dank unserem großartigen Team und Stefan Storz als unserem verantwortlichen Geschäftsführer. Ganz persönlich. Aber auch im Namen des gesamten Aufsichtsrates.“

Daniel Fluhrer
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bürgermeister der Stadt Karlsruhe

Vorwort Stefan Storz

Geschäftsführer

„Von den vielfachen Herausforderungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft war im vergangenen Jahr überall zu lesen. Unsere Antwort darauf: Wirtschaftliche Disziplin und die Anpassung unserer Neubaustrategie. Alle bereits begonnenen Projekte stellen wir fertig. Wir entwickeln auch weiterhin neue Bauprojekte, wägen jede Umsetzung aber wirtschaftlich genauestens ab. Denn an unserem Leitmotiv hat sich nichts geändert:

Wo immer möglich, schaffen wir neuen, bezahlbaren Wohnraum und treiben die Modernisierung sowie die energetische Sanierung in unserem Bestand voran.

2023 haben wir den Grundstein für ein Neubauprojekt im Rintheimer Feld gelegt. In Durlach haben wir ein großes Modernisierungsprojekt begonnen, das in Zukunft etwa 340 t CO_2 jährlich einspart. Mit rund 800 Wohnungen im Bau stemmen wir das höchste Neubauvolumen der neueren Zeit. Wir setzen unsere Klimastrategie um und investieren damit auch in die klimaneutrale Transformation.

Gesellschaftliche Verantwortung ist für uns aber mehr als bezahlbarer Wohnraum. Es heißt auch: gute Nachbarschaften zu unterstützen, Dinge neu zu denken und kluge Lösungen für Herausforderungen zu suchen. Ein Beispiel dafür ist unser Projekt der Wohnraummobilisierung: Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung aufgrund geänderter Lebensumstände mittlerweile zu groß geworden ist, können unbürokratisch in eine kleinere Wohnung umziehen – ohne dass die Miethöhe für die neue, eventuell sogar barrierefreie Wohnung, steigt. Die alte Wohnung kann bedarfsgerecht an Familien vergeben werden.

Und unter dem Label „Dinge neu denken“ konnten wir das spannende Projekt zur Architekturpsychologie zu Ende bringen. Die Ergebnisse zur Fragestellung, wie Menschen gesund wohnen, wirken bereits auf vielfältige Weise und zeigen unseren Anspruch, über den reinen Wohnraum hinaus auch für das passende Umfeld für „gutes Wohnen“ zu sorgen.

Die Volkswohnung ist über 100 Jahre alt. Unsere Gebäude haben eine Lebensdauer von durchschnittlich 80 Jahren – im besten Fall, wie beim denkmalgeschützten Seilerhäuschen, dessen 300. Geburtstag wir im vergangenen Jahr feiern durften, auch deutlich länger. Mit unserem gesamten Geschäftsmodell stehen wir für Stabilität. Und genau auf dieses Pfund können wir zurückgreifen. Dieser Bericht zeigt: Uns ist die Anpassung an die neue Normalität gelungen.

Unsere Resilienz und der Erfolg des vergangenen Geschäftsjahres auch in schwierigen Zeiten ist das Ergebnis einer starken Gemeinschaftsleistung: Ich danke den Kolleg:innen für ihren hohen persönlichen Einsatz und die Arbeit im zurückliegenden Jahr. Ebenso danke ich dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden sowie der Stadt Karlsruhe, unserer Gesellschafterin, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, durch die wir weiterhin unseren Beitrag für ein lebendiges, lebenswertes Karlsruhe leisten können!“

Stefan Storz
Geschäftsführer

Die Volkswohnung als Arbeitgeberin

Unsere Mitarbeiterschaft bildet das Fundament unseres Unternehmens. Ihr täglicher Einsatz macht es möglich, den Menschen in Karlsruhe und der TechnologieRegion Karlsruhe attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten – und das seit mehr als 100 Jahren. Ein Umfeld zu schaffen, in dem sich alle Mitarbeitenden wertgeschätzt fühlen, sich entfalten, ihr Potenzial voll ausschöpfen können und gesund bleiben – das ist unser Anspruch.

297

Mitarbeitende

49,49 %

Frauenanteil

Wir sind uns unserer Verantwortung unseren 297 Mitarbeitenden (Stand: 31.12.2023) gegenüber bewusst. Deshalb haben wir auch im Jahr 2023 vielfältige Maßnahmen zur Mitarbeitendengewinnung, -bindung und -gesundheit umgesetzt.

288

Veranstaltungen im Weiterbildungsangebot für die Mitarbeiter:innen

Nachhaltige Mobilität innerhalb des Unternehmens

Wir leben unsere Verantwortung gegenüber der Umwelt und haben uns deshalb schon vor längerem für nachhaltige Mobilitätsangebote innerhalb des Unternehmens entschieden, die von unserer Mitarbeiterschaft genutzt werden können. 2023 wurden die bisherigen E-Smarts durch neun neue, energiesparende E-Smarts abgelöst. Die Vorgängermodelle überzeugten uns aufgrund der Energiekosten, ihrer Wendigkeit und praktischen Handhabung vor allem für den Einsatz im Stadtverkehr, in dem der größte Teil unserer betrieblich bedingten Autofahrten stattfindet. Für alle Autos wurde ein überdachter Carport eingerichtet. Fahrräder, E-Bikes und E-Roller vervollständigen unseren nachhaltigen Fahrzeugpool.

Neu ist für uns die Teilnahme beim Carsharing-Anbieter stadtmobil als Firmenkundin. Im Falle einer Sondernutzung – wenn z.B. mehrere Personen auf dieselbe Baustelle zur Kontrolle fahren müssen oder es mal einen Transporter braucht – können unsere Mitarbeitenden über das Fuhrparkmanagement unkompliziert ein passendes stadtmobil-Auto reservieren. Für Dienstfahrten, aber vor allem für die An- und Abreise zum Arbeitsort, fördern wir die nachhaltige Mobilität unserer Mitarbeiter:innen durch einen Zuschuss von 24 Euro zum Deutschlandticket (bisher Zuschuss zur KVV-Firmenkarte).

87

Mitarbeitende nutzen das KVV JobTicket

Gesundheit unserer Mitarbeitenden als wichtiger Faktor

Unser Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) hat

sich mit einem abwechslungsreichen Angebot etabliert. Die Indoor-Cycling Kurse sind regelmäßig ausgebucht, unser Faszien- und Fitnesstraining erfreut sich großer Beliebtheit. Für die Mitarbeiter:innen sind diese Angebote ein gesunder Ausgleich zu ihrer oft sitzenden Tätigkeit. Als Highlight des Jahres galt bei vielen ein Kurs nach Art Krav Maga, der zur Deeskalation, zur Erlernung von Selbstverteidigungsstrategien und zur Stressresistenz beitragen kann.

Unter dem Motto „Alles in Balance“ konnten unsere Mitarbeitenden am Gesundheitstag diverse Vorträge und praktische Angebote zum Thema Resilienz und Stressmanagement wahrnehmen. Außerdem starteten wir wieder erfolgreich an der Laufveranstaltung B2Run, bei der unsere Läufer:innen sowohl im Team als auch in den Einzelwertungen mehr als erfolgreich durchs Ziel spurteten.

Neue Arbeitswelten für mehr Flexibilität

Gemeinschaftliches Arbeiten ermöglichen wir an verschiedenen Orten im Verwaltungsgebäude. Die Umgestaltung einzelner Büros und Besprechungsräume ist ein Prozess, den wir seit 2020 kontinuierlich umsetzen. Mehr kollaboratives, interdisziplinäres Arbeiten und die Steigerung der Präsenz im Büro durch attraktive Räume – mit diesem Ziel haben wir 2023 unseren Saal so umgestaltet, dass er sowohl von kleineren als auch größeren Gruppen und bei Bedarf zeitgleich genutzt werden kann. Tische auf Rollen, Raumteiler und moderne Präsentationswände ermöglichen agiles Arbeiten. Flexible Möbel stehen nun auch in zwei weiteren Besprechungsräumen zur Verfügung. Im ehemaligen Geschäftsführungsbüro ist dank Akustikvorhang, Ruhearbeitsplatz und einem großen Projektarbeitstisch ein gemeinschaftlich nutzbarer Arbeitsraum entstanden.

Innovation und digitale Transformation

Die Zukunft des Wohnens gestalten

Wie kann Wohnarchitektur zum Erhalt und zur Förderung psychosozialer Gesundheit beitragen?

Um Antworten auf diese Frage zu finden, haben wir gemeinsam mit dem Büro Kopvol architecture & psychology das Forschungsprojekt „Der Mensch als Maßstab. Architektur und psychosoziale Gesundheit im bezahlbaren Wohnungsbau“ initiiert. Ermöglicht wurde die Umsetzung durch die Unterstützung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, das die Grundlagenforschung im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg als beispielgebendes Projekt förderte.
Mit unserem Bestand von rund 13.500 Wohnungen in Karlsruhe können wir maßgeblich Einfluss nehmen auf die Planung von Neubauten und Bestandsstrukturen. Daher standen ganz konkrete Fragen im Mittelpunkt des Forschungsprojekts: Wie entstehen Wohnungen, die sich förderlich auf die psychische und physische Gesundheit der Bewohner:innen auswirken? Wie muss das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit gestaltet sein, damit das Zusammenleben in heterogenen Nachbarschaften gut funktioniert?

Bei der Ergebnispräsentation im Dezember 2023 wurde deutlich: Die Antworten, die Kopvol in der zweijährigen Untersuchung gemeinsam mit unserer Mieterschaft gefunden hat, sind teils überraschend, teils bestätigend klar.
Drei Testbereiche wurden untersucht: wohnbezogene Bedürfnisse, architekturbezogene Gesundheit und psychosoziale Gesundheit. Ein wichtiges Ergebnis ist, dass die Befriedigung von vier Bedürfnissen eine zentrale Rolle für die psychosoziale Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner spielt: Das Bedürfnis nach Privatheit ist deutlich höher als das Bedürfnis nach sozialer Interaktion; das Bedürfnis nach Entwicklung braucht Regeneration und Stimulation in den Räumlichkeiten. Das Bedürfnis nach Zugehörigkeit ist dann befriedigt, wenn der Wohnraum ausreichend Möglichkeit zur individuellen Gestaltung lässt und gleichzeitig traditionelle Strukturen aufweist. Und das Bedürfnis nach Komfort braucht effizient gestaltete Wohnräume.
Die aus den Forschungsergebnissen abgeleiteten qualitativen Raumkonzepte ermöglichen im nächsten Schritt die Übertragung in die Bau- und Planungspraxis. Wie diese genau aussehen, zeigt die unter dem Titel „Der Mensch als Maßstab. Architektur und psychosoziale Gesundheit im bezahlbaren Wohnungsbau“ veröffentlichte Studie (Pabst Science Publisher, 2023).

Bühne frei auf der Expo Real

Der Start-Up-Accelerator hubitation ist unser Branchennetzwerk für Innovation, digitale Transformation und die Zusammenarbeit mit spannenden Proptechs. Seit 2019 sind wir Associate in dem von der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ins Leben gerufenen Netzwerk für die Wohnungswirtschaft. Hier werden die Stärken von etablierten Wohnungsunternehmen und innovativen Startups gebündelt. Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen und Proptechs denken wir Wohnthemen neu und treiben Innovation voran.
Mit der jährlichen WoWi Challenge werden aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft ganz explizit adressiert, Lösungsanbieter:innen können sich auf eine spezifische Themenstellung bewerben. Innovatives Know-how war 2023 insbesondere zu den Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gefragt. Wir gingen mit der Challenge „Kostengünstiges Bauen“ ins Rennen: Wie können wir unter den aktuellen Rahmenbedingungen – Stichwort Baukostenexplosion, Zinssteigerungen und dem Negativwandel in der Förderlandschaft – weiter unseren Kernauftrag erfüllen und bezahlbaren Wohnraum schaffen?

Quelle: NHW Walter Vorjohann

Auf der Expo Real, der Immobilienfachmesse in Deutschland, präsentierten sich dann alle Finalist:innen. Unsere Kooperation mit LCM Digital konnte zwar nicht den begehrten ersten Platz erzielen, aber der „LEAN“-Ansatz kann dennoch ein echter kostensenkender Faktor sein: LCM Digital verbindet digitale Terminplanung und Baustellenrealität in Echtzeit und bringt alle Beteiligten auf einer Plattform zusammen. Durch die digitale Planung können Verzögerungen minimiert, Schnittstellenprobleme reduziert und der Ressourceneinsatz optimiert werden.

Soziale Verantwortung

Bezahlbarer Wohnraum ist unbezahlbar wichtig

Unser Kernauftrag - dafür stehen wir!

Unser Kernauftrag ist, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Aufgaben, die sich daraus ergeben, sind eng mit sozialen Fragen verbunden: Wie gelingt das Zusammenleben im Quartier? Wie bleibt Wohnen bezahlbar? Bei der Beantwortung aller Fragen stellen wir ganz explizit den Menschen in den Mittelpunkt. Daher haben wir auch 2023 eine repräsentative Umfrage zur Wohnzufriedenheit bei unserer Mieterschaft durchgeführt. Das Ergebnis: Acht von zehn Mieter:innen sind mit uns und ihrer Wohnung zufrieden, über 90 % möchten nach einem Umzug in einer Volkswohnung wohnen bleiben. 84 % der Befragten bewerteten uns als faire, 83 % als soziale Vermieterin.

Fast 1.800 Mieter:innen wurden telefonisch oder per Online-Fragebogen zu Größe und Ausstattung der Wohnung, zur Miethöhe, Sicherheit des Wohnumfelds, zu den vorhandenen Spielmöglichkeiten für Kinder oder auch der Anbindung an den ÖPNV interviewt. Gezielt wurde auch nach der Mietbelastung gefragt: 71 % der Befragten stuften die Miete als angemessen oder sogar günstig ein. Die Heiz- und Stromkosten wurden von 27 % als stark belastend und weiteren 51 % als belastend wahrgenommen. Zur Verdeutlichung: Die durchschnittliche Nettokaltmiete in unserem Gesamtbestand lag bei 6,83 €/m² (31.12.2023).

Unser erster Sozialbericht ist hier abrufbar, der nächste Bericht erscheint noch in diesem Jahr.

13.456

Mietwohnungen

21 %

davon öffentlich gefördert

92 %

sind KdU-fähig und liegen damit unterhalb der Grenze, die vom Jobcenter Karlsruhe anerkannt wird

Gemeinsam für einen lebendigen Stadtteil

Im September 2023 haben wir mit der AWO Karlsruhe eine Kooperationsvereinbarung für die Innenstadt-Ost unterzeichnet. Das Ziel: Bedarfsgerechte Angebote, Zugehörigkeit und Beteiligung fördern. Als Anlaufstelle und offener Treffpunkt dient dafür das Quartierscafé der AWO in der Adlerstraße 33. Im QUINO – kurz für Quartier Innenstadt Ost – soll eine nachbarschaftliche Gemeinschaft aufgebaut werden. Außerdem gibt es Beratungsangebote im Bereich ambulante Pflege sowie zu Haushalts- und Betreuungsleistungen. Gemeinsam schaffen wir Begegnungen und unterstützen diese, wo wir können.

Freiraum statt Großraum

Alles verändert sich: Auch der eigene Anspruch an die vier Wände. Ob wir alleine wohnen, zu zweit oder als Familie – die Wohnung ist das Spiegelbild der jeweiligen Lebenssituation. Doch was tun, wenn sich die Umstände ändern und die Wohnung plötzlich viel zu groß ist? Mit der Initiative „Freiraum statt Großraum“ haben wir im Juli 2023 eine unkomplizierte Möglichkeit geschaffen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, wenn sich Bedarfe über

die Jahre geändert haben. Seit dem Start der Kampagne haben sich über 70 Mieterinnen und Mieter für unser Angebot interessiert. Davon haben fast 70 % ein Mietgesuch eingereicht. Diese erste, positive Resonanz zeigt, dass es grundsätzlich Interesse an dem Thema gibt – ein Grund für uns, „dran zu bleiben“, denn eine bedarfsgerechte Belegung in unserem Bestand ist wichtig. Warum? Der Flächenanspruch und -verbrauch ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Unter dem Stichwort des suffizienten Wohnens werden Maßnahmen und Praktiken verstanden, die einen reduzierten Ressourcenverbrauch und gleichzeitig die Bezahlbarkeit für die Einzelnen anstreben – so auch unser Projekt der Wohnraummobilisierung.

Über 70

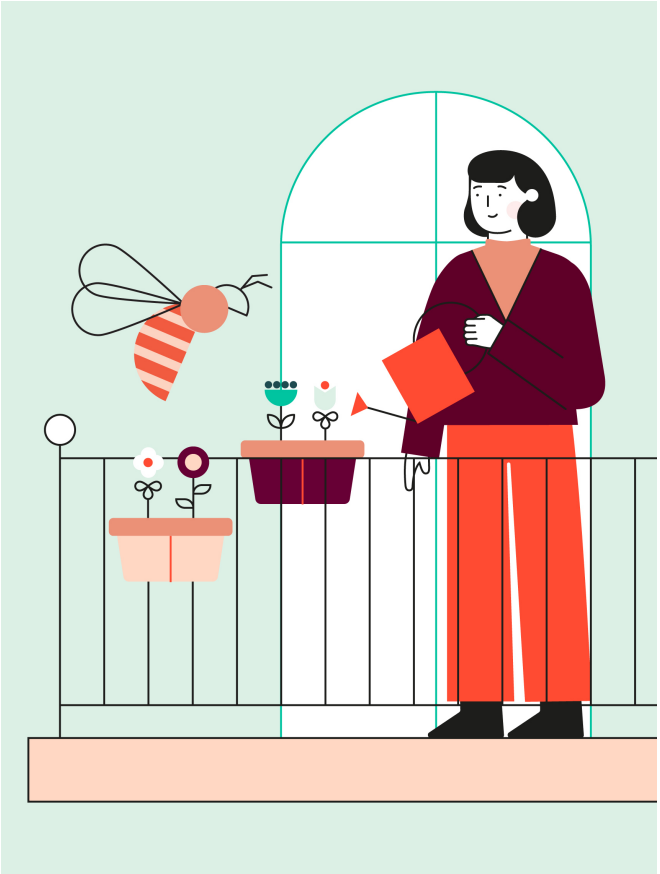
Mieter:innen haben sich seit dem Start der Kampagne für unser Angebot interessiert

Fast 70 %

haben ein Mietgesuch eingereicht

Nachhaltig
und sozial

Durchschnittlich kümmern wir uns um zwei Haushaltsauflösungen pro Monat, wenn eine Mieterin oder ein Mieter verstirbt, es keine Erben gibt und die Nachlasspflege eine Räumung erlaubt. Bis vor kurzem entsorgte ein Entrümpelungsunternehmen den gesamten Hausstand. Dank einer Kooperation mit dem Diakonischen Werk Karlsruhe bekommen die Dinge nun ein zweites Leben. Denn die Diakonie betreibt mit den beiden Kaufhäusern KASHKA und Déjà-vu zwei Second-Hand-Läden, in denen sie Sachspenden aller Art zum kleinen Preis verkauft. Einkaufen können dort alle – Menschen mit kleinem Geldbeutel ebenso wie Schnäppchenjäger.



Mein Stück
Bienenglück

Welche Pflanzen sind besonders insektenfreundlich oder hitzeresistent? Welche Wasserstellen eignen sich für den Balkon? Im Mai 2023 haben wir alle Mieter:innen eingeladen, beim Wettbewerb „Mein Stück Bienenglück“

mitzumachen. Wir haben eine Vielzahl toller Bilder und interessanter Geschichten von Balkonen, Terrassen und Vorgärten erhalten. Eine sachkundige Jury begutachtete zehn Bienenparadiese persönlich und bewertete Artenvielfalt und Insektenfreundlichkeit. Die besten drei Projekte wurden ausgezeichnet.

Mobil
mit dem Fahrrad

Alternative Mobilitätsangebote, die den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel erleichtern, liegen uns am Herzen. Deshalb haben wir in der Waldstadt unser erstes Quartiersrad etabliert, das wir allen Mieterinnen und Mietern kostenlos zur Verfügung stellen. Aber was tun, wenn der eigene Drahtesel mal platt ist? In den Quartieren Waldstadt und Nordweststadt haben wir mit Kooperationspartner:innen zwei Fahrradreparatursäulen aufgebaut, an denen man problemlos kleinere Defekte beheben kann. Die Stationen bieten das notwendige Werkzeug und eine Handpumpe mit einem Adapter für alle Ventiltypen. Und das Beste: Reparaturanleitungen können per QR-Code abgerufen werden.

Gesellschaftliches Engagement

Nachbarschaft fördern – Zusammenhalt stärken

Für ein soziales Miteinander in den Quartieren

Anfang 2022 haben wir unser Spenden- und Sponsoringportal etabliert: Seitdem konnten wir über 30 Vereine, Initiativen und Institutionen (Stand 31.12.2023) bei der Umsetzung ihrer Projekte unterstützen. Mit unserem Online-Portal haben wir einen unkomplizierten Prozess geschaffen, um sogenannte Mikroprojekte in unseren Quartieren zu fördern. Ziel ist ein direkter Mehrwert für unsere Mieterschaft. Mit den fünf Förderschwerpunkten Soziales, Bildung, Ökologie, Sport und Kultur decken wir ein breites Spektrum ab. Das Antragsformular steht dauerhaft auf unserer Website, über die Vergabe der Fördergelder in Höhe von jährlich 30.000 € entscheidet ein interdisziplinäres Gremium quartalsweise.

Im Geschäftsjahr 2023 konnten wir 15 wichtige Projekte unterstützen. Mit dabei war unter anderem der Karlsruher Bürgerverein Waldstadt e.V. mit seinem „sozialtreffwaldstadt“. Mehr als 30 Ehrenamtliche geben dort einmal pro Woche gespendete Lebensmittel und Hygieneartikel an rund 200 Menschen ab, die sich in prekären Lebenslagen befinden. Der Bürgerverein Oberreut e.V. aus Karlsruhe erhielt einen Zuschuss für das Oberreuter Kinderfest und den Karlsruher Bürgerverein Nordweststadt e.V. haben wir beim dreitägigen Fest „Kultur Nordwest“ finanziell unterstützt. Ebenfalls in Oberreut haben wir einen Bücherschrank des Diakonischen Werks Karlsruhe gefördert und für den Stadtjugendausschuss Karlsruhe e.V. eine Fahrradreparatursäule finanziert. Dem Familienzentrum Räuberkiste in der Karlsruher Oststadt konnten wir einen langgehegten Wunsch erfüllen: Das „KinderKochMobil“ war vor Ort und passend zum Nikolaustag buken die Kinder leckere Lebkuchenfiguren.
Mehr Infos zu den geförderten Projekten gibt es hier.

Stadtfeste und vieles mehr…

Als kommunales Unternehmen sponsern wir seit vielen Jahren auch größere Events, die allen Bürger:innen in Karlsruhe offenstehen. Dazu gehören u.a. das Indoor Meeting und die Benefiz-Kunstauktion zu Gunsten der Aids-Hilfe Karlsruhe e.V. Hinzu kamen im Geschäftsjahr das Altstadtfest in Durlach, das Brahmsplatzfest, das Knielinger Straßenfest, ein Benefizkonzert in Philippsburg und Swing’in’Stutensee.

Stolpersteine gegen das Vergessen

Seit 1992 verlegt der Künstler Gunter Demnig Stolpersteine, um die Erinnerung an die Verfolgten des Naziregimes wachzuhalten. Etwa 300 solcher Steine gibt es in Karlsruhe, im März 2023 wurden mit unserer Unterstützung elf weitere gesetzt – im Gehweg vor dem Wohngebäude, in welchem die verfolgte Person zuletzt lebte. Heidemarie Leins, ehemalige Stadträtin im Brettener Gemeinderat, war die Initiatorin der Aktion, die wir sehr gerne förderten.

KSC TUT GUT.-Partnerin

In der Saison 2023/2024 engagierten wir uns erneut als KSC TUT GUT.-Partnerin gemeinsam mit anderen für soziale Projekte in der Region. Sieben Einrichtungen, Vereine und Organisationen teilten sich die Gesamt-Fördersumme aller Partner:innen von 32.000 €. Mit dabei war das Kinder- und Familienzentrum Bienenkörbchen mit

dem Projekt, einen öffentlich zugänglichen Spieleschrank in der Einrichtung im Karlsruher Stadtteil Beiertheim-Bulach zu installieren. Damit sollen Kinder besonders nach den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wieder gemeinsam in Bewegung gebracht werden.

Zudem konnten wir als Sponsorin des Karlsruher Sport-Clubs Mühlburg-Phönix GmbH & Co. KGaA in den Sommerferien 2023 ein dreitägiges Fußballcamp durchführen, an dem 30 sportbegeisterte Jungs und Mädchen aus unserer Mieterschaft teilnahmen. 75 Kindern und Jugendlichen haben wir außerdem eine einjährige Mitgliedschaft im Wiki-Kids-Club ermöglicht.

Vom Wachsen und Werden

Alljährlich spenden wir zur Weihnachtszeit an eine Karlsruher Initiative oder Institution, die sich für Menschen in Notsituationen einsetzt oder Hilfe zur Selbsthilfe leistet. 2023 ging der Betrag an die Arbeitsförderung Karlsruhe (afka) für das Projekt „Sozialer Garten“. Auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Wolfartsweier gibt es seit 2009 einen besonderen Ort zum Lernen, um neue Kraft zu schöpfen und Gemeinschaft zu erleben. Rund 30 langzeitarbeitslose Menschen pflanzen dort Obst und Gemüse an und kümmern sich um das 1.300 m² große Gewächshaus. Von der Spende werden Werkzeuge, Arbeitsmittel sowie Sämereien angeschafft und kleine Räume auf dem Gelände wohnlicher eingerichtet.

Neues Leben für Baucontainer

Zwei Container, die zuvor auf dem Betriebshof für unsere Gärtner:innen im Einsatz waren, haben wir im Sommer 2023 an den Campingplatz Karlsruhe-Durlach übergeben. Nach einem spektakulären Transport per Tieflader Richtung Tiengener Straße wurden die beiden Container aufgestellt und zu wunderschönen Spielhäusern ausgebaut – eine zusätzliche Attraktion für die kleinen Gäste auf dem idyllischen Campingplatz und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit im Sinne einer Mehrfachnutzung.

Karlsruher Tafel e.V.
unterstützt

Über 960 Tafeln, eine Mission: Lebensmittel retten und armutsbetroffenen Menschen helfen. Die lokalen Tafeln in Deutschland retten qualitativ einwandfreie Produkte vor dem Müll und verteilen diese kostenlos oder zu einem symbolischen Betrag an Benachteiligte. In über 25 Jahren haben sich die Tafeln zu einer der größten sozialen Bewegungen der heutigen Zeit entwickelt. Durch eine Aktion in unserem Jubiläumsjahr, an der sich auch viele Kooperationspartner:innen, Mitarbeitende und Gäste unserer Jubiläumsveranstaltungen beteiligten, kamen fast 8.000 € an Spendengeldern für die Karlsruher Tafel e.V. zusammen. Die Spendensumme - überwiegend in Form von Lebens-/Grundnahrungsmitteln - konnten wir Ende 2023 überreichen. Ganz passend zur Weihnachtszeit, in der das Aneinander-Denken noch einmal eine besondere Bedeutung bekommt.

Gemeinsam
Kultur entdecken

Kino, Theater, Museen und Konzerthallen – das kulturelle Angebot in Karlsruhe ist groß, aber nicht alle können diese Vielfalt genießen. Manche Menschen haben keine Zeit dafür, es fehlt das Geld oder die Hemmschwelle, eine Kultureinrichtung zu besuchen, ist zu groß. Das Paten-Projekt „Kulturlotsen“ will das ändern. Als Sponsorin unterstützen wir dieses Projekt für den Zeitraum von fünf Jahren. Kultur kann so vieles sein: ein Zirkus- oder Bastelworkshop, ein klassisches Konzert, eine Ballettaufführung oder den Schlossturm zu besteigen, um über die Fächerstadt zu blicken. Ziel ist, als Tandem einmal im Monat eine kulturelle Einrichtung zu besuchen. Ein Tandem wird gebildet aus eine:r Kulturlots:in und einem Kind oder Jugendlichen zwischen 6 und 16 Jahren. 2023 fanden sich 17 Tandems bzw. Kleingruppen.

Ökologische Verantwortung

Fahrradfreundlichkeit ist Gold wert

Sichere Abstellplätze für Fahrräder, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten im Anschluss an den Arbeitsweg per Rad oder die Möglichkeit, das persönliche Wunsch-Zweirad bequem und günstig über die Arbeitgeberin zu beziehen: Wir setzen uns stark für unsere radelnden Mitarbeitenden ein. Deshalb wurden wir im Juni 2023 erstmals als „Fahrradfreundliche Arbeitgeberin“ zertifiziert – direkt auf Anhieb in der höchsten Kategorie „Gold“.

Mehr PV auf unseren Objekten 100-Dächer PLUS

Mit Sonnenenergie lässt sich sauberer und günstiger Strom erzeugen und klimaschädliches CO_2 einsparen.

Über die KES – Karlsruher Energieservice GmbH, die gemeinsame Tochter der Stadtwerke Karlsruhe und Volkswohnung, haben wir bereits 2020 das 100-Dächer-Programm aufgesetzt und jährlich 30 bis 40 Dächer in unserem Bestand mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet.

Das Ziel ist erreicht, jetzt geht es gemeinsam weiter: Im Rahmen des Programms „100-Dächer PLUS“ prüfen wir, welche Bestandsgebäude sich noch für PV-Anlagen eignen. So wollen wir pro Jahr rund 20 zusätzliche Dächer mit PV-Anlagen belegen. Die Ausstattung mit Solarmodulen bei bestehenden Gebäuden geht Hand in Hand mit anstehenden Dachsanierungen, um einerseits der Statik gerecht zu werden, andererseits notwendige Investitionen intelligent zu nutzen.

140 ha

Freifläche in unserem Bestand

In 9

Quartieren gibt es angelegte Blühwiesen

Umweltbericht im Digitalformat

Im Dezember 2023 erschien unser zweiter Umweltbericht zum ersten Mal in einem digitalen, multimedialen Format und ergänzt nun unser Berichtsportal. Mit illustrierten Infografiken, Kurztexten, Videosequenzen und Interviews bieten wir einen vielseitigen Einblick in unsere ökologischen Aktivitäten.

Mobile Energieberatung im Quartier

Das „Energie-Mobil“ der Stadtwerke ist einer der Bausteine im Rahmen des Karlsruher Energiepakts #EnergiePaktKA. Das mobile „Informationszentrum“ ist in ganz Karlsruhe unterwegs und berät Bürger:innen niedrigschwellig und direkt vor Ort zum Thema Energiesparen. Im Herbst 2023 waren die Energieberater:innen der Stadtwerke in unseren großen Quartieren Mühlburg, Rintheimer Feld, Waldstadt und der Nordstadt unterwegs. Unsere Mieterschaft konnte ihre Fragen zum Thema Energieverbrauch und Energiesparmöglichkeiten loswerden und sich informieren. Eine schöne Aktion, die auf große Resonanz stieß.

Unsere Neubauprojekte

Neue Quartiere, mehr Wohnraum

Karlsruhe und die TechnologieRegion sind dank starker Wirtschaft, den Hochschulen und hoher Freizeitqualität attraktiv zum Leben. Entsprechend angespannt ist der Wohnungsmarkt. Deshalb setzen wir neue Bauprojekte um – und das auch über die Grenzen der Fächerstadt hinaus. Wir wollen auch in Zukunft bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnraum anbieten.
Natürlich war 2023 – wie für die gesamte Bau- und Wohnungswirtschaft – im Hinblick auf die Baukosten- und Zinssteigerungen sowie die Veränderungen in der Förderlandschaft ein herausforderndes Jahr. Allerdings stemmen wir mit rund 800 Wohnungen im Bau ein aktuell sehr hohes Volumen und können diesen neuen, bezahlbaren Wohnraum in den nächsten 24 Monaten auf den Markt bringen. Bei verschiedenen laufenden Bauprojekten standen daher im Geschäftsjahr 2023 Grundsteinlegung, Richtfest oder Fertigstellung an.

Letzte Handgriffe an den Garagenaufstockungen

Im Rintheimer Feld in Karlsruhe haben wir besonderen neuen Wohnraum geschaffen: Drei winkelförmige Garagenhöfe wurden dort mit insgesamt zwölf Wohneinheiten aufgestockt. Dadurch entstanden kompakte, zum größten Teil öffentlich geförderte, Ein- bis Drei-Zimmer-Mietwohnungen. Der innovative Ansatz in vorgefertigter Holzbauweise nutzt nicht nur bereits bebaute Flächen, sondern überzeugt mit einer kurzen Bauzeit und denkt mit Sortenreinheit und der Verwendung gebrauchter Bauteile zwei Aspekte der Kreislaufwirtschaft mit. Im Herbst 2023 haben wir die Garagenaufstockungen fertiggestellt.

Zur Projektseite

Meilenstein für Bauprojekt in Durlach

Ein „Neues Zuhause für Familien“: Im März 2023 feierten wir in der Wachhausstraße das Richtfest als wichtigen Meilenstein. Insgesamt entstehen in Karlsruhe-Durlach 52 neue Mietwohnungen. Der überwiegende Teil wird als Drei- und Vier-Zimmerwohnungen für Familien realisiert. Fast 70 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Mit ausgebauten Dachgeschossen, Unterkellerung und jeweils einem privaten Gartenhof überzeugt der Neubau durch eine hohe Aufenthaltsqualität.

Zur Projektseite

Richtfest im Wohnpark Mittendrin Stutensee

Stadt.Land.Zentral: Für 152 neue Wohneinheiten feierten wir im Mai 2023 Richtfest in Stutensee-Blankenloch. Im Wohnpark Mittendrin entstehen 99 Miet- und 53 Eigentumswohnungen in einem vielfältigen Wohnungsmix. Rund die Hälfte der Mietwohnungen ist öffentlich gefördert. Mit der grünen autofreien Mitte als Herzstück des Quartiers, einem Spielbereich mit Sitzgelegenheiten, barrierefreien Zugängen und Tiefgaragenstellplätzen entsteht in attraktiver Lage ein neues Wohngebiet für alle Generationen.

Zur Projektseite

Fertigstellung der „Neuen Mitte“ in Rheinstetten

Auch in Rheinstetten sind wir aktiv und haben dort in drei Geschosswohnungsbauten 32 neue Mietwohnungen errichtet. Von den Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sind etwa 20 % öffentlich gefördert. Im Herbst 2023 wurde das Projekt fertiggestellt und die Mieter:innen konnten in das attraktive Wohn-, Handels- und Dienstleistungsquartier „Neue Mitte“ einziehen.

Zur Projektseite

Mehr Wohnen in der Mitte

Im Juli 2023 legten wir den Grundstein am Staudenplatz im Rintheimer Feld, einer unserer größten Siedlungen in Karlsruhe, die wir in den vergangenen Jahren sukzessive aufgewertet haben. In zentraler Lage entsteht dort, eingebettet in ein modernes Mobilitätskonzept, neuer Wohnraum in vier Mehrfamilienhäusern. 106 Mietwohnungen und eine Gewerbefläche im Erdgeschoss sind im ersten Bauabschnitt vorgesehen.

Zur Projektseite

Oberreut Feldlage: Erste Mieter:innen ziehen ein

Südlich des Badeniaplatzes in Karlsruhe-Oberreut bauen wir 173 neue Mietwohnungen und eine Tiefgarage. In zwei Bauabschnitten entsteht dort ein vielfältiger Wohnungsmix mit einem hohen Anteil (60 %) öffentlich geförderter Wohnungen. 2023 konnten die ersten 38 Mieter:innen in die Woerishofferstraße 1-3 einziehen. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist für den Spätsommer 2024 geplant.

Zur Projektseite

Unsere Moder-nisierungsprojekte

Modernisierung für die Zukunft

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

Reichenbachstraße 25 erfolgreich modernisiert

Im Dezember 2023 konnten wir im Karlsruher Stadtteil Durlach-Aue das erste von acht baugleichen Gebäuden aus den 1950er Jahren fertigstellen. Das Projekt war der Auftakt für eine sukzessive Modernisierung der Objekte mit dem Fokus auf die energetische Sanierung und die nachhaltige Qualitätssteigerung der Wohnungen. Wir haben dazu die Gebäudehülle modernisiert, Heiztechnik erneuert und bestehende Balkone durch vorgestellte Balkonanlagen ersetzt. Ein Aufzug sorgt für den barrierefreien Zugang zu allen Geschossen.

Zur Projektseite

Neues Antlitz für prägnantes Hochhaus

Das Hochhaus in der Rheinstraße 91 bis 93 in Karlsruhe-Mühlburg wurde 1963 gebaut und ist prägend für den Stadtteil. Zunächst als Strangsanierung geplant, haben wir die Planungen nach den Voruntersuchungen auf eine umfangreiche Vollmodernisierung ausgeweitet und diese 2023 begonnen. Das Gebäude unterziehen wir einer Schadstoff- und Brandschutzsanierung und erneuern die Fassade energetisch. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind in Planung.

Zur Projektseite

Landesförderung für unser ältestes Objekt

Der Brahmsblock, eine der größten Wohnanlagen der Zwischenkriegszeit in Karlsruhe-Mühlburg, war nach der Gründung 1922 das erste Bauprojekt der Volkswohnung. Heute unterliegt das Ensemble dem Denkmalschutz. Seit Mai 2022 wird die Gebäudehülle umfassend denkmalgerecht restauriert und instandgesetzt. Im Mai 2023 erhielten wir dafür eine Landesförderung. Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, überreichte im Stuttgarter Landtag symbolisch den Scheck.

Energetische Fassadenmodernisierung

Vor 60 Jahren wurde das Gebäude in der Rheinstraße 90 bis 92 in Karlsruhe-Mühlburg errichtet. Weil die Fassade nicht mehr den energetischen Ansprüchen genügte, haben wir sie bis Ende 2023 modernisiert. Dabei wurde gedämmt, dreifachverglaste Fenster eingebaut und auf der ruhigen Gebäude-Rückseite Balkone angebracht. Auch die Außenanlagen wurden für unsere Mieterschaft aufgewertet.

Zur Projektseite

Fertigstellung der Zähringerstraße 74

Zum Jahresende noch ein erfolgreicher Modernisierungsabschluss an einem Objekt in der Karlsruher Innenstadt: Im Dezember stellten wir die Zähringerstraße 74 fertig. Das Gebäude mit 60 Wohneinheiten stammt aus dem Jahr 1978. Im bewohnten Zustand konnten wir erfolgreich eine Strangsanierung und energetische Einzelmaßnahmen durchführen.

Lagebericht Konzern

Jahres-abschluss Konzern

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen
Grundlagen des Konzerns
Frauen in Führungspositionen
Wirtschaftliches Umfeld
Finanzinstrumente
Lage des Konzerns
Risikobericht
Prognosebericht
Bilanz Konzern
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern
Anhang Abschluss Konzern
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

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

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

Lagebericht Konzern

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

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

Segmente

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

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

Sowohl für bereits bestehende als auch für künftige Wohneinheiten bemüht sich die Volkswohnung GmbH um die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel und die Inanspruchnahme von Miet- und Belegungsbindungen. Das Unternehmen hat es sich zudem zur Aufgabe gemacht, auf soziale Ausgewogenheit in den Quartieren zu achten und vielfältige Angebote wie Kitas, Tagespflegeeinrichtungen, Quartierstreffpunkte, Spielplätze, Sportflächen oder Einkaufsmärkte zu schaffen.

Um den Wohnungsbestand funktional und modern zu halten, investiert die Volkswohnung GmbH kontinuierlich in Modernisierung und Instandhaltung. Die Erarbeitung und Umsetzung innovativer Konzepte spielt vor allem in den Bereichen Energieeinsparung, -effizienz und Umweltschutz eine große Rolle und erfüllt damit die Vorgaben der Stadt Karlsruhe zur CO_2-Einsparung.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Volkswohnung Bauträger GmbH übt aktuell keine operative Geschäftstätigkeit aus.

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

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

Assoziierte Unternehmen

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

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

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

Geschäftsprozesse

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

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

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

Frauen in Führungspositionen

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

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

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschäftsentwicklung der vollkonsolidierten Gesellschaften

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

Die Anzahl der von der Volkswohnung GmbH vermieteten Wohnungen zum 31.12.2023 beträgt insgesamt 13.455 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 904.973 m². Durch die Baufertigstellung von 82 Wohnungen, den Verkauf von 3 Bestandswohnungen und den Abriss von 84 Wohnungen reduzierte sich der Wohnungsbestand insgesamt um 5 Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

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

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

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

Hierbei achtet die Volkswohnung GmbH darauf, dass über die Hälfte aller Einheiten und seit Baubeginn Mitte 2022 voraussichtlich 70,0 % aller Einheiten als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet werden. Hierzu nimmt sie sowohl die allen Unternehmen am Markt zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Landes Baden-Württemberg in Anspruch als auch die Zuschüsse des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF). Dieses kann von allen im Karlsruher Stadtgebiet agierenden Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen und Personen beantragt werden und sieht bei einer entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindung eine Aufstockung der Landesgelder vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschäftsentwicklung der assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Jahr 2023 wurde die CO2 Bilanz für die Wohnbau Wörth durch die Fachabteilung des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft erstellt. Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass in die unteren Effizienzklassen G und H lediglich 3 Wirtschaftseinheiten einzuordnen sind, die überwiegende Mehrzahl mit insgesamt 20 Wirtschaftseinheiten befindet sich im Bereich der Klassen E und besser, hauptsächlich in den Klassen C und D. Die CO2 Emissionen liegen mit 12,4 kg/qm Wfl. deutlich unter dem Mittel der Vergleichswerte, die vom GDW erhoben wurden (= 27 kg/CO2/qm). Auch im Vergleich der Werte der Bestände der Wohnbau Wörth zu 2012 (= 26 kg/CO2/qm) zeigt sich, dass der eingeschlagene Sanierungsweg sehr erfolgreich verläuft. Die geschätzten Investitionskosten zur Erreichung der Klimaziele liegen laut der Ausarbeitung bei ca. 20 Mio. €. Die Wohnbau Wörth hat die erforderlichen Maßnahmen in großen Teilen bereits in der 5 Jahres Planung 2024 – 2028 berücksichtigt und wird konsequent die erforderlichen Maßnahmen umsetzen. Wir gehen daher aktuell davon aus, dass wir die Klimaziele bereits 2035 werden erreichen können.

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

Am 1. September 2018 hat die KES gemeinsam mit den beiden Gesellschaftern, dem Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE) und der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, das Forschungs- und Entwicklungsprojekt „Smartes Quartier KA-Durlach“ (Lohn-Lissen) begonnen. Ziel ist die Versorgung eines Areals der Volkswohnung GmbH in Karlsruhe-Durlach mit überwiegend vor Ort erzeugter Wärme und Strom zur Reduzierung der Primärenergie und der 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.

Finanzinstrumente

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

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

Der Konzern richtet sein Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten liegt zwischen einem und 59 Jahren. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung beziehungsweise ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine langfristige Absicherung vorgesehen.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

Lage des Konzerns

Ertragslage

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Baubetreuung der Europäischen Schule und die Geschäftsbesorgung durch die Tochtergesellschaften. Hauptsächlich durch den Rückgang der Fremdkosten für die Baubetreuung reduzierten sich die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.

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

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

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

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

Die Ertragslage ist nach Einschätzung der Geschäftsführung gut.

Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

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

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

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

Finanzlage

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

Der Konzern Volkswohnung als Ganzes hat keine Kreditlinien. Im Wesentlichen tritt die Volkswohnung GmbH am Markt auf. Die Volkswohnung GmbH verfügt über dinglich gesicherte und ungesicherte Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Bei den gesicherten Kreditlinien handelt es sich um Rahmenkreditverträge mit hinterlegtem Grundschuldpool. Über beide Arten von Kreditlinien kann kurzfristig durch den Abschluss von Einzelverträgen Liquidität beschafft werden. Der Volkswohnung GmbH stehen noch 43,4 Mio. € aus nicht ausgeschöpften Kreditlinien zur Verfügung.

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

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

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

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

Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

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

Investitionen Instandhaltung	2023
Laufende Instandhaltung	13.303 T€
Geplante Instandhaltung	8.238 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	7.672 T€
Summe	29.213 T€

Sonstige Investitionen	2023
Sonstige Investitionen gesamt	1.937 T€
Summe	1.937 T€

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind die Vorauszahlungen von Auftraggebern, Mietern und Kabelkunden enthalten. Im Wesentlichen werden die Zuschüsse aus dem baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsprogramm und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) ausgewiesen. Diese werden sowohl für Neubauwohnungen als auch Bestandswohnungen in Anspruch genommen und sind mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Entsprechend der jeweiligen Laufzeit, die zwischen 15 und 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit beträgt, wurden diese Zuschüsse im Jahr 2023 zeitanteilig mit einem Betrag von 965 T€ ertragswirksam aufgelöst.

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

Risikobericht

Chancen und Risiken
Aus den Folgen der Zins- und Baukostenentwicklung und dem andauernden Ukraine-Krieg ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

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

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

Finanzierungsrisiken werden durch langfristig abgeschlossene Darlehensverträge, frühzeitige Prolongationen beziehungsweise Refinanzierungen sowie eine langfristige Zinssicherung auch mittels Bausparverträgen bei auslaufenden Darlehen minimiert. Die aktive Steuerung des Kreditportfolios trägt, insbesondere bezogen auf das Darlehensvolumen und dessen Prolongationsausläufe, zur Risikominimierung bei. Die Finanzierungsrisiken für neue Vorhaben werden als mittel eingestuft.

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

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

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

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

Trotz dieser Risiken optimiert die Volkswohnung verstärkt ihr Bestandsportfolio durch den Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten, um auch zukünftig als 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 Bauträgergeschäft auch immer im Wettbewerb zu anderen Anbietern auf dem Markt zu stehen, als Chance verstanden, das Angebot noch näher an den Kundinnen und Kunden auszurichten.

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

Prognosebericht

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

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

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

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

Jahresüberschuss

	Plan 2024			
	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
Umsatzerlöse	135.330 T€	12.720 T€	0 T€	7.560 T€
Jahresüberschuss	4.370 T€	1.140 T€[1]	- 7 T€	2.680 T€[1]

1) Angaben vor Ergebnisabführung

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

Neben der Bewirtschaftung des Bestands wird das Jahr 2024 auch von den begonnenen Neubauprojekten in Daxlanden, Oberreut, Rheinstetten und Stutensee geprägt werden. Die Entwicklung des Unternehmens wird für das Jahr 2024 insgesamt stabil gesehen. Für die folgenden beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, womit der Konzern Volkswohnung auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Karlsruhe, den 31. März 2024

Volkswohnung GmbH
Die Geschäftsführung

Stefan Storz

Jahresabschluss Konzern

Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2023

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

Passiva

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

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

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

Anhang Abschluss Konzern zum 31. Dezember 2023

A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, eingetragen beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 100159 und ihrer Tochtergesellschaften zugrunde. Die geprüften Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt. Gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

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

B: Konsolidierungskreis und Stichtag

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

Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31.12 2023.

C: Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Beteiligungsspiegel 2023

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

1) Angaben vor Ergebnisabführung

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

1) Angaben vor Ergebnisabführung

D: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen ist – sofern abnutzbar – zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und aktivierungspflichtigen Eigenleistungen. Ab 2023 beinhalten die Herstellungskosten zur besseren Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes auch Abbruchkosten sowie Bauherrenleistungen. Abschreibungen erfolgten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten und bei den Bauten auf fremden Grundstücken planmäßig nach der Gesamtnutzungsdauer. Die Abschreibungen betragen linear 1,25 bis 6,42 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf Wohngebäude sowie 1,40 bis 20,00 % auf Geschäfts- und andere Bauten.

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

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

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

Abwertungen auf das Anlagevermögen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

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

Liquide Mittel sind zum Nennwertwert angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Laufzeit der Darlehen aufgelöst.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden erhaltene Zuschüsse periodengerecht abgegrenzt.

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

E: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konzernanlagenspiegel 2023

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

Konzernanlagenspiegel 2023

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

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

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

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2023	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	645.479 (593.452)	33.435 (33.458)	137.899 (137.088)	474.145 (422.906)	477.798	Grundpfandrecht Bürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	2.213 (2.379)	167 (167)	612 (627)	1.433 (1.585)	733	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen	38.069 (32.389)	38.069 (32.389)	0 (0)	0 (0)	0	–
aus Vermietung	12.971 (12.080)	1.704 (1.642)	11.257 (10.438)	10 (0)	0	–
aus Betreuungstätigkeit	206 (991)	206 (991)	0 (0)	0 (0)	0	–
aus Lieferungen und Leistungen	14.689 (9.158)	13.561 (8.036)	1.128 (1.122)	0 (0)	0	–
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29 (0)	29 (0)	0 (0)	0 (0)	0	–
Sonstige Verbindlichkeiten	2.345 (2.013)	2.345 (2013)	0 (0)	0 (0)	0	–
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	**716.001 (652.462)**	**89.516 (78.696)**	**150.896 (149.275)**	**475.588 (424.491)**	**478.531 (421.824)**	

( ) = Zahlen Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

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

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

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

Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	4.164 T€
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (periodenfremd)	689 T€
Erträge aus der Energiepreisbremse	2.500 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen auf Forderungen	872 T€

Abschreibungen auf das Anlagevermögen	
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	2.639 T€

F: Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31.12.2023 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

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

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

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

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

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

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

G: Sonstige Angaben

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

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

Mitarbeitende

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmende	171	79
Gewerbliche Arbeitnehmende	35	5
Geringfügig Beschäftigte	0	2
Summe	**206**	**86**

Im Jahr 2023 waren durchschnittlich 10 Auszubildende beschäftigt.

Angaben gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG:

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

( ) = Zahlen Vorjahr

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

Abschlussprüfungsleistungen	166 T€

Kapitalflussrechnung Konzern

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

Entwicklung des Konzerneigenkapitals 2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Minderheitsgesellschafter	
	Gezeichnetes Kapital	Andere Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Ausschüttung	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital Summe
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2022	**37.000**	**194.860**	**16.349**	**0**	**248.209**	**200**	**248.409**
Einstellung in Rücklagen	0	9.125	-16.349	7.224	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-7.224	-7.224	0	-7.224
Konzernjahresüberschuss	0	0	6.248	0	6.248	0	6.248
31.12.2022	**37.000**	**203.985**	**6.248**	**0**	**247.233**	**200**	**247.433**
Einstellung in Rücklagen	0	6.248	-6.248	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	8.061	0	8.061	0	8.061
31.12.2023	**37.000**	**210.233**	**8.061**	**0**	**255.294**	**200**	**255.494**

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Gewinnverwendung

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

Karlsruhe, den 31.03.2024
Die Geschäftsführung

Stefan Storz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

Bericht des Aufsichtsrats

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

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

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

Karlsruhe, im Juli 2024
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer
Bürgermeister

Einzel-abschlüsse

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

Jahresabschluss Volkswohnung GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

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

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

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

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

Mitglied der Geschäftsführung
• Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

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

Anlagenspiegel 2023

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

Anlagenspiegel 2023

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

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

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2023	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	644.718 (592.273)	33.215 (33.192)	137.358 (136.287)	474.145 (422.795)	470.187	Grundpfand-recht
gegenüber anderen Kreditgebern	1.818 (1.926)	108 (108)	433 (433)	1.277 (1.385)	339	Grundpfand-recht
Erhaltene Anzahlungen	37.207 (31.527)	37.207 (31.527)	0 (0)	0 (0)	0	
aus Vermietung	12.913 (12.030)	1.699 (1.625)	11.213 (10.405)	0 (0)	0	
aus Betreuungstätigkeit	206 (991)	206 (991)	0 (0)	0 (0)	0	
aus Lieferungen und Leistungen	13.634 (7.952)	12.558 (6.857)	1.076 (1.095)	0 (0)	0	
gegenüber verbundenen Unternehmen[1]	1.791 (1.990)	1.791 (1.990)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht[2]	29 (0)	29 (0)	0 (0)	0 (0)	0	
gegenüber Gesellschafter[3]	179 (56)	179 (56)	0 (0)	0 (0)	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.382 (2.049)	2.382 (2.049)	0 (0)	0 (0)	0	
GESAMTBETRAG	**714.876 (650.794)**	**89.374 (78.395)**	**150.081 (148.220)**	**475.421 (424.180)**	**470.525**	

( ) = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 1.791 T€ (Vorjahr 1.990 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 20 T€ (Vorjahr 23 T€)
2) Forderung aus Unternehmensbeteiligung 29 T€ (Vorjahr Verbindlichkeit 0 €)
3) davon aus Lieferungen und Leistungen 179 T€ (Vorjahr 56 T€)

Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

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

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Flüssige Mittel	14	20
Umlaufvermögen insgesamt	**14**	**20**
BILANZSUMME	**14**	**20**

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

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
ROHERGEBNIS	**0**	**0**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7	8
ERGEBNIS NACH STEUERN	**-7**	**-8**
JAHRESFEHLBETRAG	**-7**	**-8**

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Jahresabschluss Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

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

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Jahresabschluss
KES – Karlsruher Energieservice GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

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

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

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

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Mitglieder der Gesellschafterversammlung

- Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

Jahresabschluss Wohnbau Wörth am Rhein GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

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

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

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

Geschäftsführung

- Petra Pfeiffer (CEO)

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Impressum

Herausgeberin
Volkswohnung GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
www.volkswohnung.de

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.