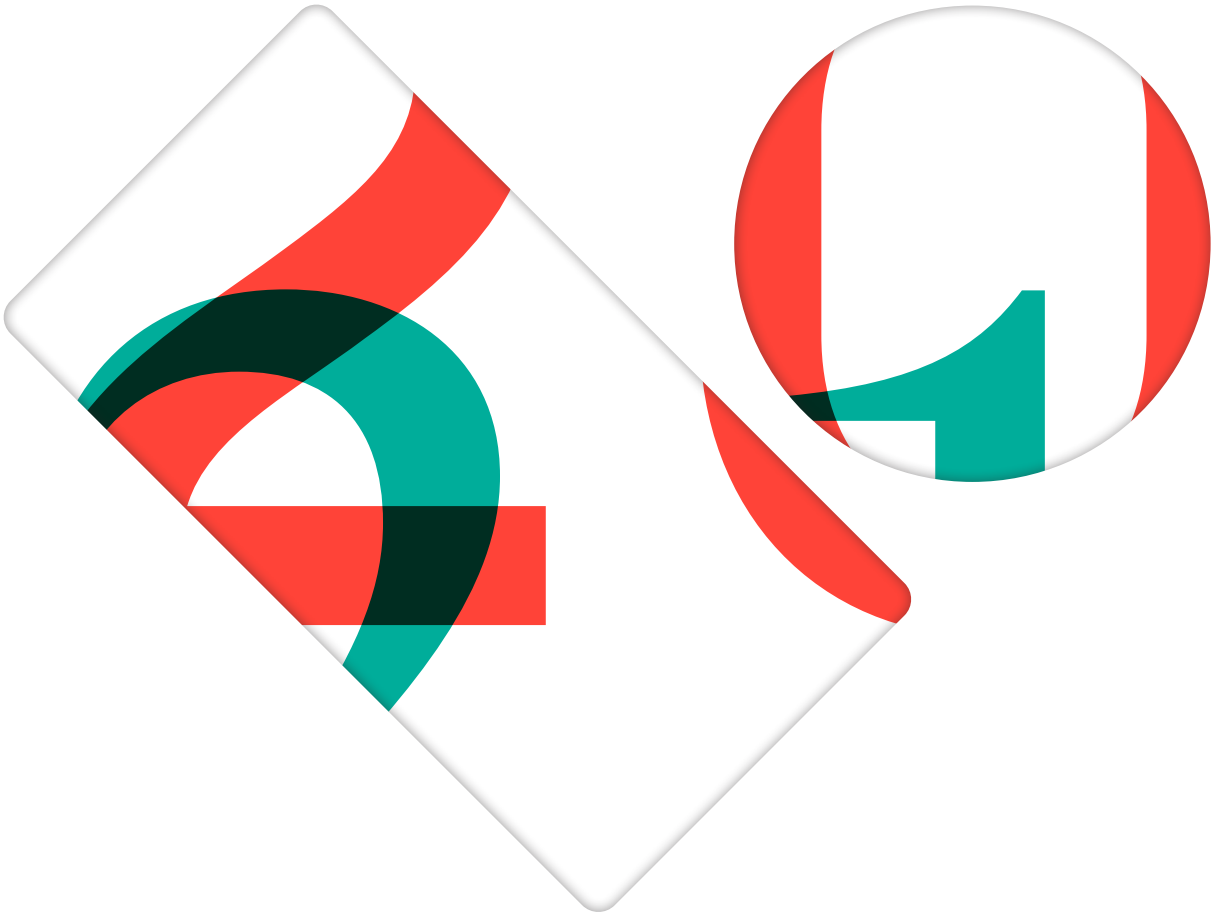
Geschäftsbericht
2021



Volkswohnung

1. Wandel erlebbar machen S. 8
2. Aus dem Unternehmen S. 24
3. Lagebericht Konzern / Jahresabschluss Konzern S. 56
4. Einzelabschlüsse S. 88

Wir haben alle ein zweites Pandemiejahr hinter uns, in dem schnelles Handeln erforderlich war. Entscheidungen mussten mit vielen Unwägbarkeiten getroffen werden, denn niemand wusste, ob nicht morgen schon alles wieder anders sein kann. Schon eine ganze Weile wird diese Entwicklung mit dem Begriff der ‚VUKA-Welt' umschrieben, einer Lebenswelt, die von Volatilität, Unsicherheiten, Komplexität und Ambiguität gekennzeichnet ist. Doch nie haben wir diese Dynamik so sehr gespürt wie jetzt. Denn unbeständige, unsichere, komplexe und mehrdeutige Bedingungen machen weder vor Planungen noch vor Strategien Halt. Unsere Erfahrungen, Paradigmen und Strukturen kommen gezwungenermaßen immer wieder neu auf den Prüfstand, da es nicht mehr den einen Weg gibt. Standards und lineares Denken werden zunehmend von Dynamik und Handeln abgelöst. Wir mussten mit Lockdownphasen, rapide steigenden Baukosten, Rohstoffengpass und Lieferengpässen, Unsicherheiten auf den Weltmärkten und nicht zuletzt einem sich immer wieder wandelnden Coronavirus umgehen. Nicht zu vergessen die nicht mehr wegzudiskutierende Notwendigkeit von Digitalisierung und der mit jedem Jahr drängender werdende Klimawandel. Heute, im Frühsommer 2022, hat der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine uns zusätzlich in eine vollkommen neue, unvorhergesehene Situation versetzt. Damit einher gehen zahlreiche drängende Fragen im Hinblick auf die Energiepreise und -versorgung in unserem Bestand. Klar ist: Wir befinden uns in einer Zeitenwende, das Bauen muss aller Wahrscheinlichkeit nach neu definiert werden. Das ist vor allem bedeutsam, weil unser Fokus weiterhin auf bezahlbarem Wohnraum liegt.

Und nun? Sollten wir den Kopf in den Sand stecken und warten, bis der Sturm vorüber ist? Ganz im Gegenteil. VUKA heißt für mich vor allem, Zukunft vorauszudenken, das Miteinander zu stärken, Verbindungen zu schaffen und die daraus entstehende Energie in sinnvolle Kanäle zu leiten. Und ich denke, dass uns genau das im vergangenen Jahr gelungen ist. Wir verfolgen unseren Kernauftrag, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, konsequent weiter. Den umfassenden Corporate-Design-Prozess haben wir auch genutzt, um unser Profil in allen Facetten und unternehmerischen Segmenten neu zu schärfen. Dazu haben wir unser Berichtswesen erweitert, sodass über den Geschäftsbericht hinaus im vergangenen Jahr erstmals der Umweltbericht erschienen ist; im Frühjahr 2022 folgte dann der erste Sozialbericht. Mit neuen Serviceangeboten für unsere Mieterschaft haben wir den Fokus auf den Faktor Mensch gelegt: Mitten in der Pandemie wurde unser siebtes Servicebüro eröffnet. Mit einem Lastenrad in der Waldstadt, das von allen Bürgerinnen und Bürgern kostenlos ausgeliehen werden kann, haben wir einen weiteren Baustein für eine umweltverträgliche Mobilität umgesetzt. Seit dem letzten Frühjahr können unsere Mieter:innen über die App und das Portal „Meine VOWO" viele Services rund um das Mietverhältnis auch digital nutzen. Und die Ergebnisse unserer Mieterbefragung aus dem Frühjahr 2021 zeigen, dass diese Maßnahmen ankommen: Ein enormer Anteil der Befragten bewertet uns als faire und soziale Vermieterin. Ein Großteil schätzt die Miethöhe als angemessen ein oder empfindet sie sogar als günstig und acht von zehn Mieter:innen möchten nach einem Umzug wieder in einer Volkswohnung wohnen.

Mit dieser Energie starten wir in unser großes Jubiläumsjahr 2022, auf das ich mich sehr freue.

Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle für die herausragende Arbeit aller Kolleginnen und Kollegen, die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat und dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie für die Unterstützung durch unsere Gesellschafterin, die Stadt Karlsruhe.

Stefan Storz
Geschäftsführer

"Mit neuen Service-angeboten für unsere Mieterschaft haben wir den Fokus auf den Faktor Mensch gelegt."

„Sehr überlegt und strukturiert haben wir analysiert und beraten, wie wir die Volkswohnung durch diese anspruchsvolle Zeit führen können.“

Hinter uns liegt ein herausforderndes Jahr 2021. Als wir uns mit den Zielen der Volkswohnung für das vergangene Jahr auseinandergesetzt hatten, waren wir schon mitten in einer bislang unbekannten Transformation der Gesellschaft: Social Distancing, Hygienehysterie, dramatische Lockdowns, Zutrittsverbote und Kontaktverfolgung. Einstellung des unbeschwerten Lebens, wie wir es kannten und liebten. Bilder von Geisterstädten rund um den Globus zeugen von dieser unwirklichen Situation. Sehr überlegt und strukturiert haben wir analysiert und beraten, wie wir die Volkwohnung durch diese anspruchsvolle Zeit führen können, welche Risiken wir minimieren müssen und welche Schwerpunkte wir trotz allem setzen wollen.

Zuallererst haben wir die Regeln des ehrbaren Kaufmanns und des guten Managements umgesetzt und die Liquidität der Gesellschaft gestärkt. Dies hat in der Folge auch dazu geführt, dass diese freien Reserven mehrfach im Jahr anderen städtischen Unternehmen, die situationsbedingt finanzielle Probleme hatten, zur Verfügung gestellt werden konnten und so zur Stabilisierung des Gesamtkonzerns Stadt Karlsruhe beigetragen haben. Darüber hinaus haben wir auch ganz strukturelle Hausaufgaben erledigt, wie die Liquidation der Beteiligung der Volkswohnung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH. Eine gemeinsame Erfolgsgeschichte mit der Stadt Baden-Baden, die ihre umfassenden Ziele als gemeinsame Gesellschaft erreicht hat und nun im Solo erfolgreich durch die Kolleginnen und Kollegen vor Ort weitergeführt wird. Auch diese wesentliche Einlagensumme von mehreren Millionen Euro wird im aktuellen Jahr dem städtischen Haushalt zu gute kommen.

Wir haben uns in der Gesellschaft, der Geschäftsleitung und im Aufsichtsrat ausführlich und mehrfach mit den Fragen einer angemessenen Anpassung unserer Mietpreisentwicklung beschäftigt. Seit letztem Jahr haben wir zudem rund 800 neue Wohneinheiten in Karlsruhe und der Region im Bau. Im Durchschnitt sind mindestens 50 % davon öffentlich gefördert und tragen damit zusätzlich zur Stabilität des angespannten Wohnungsmarktes und zur Preisdämpfung bei. Vielfältiger Wohnraum für verschiedenste Ansprüche und unterschiedliche Zielgruppen ist dabei. Nahezu alle Neubauwohnungen sind schwellenfrei und altersgerecht. Selbst Außenanlagen werden barrierefrei gestaltet. Die Anerkennung neuer baukultureller Qualitätsmaßstäbe durch die Architektenkammer Baden-Württemberg für gleich sieben ausgelobte Planungswettbewerbe für Karlsruher Quartiere erfolgte in der Auszeichnung als „Auslober des Jahres 2021“ und in Würdigung unseres „Aufwandes für die gebaute Umwelt und städtebauliche Integration der Projekte“. Unser erfolgreicher Kurs wurde damit eindrucksvoll bestätigt. Für die Vorbereitungen zum Jubiläumsjahr 2022 war es uns wichtig, das für uns wirklich Wichtigste und Wesentliche in den Fokus zu nehmen: unsere Mieterinnen und Mieter.

„In Krisen zeigt sich der wahre Charakter“, so Altkanzler Helmut Schmidt. Diese Krise offenbart den Charakter der Kolleginnen und Kollegen der Volkswohnung. Unser Erfolg kommt nicht von ungefähr. Daher gilt mein herzlicher Dank dem großartigen Team der Volkswohnung: Durch seine Kompetenz, seine Identifikation mit dem Unternehmen und sein tägliches Engagement an so vielen Stellen wurde dieser Erfolg erst möglich. Und mein herzlicher Dank gilt Herrn Geschäftsführer Stefan Storz: Vielen Dank für die professionelle, partnerschaftliche und zukunftsgerichtete Zusammenarbeit zwischen Gesellschaft und Aufsichtsrat, zwischen Geschäftsführer und Aufsichtsratsvorsitzendem.

Den heraufziehenden Stürmen werden wir in gleicher Weise entschlossen entgegentreten.

Daniel Fluhrer
Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Bürgermeister der Stadt Karlsruhe

1. Wandel erlebbar machen

Von der Strategie als Gerüst,
das Halt gibt, zum neuen
Corporate Design als Gesicht,
das Haltung verkörpert.

Das Jahr 2022 ist ein ganz besonderes für uns: Mit unserer Gründung am 26. Mai 1922 dürfen wir unseren 100. Geburtstag feiern.

100 Jahre sind eine lange Geschichte – und lange Geschichten sind gut, denn sie zeigen, dass wir es ernst meinen. Dass wir kein Trend sind, keine Eintagsfliege, und dass wir es mit den Herausforderungen der Zukunft aufnehmen können. Lange Geschichten brauchen aber auch hier und da ein neues Narrativ. Deshalb haben wir das Markenleitbild der Volkswohnung im 99. Jahr unseres Bestehens neu definiert – mit einem neuen Markenauftritt, einem neuen Corporate Design.

„Unsere wichtigen Kernthemen können wir mit dem neuen Auftritt transparent kommunizieren.“

Ein Interview mit Pia Hesselschwerdt, Leiterin der Unternehmenskommunikation, zum Prozess der Neupositionierung der Volkswohnung.

Wie haben Sie den Prozess gestartet?
Jedes Unternehmen sollte genau wissen, wofür es steht und wie es wahrgenommen werden will. Dazu ist eine Menge Reflexion und Analyse notwendig. Erst dann kann ein Marken- und Kommunikationskonzept entwickelt werden, das zum Unternehmen passt. Und genau das haben wir getan: In zahlreichen Interviews, mehreren Workshops und Feedbackschleifen haben wir zunächst einmal die Leitmotive der Marke Volkswohnung herausgearbeitet. Hier haben wir intern die Mitarbeitenden der Bereiche involviert, genauso aber unseren Aufsichtsrat, relevante Stakeholder aus der Stadtgesellschaft und Gremien oder Netzwerk-Partnerinnen und -Partner. Als städtische Gesellschaft sind wir tief verwurzelt in Karlsruhe, wir sehen uns als aktiven Part der Stadtgesellschaft und wollten so möglichst viele Personen und Gruppen einbinden. Das alles hat uns geholfen, unsere Außenkommunikation zu schärfen und den Kommunikationsbedarf zu klären.

Gab es überraschende Ergebnisse?
Mich hat beindruckt, mit welcher Deutlichkeit und Übereinstimmung sich drei Leitmotive herauskristallisiert haben, die den Auftritt der Volkswohnung charakterisieren und daher auch im Fokus unserer zukünftigen Kommunikation stehen: Verantwortung, Innovation und Offenheit. Verantwortung, weil wir Lebensräume bedürfnis-, umwelt- und zukunftsgerecht gestalten wollen und als kommunal engagiertes Unternehmen eine große Verantwortung für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung übernehmen. Innovation, weil wir neugierig sind, Veränderung begrüßen und neue Wege gehen, ohne unseren eigenen aus den Augen zu verlieren. Offenheit, weil wir wertschätzend und unvoreingenommen gegenüber Vielfalt und Wandel sind. Und ein Satz ist mir während des gesamten Prozesses besonders im Gedächtnis geblieben: „Die Volkswohnung ist mehr Sein als Schein" – als klarer Auftrag, die Themen und Projekte, die uns ausmachen, die uns vorantreiben und nicht alltäglich sind, viel stärker zu kommunizieren.

Warum ist das Thema Marke überhaupt für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft wichtig?
Zunächst einmal: Marke ist nicht gleich Werbung. Für uns als kommunale Wohnungsbaugesellschaft spielt Werbung nur eine sehr untergeordnete Rolle. Es geht vielmehr darum, dass unsere Sprache und unser visueller Auftritt zu unserer Identität und unseren Zielen passen müssen. Unsere Mieterinnen und Mieter, Kund:innen und Partner:innen sollen darüber verstehen können, was uns ausmacht und antreibt. Nicht zuletzt merken wir beim Thema Personalmarketing, wie wichtig ein moderner – und vor allem authentischer – Auftritt ist. In Zeiten des Fachkräftemangels wollen Bewerber:innen sehr genau wissen, was sie bei der potenziellen neuen Arbeitgeberin erwartet. Unsere wichtigen Kernthemen können wir mit dem neuen Auftritt transparent kommunizieren.

Was sind die wichtigsten Verbesserungen, die sich aus der neuen Kommunikationsstrategie und dem neuen Erscheinungsbild ergeben?
Unser neues Logo, die Typographie und Farbwelt spiegeln nun eine ganz andere Frische und Modernität wider. Wir machen deutlich, dass eine 100-jährige städtische Gesellschaft nicht bürokratisch und verstaubt sein muss, sondern sich für die großen Zukunftsthemen aktiv einsetzt. Daher auch unser neuer Claim „Zukunft Raum geben". Für mich sind wir jetzt viel mehr „auf dem Punkt": Wir stehen für bezahlbaren Wohnraum, für Nachhaltigkeit und soziales Engagement. Und genau das können wir in unserem Gesamtauftritt jetzt authentisch und nahbar vermitteln.

Beste Zutaten, schlau kombiniert, ergeben die Grundlage guter Kommunikation

CLAIM & SPRACHE
Unsere Mission auf den Punkt gebracht.
Verbal visionär – und immer verständlich.

Unser neuer Claim „Zukunft Raum geben“ hat den Anspruch, unsere Haltung sprachlich zu manifestieren. Aber auch die einzelnen Satzbestandteile sind per se aussagekräftig: Sie reflektieren jeweils unsere Innovationsstärke (Zukunft), das Aktionsfeld (Raum) und den solidarischen Grundcharakter (geben). Durch den Wechsel des Substantivs am Anfang lassen sich zudem verschiedene Aussagen durchdeklinieren, die unsere Ziele und unsere Zielgruppen herausstellen.

Aber auch für unsere gesamte (An-)Sprache haben wir einen eigenen Stil definiert. Sie ist einfach, klar und verständlich. Ohne sperrige Begriffe, komplizierte Satzkonstruktionen und unnötige Anglizismen. Wir werden persönlich und nahbar mit der 1. Person Plural. Und wir wählen in der direkten Ansprache bewusst das Du oder Sie aus, um alle Zielgruppen angemessen abzuholen.

Innovation Raum geben

Ideen Raum geben

Vielfalt Raum geben

Natur Raum geben

Zukunft Raum geben

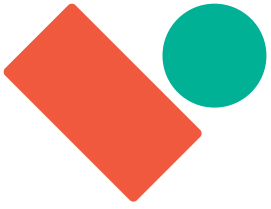
Dialog Raum geben

Freiheit Raum geben

Kultur Raum geben

Leben Raum geben

Volkswohnung



LOGO, TYPOGRAFIE UND FARBEN

Symbolhafte Bildmarke mit Bedeutung(en) – komplementär und konsistent.

Unsere Bildmarke hat zwei Prämissen: Erstens Klarheit. Zweitens Einprägsamkeit. Deshalb haben wir uns für die Kombination zweier Grundformen entschieden: eines Rechtecks und eines Kreises. Man kann darin einen von oben betrachteten Häuserblock und einen Baum sehen, was symbolisch für das steht, womit wir uns tagtäglich beschäftigen. Rechteck und Kreis sind aber auch stellvertretend für das Rationale und Emotionale und ergeben zusammen ein Herz. Oder aber das V der Volkswohnung. Diese verschiedenen Assoziationsmöglichkeiten sind gewollt, denn sie ermöglichen vielen Menschen einen individuellen Zugang zur Marke.

Außerdem haben wir zwei neue Primärfarben bestimmt: Rot und Grün, allerdings in individuell leicht abgetönter Form und mit mehreren helleren und dunkleren Abstufungen. Während das Rot für unser soziales und gesellschaftliches Engagement steht, drückt das Grün unseren Einsatz im Bereich Klima-, Umwelt- und Naturschutz aus. Denn beides ist uns sehr wichtig.

Hinter der Typografie steht ein ähnlicher Grundgedanke: Wir verbinden zwei gegensätzliche Schriften, weil wir auf diese Weise Inhalte unterschiedlich akzentuieren können. Der rationale, plakative Charakter der Schriftart Euclid Circular B trifft so auf den feingliedrigen, emotionalen Charakter der Serifenschrift Suisse Works.

ICONS, DIAGRAMME UND ILLUSTRATIONEN

Ohne viele Worte Überblick schaffen – klar, präzise und sichtbar.

Eine Aussage oder einen Begriff auf das Wesentliche zu reduzieren, ist der Zweck von Icons, Diagrammen und Illustrationen. Sie sind quasi ein visuelles Extrakt und kommen ganz ohne Sprache aus. Als leicht erfassbarer Anker bieten sie schnell Struktur und helfen dabei, die Orientierung zu erleichtern. Wir haben deshalb 2021 auch einen komplett neuen Icon-, Illustrations- und Informationsgrafikstil entwickelt.

Die von uns gestalteten Diagramme in ihren verschiedenen Formen zeigen komplexe Inhalte und Daten auf einen Blick. Sie basieren ebenfalls auf den Grundlagen des neuen Markenbildes.

Und die neuen Illustrationen fangen all das ein, was sich mit einem Foto schwer wiedergeben lässt. Ein eigenständiger, wiedererkennbarer Illustrationsstil war auch hier unabdingbar. Unserer besteht aus feinen Linien und plakativen Flächen in Farben aus dem definierten Spektrum.

FOTOS

So lebendig wie unsere Quartiere –
emotional, authentisch und nah.

Fotos können besser als jedes andere visuelle Werkzeug Emotionen und Lebendigkeit erzeugen – wenn sie nicht gestellt sind. Darum setzen wir auf eine authentische, beiläufige Fotografie im Dokumentarstil. Um ein lebendiges Bild unserer Welt zu erzeugen, zeigen wir Details, Architektur und natürlich die verschiedenen Menschen, die die Volkswohnung erst mit Leben füllen.

Firefox Datei Bearbeiten Ansicht Chronik Lesezeichen Extras Fenster Hilfe
Unsere Verantwortung
Startseite
https://volkswohnung.de
Volkswohnung
Mieten
Wohnen
Bauen für Karlsruhe
Über
Neuer Wohnraum
für eine lebenswerte Stadt
Entdecken

Immer und offen: Unser neues digitales Portal

Im Zuge des Corporate-Design-Relaunches war die Neukonzeption unserer Website eine zentrale Kernaufgabe.

Unser Auftritt ist viel stärker an den tatsächlichen Bedürfnissen der Nutzer ausgerichtet, er ist nahbarer und lebendiger geworden – durch Gestaltung, Inhalt, Tonalität der Texte und auch die Bildsprache. Aber vor allem auch durch ein komplett neues inhaltliches Konzept, eine neue, zeitgemäße und zukunftsfähige Seitenstruktur.

Natürlich haben wir auch der Barrierefreiheit einen hohen Stellenwert eingeräumt, um niemanden von der Nutzung der Seite auszuschließen. Aber auch hinter den Kulissen wurde optimiert, sodass das Back-End in technischer Hinsicht State of the Art ist. Wohnungsinteressent:innnen und Mieter:innen dürfen sich auf neue Angebote wie die einfache Bestellung eines vergünstigten Mietertickets für den KVV freuen, sie können sich über Neubauprojekte informieren und erfahren sehr übersichtlich Wichtiges über die einzelnen Schritte des Vermietungsprozesses.

wir & hier: unser neues Magazin

Geschichten erzählen, die die Quartiere selbst schreiben: 2021 haben wir unser Mieter:innen-Magazin einem gründlichen und umfassenden Relaunch unterzogen – optisch und inhaltlich. Mit tollen Fotos, interessanten Interviews, Porträts und Erfahrungsberichten, aber auch Neuigkeiten aus den Quartieren bietet das wir & hier spannende Einblicke in bereits geschaffene Wohnräume in Karlsruhe und in das Zusammenleben in ihnen. Das Magazin erscheint viermal jährlich in gedruckter und digitaler Form.

Informativ und transparent: unsere Berichte

Unser Handeln hat das große Ziel, neuen Wohnraum für eine lebenswerte Stadt schaffen – auch und besonders in Zukunft. Dabei agieren wir transparent. Welche Prioritäten wir setzen, welche Aktivitäten wir anstoßen und mit welchen Kennzahlen diese bereits jetzt belegt sind, vermitteln unsere Berichte als Printprodukte und auch digital.

So erscheint seit diesem Jahr begleitend zum jährlichen Geschäftsbericht im zweijährlichen Rhythmus ein Sozialbericht, der Aufschluss über die Strategien der Wohnraumversorgung in Karlsruhe sowie über soziale Projekte und Serviceangebote für unsere Mieter:innen gibt.

In 2021 erschien erstmals der Umweltbericht zum Berichtszeitraum 2019/20 und informiert in Form von Interviews, konkreten Maßnahmen zur CO_2-Einsparung und Projektbeispielen über unsere Bemühungen im Bereich Klima-, Umwelt- und Artenschutz und Mobilität.

„Das neu gestaltete Magazin, wir & hier, ist sehr gut gelungen. Es enthält viele schöne Bilder und ist richtig informativ. Besonders gern lese ich die Rezeptvorschläge und die praktischen Tipps. Ganz toll finde ich, dass man mehr über die einzelnen Quartiere erfahren kann und in welchen Stadtteilen neue Gebäude errichtet werden.“

Ursula P., langjährige Mieterin der Volkswohnung,
hat in diesem Jahr ihren 101. Geburtstag gefeiert

„An unserem neuen Markenauftritt gefallen mir die einfachen, klaren Formen, die schnörkellose Schrift und die frischen, modernen Farben. Alles wirkt freundlich und ansprechend. Besonders begeistert hat mich, wie man die Aufgaben der Volkswohnung, im weitesten Sinne die Gestaltung der Lebensräume der Menschen in der Stadt, in dem Logo eingefangen und damit zu einem Teil unseres Markenkerns gemacht hat.“

Sandra Kling, Teamleiterin
Interne Dienste bei der Volkswohnung

„Mit ihrem neuen Markenauftritt zeigt die Volkswohnung ihre Professionalität. Sowohl die neue Webseite als auch die Printmedien sind grafisch ansprechend gestaltet und inhaltlich klug aufgebaut. Und was noch wichtiger ist: Im Fokus sind diejenigen, ohne die es die Volkswohnung nicht geben würde: ihre Mieterinnen und Mieter. Sie sind in all ihrer Vielfalt in Wort und Bild präsent und machen deutlich, welche lebenswerten, diversen Nachbarschaften und Quartiere durch die Volkswohnung geschaffen und begleitet werden. “

Prof. Anne Sick, Leiterin des Amtes für Hochbau
und Gebäudewirtschaft der Stadt Karlsruhe

2.

Aus dem Unternehmen

Die Volkswohnung als Arbeitgeberin S. 24
Raum für „Neues Arbeiten“ S. 27
Die Zukunft des Wohnens gestalten S. 28
Bezahlbarer Wohnraum ist unbezahlbar wichtig S. 32
Nachbarschaft fördern – Zusammenhalt stärken S. 36
Klimaneutral bis 2040 S. 38
Kennzahlen 2021 S. 40
Neue Quartiere, mehr Wohnraum S. 42
Modernisierung für die Zukunft S. 52

Personal

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

31.12.2021

294

225
Volkswohnung GmbH

69
Volkswohnung Service GmbH

155
weiblich

139
männlich

44,8 Jahre
Durchschnittsalter über beide Gesellschaften hinweg

11,4 Jahre
durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

↗ 50 %
Frauenquote in der Geschäftsleitung

↗ 52,6 %
Frauenquote in der Teamleitung

Die Volkswohnung als Arbeitgeberin

Ein Interview mit Marco Horbach, Bereichsleiter Personal/Organisation, zu den Fokusthemen des vergangenen Jahres.

Die Volkswohnung geht auch als Arbeitgeberin in ihr 100. Jahr. Standen 2020 noch die Corona-Pandemie und der damit einhergehende Wandel von Arbeitsplätzen, Präsenz- und Remotearbeit im Fokus, so hat sich 2021 gezeigt: Wir sind nicht nur gut und sicher durch die Krise manövriert, sondern konnten auch unsere Resilienz unter Beweis stellen. Mit neuen Formen der Zusammenarbeit, einem New-Work-Projekt und dem verstärkten Ausbau der Stellen für Werkstudent:innen zeigen wir unsere Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Rahmenbedingungen.

Wir haben es uns alle anders gewünscht – aber auch 2021 war in weiten Teilen von der Coronapandemie geprägt. Ein ruhiges Jahr aus Personalersicht?

Marco Horbach: Ganz im Gegenteil. Natürlich hat unsere Mannschaft – sofern es im jeweiligen Arbeitsbereich möglich war – während der langen Lockdownphasen im Homeoffice gearbeitet, aber die Herausforderungen sind dadurch eher noch gestiegen. Unsere Beschäftigtenanzahl ist gewachsen und wir haben über das Jahr gesehen fast 200.000 Euro in Fort- und Weiterbildung investiert – das sind durchschnittlich drei Veranstaltungen pro Mitarbeiter:in. Und wir haben uns intensiv mit der Strategie und den Zielen in unserem Bereich beschäftigt: Im Fokus der Betrachtungen standen die bereichsübergreifende Zusammenarbeit, unser Onboardingprozess und die Schaffung von Stellen für Werkstudent:innen. Bei unserer Führungsklausur im September haben wir einen Schwerpunkt auf das Thema Werte gelegt: Wie können wir unsere fünf Unternehmenswerte Offenheit, Vertrauen, Respekt, Verlässlichkeit und Innovation besser im Arbeitsalltag implementieren, noch stärker erlebbar machen und auch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen?

Und kehren die Mitarbeitenden nun wieder ins Büro zurück?

Nicht unbedingt. Ein Teil ist sicher froh über die Öffnungen und sitzt wieder fest im „Büro-Sattel“. Aber die Pandemie hat auch wie ein Brandbeschleuniger im Hinblick auf die Digitalisierung der Arbeit und der Zusammenarbeit gewirkt. Vieles ist dadurch erst möglich, flexibler und letztlich zur Normalität geworden. Und da wollen unsere Mitarbeitenden keinen Rückschritt mehr machen. Wir übrigens auch nicht – daher haben wir bereits 2020 die Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten auf den Weg gebracht, mit der 40 % der wöchentlichen Arbeitszeit mobil erbracht werden können. Ob das im heimischen Arbeitszimmer, im Café oder auf der Gartenterrasse ist, ist dabei unerheblich.

Wie Sie sagten: Die Pandemie hat auch die Digitalisierung stark vorangetrieben. Woran macht die Volkswohnung diese Entwicklung fest?

Auch bei uns hat sich in den zwei Jahren Pandemie einiges verändert – oder vielmehr verändern müssen. Zahlreiche analoge Prozesse wurden kurzerhand digitalisiert, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Wichtig ist uns dabei, dass Digitalisierung nicht abstrakt verläuft, sondern sich ganz konkret in verschiedenen Maßnahmen zeigt. Wir wollen die Potenziale der Digitalisierung sinnvoll nutzen. Das Ziel sind schlanke, möglichst redundanzfreie, vernetzte, IT-gestützte Prozesse, sodass Effizienz- und Spezialisierungspotenziale genutzt werden. Diese Prozesse und klare Verantwortlichkeiten schaffen den Spielraum, um zunehmend komplexeren Anforderungen entsprechen zu können.

Bei diesen Herausforderungen rückt das Thema der Gesundheit von Beschäftigen in einen besonderen Fokus.

Ganz genau, daher haben wir im vergangenen Jahr auch eine Psychische Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse waren zwar nicht besorgniserregend, haben aber dennoch gezeigt, dass die aktuellen Unsicherheiten, die Schnelligkeit im gesamten Arbeitskontext und die zunehmende Informationsflut eine Herausforderung darstellen. Aktuell finalisieren wir die Maßnahmenplanung, um auf die drängenden Themen adäquat eingehen zu können.

Darüber hinaus hat unser BGM-Team einige gesundheitsfördernde Aktionen umgesetzt, unter anderem einen unternehmensweiten Gesundheitstag zum Thema Krebs, einen Schrittwettbewerb (mit dem sensationellen Ergebnis von 44 Millionen Schritten in vier Wochen) und die Teilnahme an der Aktion „Mit dem Rad zur Arbeit“.

„Auch bei uns hat sich in den zwei Jahren Pandemie einiges verändert – oder vielmehr verändern müssen. Zahlreiche analoge Prozesse wurden kurzerhand digitalisiert, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten.“

Marco Horbach

Raum für „neues Arbeiten“
Entwicklung einer New-Work-Fläche

Wir wollen, dass unsere Mitarbeitenden sich wohlfühlen und modernste Arbeitsbedingungen vorfinden. Als eine bisher fremdvermietete Bürofläche vakant wurde, haben wir uns entschlossen, diesen Teilbereich „neu zu denken“. Auf rund 470 m² bietet sich die Gelegenheit, eine flexible Arbeitsfläche zusätzlich zu den regulären Büroflächen zu schaffen und „New Work“ räumlich zu entwickeln. Wichtig war uns hierbei die Einbeziehung der Mitarbeiter:innen, um eine Top-down-Planung zu vermeiden. Auch die Orientierung an unseren Werten war für uns essenziell, da in der Raumkonzeption die Mitarbeitendenbedürfnisse, unsere Kultur als Volkswohnung und identitätsstiftende Faktoren eine große Rolle spielen sollten.

Eine interdisziplinäre Gruppe von 11 Mitarbeiter:innen hat in einem moderierten Workshop erarbeitet, wie die Fläche gestaltet werden könnte. Das Ziel: Kollaboratives Arbeiten soll gefördert, konzentriertes Arbeiten ermöglicht sowie Innovation und Kreativität sollen unterstützt werden. Dieses partizipative Vorgehen sorgt dafür, dass das räumliche Angebot passgenau auf die Prozess- und Kommunikationsbedürfnisse der Mitarbeitenden zugeschnitten werden kann. Mit dem Ergebnis arbeiten wir 2022 weiter, sodass diese Fläche bald eingeweiht werden kann.

Innovation und Digitalisierung

Die Zukunft des Wohnens gestalten

Innovation und Digitalisierung gehen häufig Hand in Hand. Mit unseren Projekten aus dem vergangenen Jahr zeigen wir aber auch ganz analoge, innovative Ansätze – zum Beispiel im Einsatz für Baukultur und gesundes Wohnen.

Schlüssellos mit KIWI
Das digitale Schließsystem öffnet Tür und Tor digital

Im Zuge der digitalen Transformation überprüfen wir viele Prozesse im Hinblick auf Ihre Zukunftsfähigkeit. In einem spannenden Pilotprojekt haben wir 53 Mehrfamilienhäuser in unserem Quartier „Knielingen 2.0“ mit dem digitalen Schließsystem KIWI ausgestattet. Damit sollen Verwaltungsabläufe vereinfacht und die zentrale Zutrittsverwaltung erleichtert werden. Die Hauseingänge von rund 300 Wohneinheiten und 20 Gewerbeeinheiten wurden mit dem System ausgestattet, sodass die Türen per Transponder oder Smartphone-App entriegelt werden. Zeitaufwendige Schlüsselübergaben entfallen ab sofort im Knielinger Pilotquartier und auch notwendige Reparaturen durch externe Handwerksfirmen muss kein Mitarbeiter und keine Mitarbeiterin mehr vor Ort begleiten. Denn: Das Zutrittsmanagement wird über ein Online-Tool ermöglicht, über das die Zutrittsrechte an externe Dienstleister – zeitlich begrenzt – direkt vergeben werden können. Vor einigen Heizungs- und Technikräumen, die von Handwerksfirmen besonders häufig frequentiert werden, wurden zudem digitale Schlüsselsafes installiert, die ebenfalls per Smartphone entriegelt werden. Die Safes enthalten herkömmliche Schlüssel aus Metall, die zu den Türen der Heizungs- und Technikräume gehören. Nach Abschluss der Arbeiten deponieren die Firmen die verwendeten Schlüssel wieder im Safe, der sowohl die Entnahme als auch die Rückgabe automatisch dokumentiert. Das gesamte System ist selbstverständlich DSGVO-konform und sicher. Verlorene Transponder können in Echtzeit gesperrt, Zutrittsrechte mit sofortiger Wirkung entzogen werden. Die Testphase läuft noch einige Monate, aber wir sehen ein gutes Potenzial im digitalen Tool KIWI.

Gemeinsam für Baukultur

Die Volkswohnung wurde 2021 als „Ausloberin des Jahres“ ausgezeichnet

Seit 2015 verleihen die Architektenkammer Baden-Württemberg und die Strategiegruppe Vergabe und Wettbewerb der Architektenkammer die Auszeichnung „Ausloberpreis des Jahres“. Wir sind stolz, dass wir im Jahr 2021 mit diesem wichtigen Preis ausgezeichnet wurden. Planungswettbewerbe sind nicht nur ein Garant für Baukultur, die wir – gleichsam der städtebaulichen Entwicklung – in der TechnologieRegion Karlsruhe verantwortungsvoll vorantreiben wollen. Vielmehr sehen wir darin auch eine Möglichkeit, gemeinsam zum besten Ergebnis für ein konkretes Projekt zu kommen, und auf diesem Weg relevante Anspruchsgruppen frühzeitig in Planungsprozesse einzubeziehen. Die Kammer hob insbesondere den Aufwand für die gebaute Umwelt und städtebauliche Integration unserer Projekte hervor. Auch unser Einsatz für eine gerechte und leistungsorientierte Vergabekultur und nicht zuletzt die umfassende Wertschätzung aller an Planung und Bau Beteiligten sowie späteren Nutzer:innen wurde ausdrücklich erwähnt.

In den vergangenen Jahren haben wir bei sieben Bauvorhaben – unter anderem dem Daxlander August-Klingler-Areal und dem Teilbereich West der Königsberger Straße in der Waldstadt – Wettbewerbe ausgelobt, die den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) folgten und damit einen fachlichen sowie fairen Leistungsvergleich bei der Vergabe von Planungsaufträgen ermöglichten. Das Ziel: die bestmögliche Lösung als Basis für den anstehenden Bauauftrag zu finden.

„Die Kammer hob insbesondere den Aufwand für die gebaute Umwelt und städtebauliche Integration unserer Projekte hervor.“

Digital und immer griffbereit: die neue App – „Meine VOWO“

Unser Mieterportal „Meine VOWO“
Der direkte, digitale Kontakt

Im Frühjahr 2021 konnten wir unsere Servicedienste ins Digitale erweitern: Der neue Begleiter rund um das Mietverhältnis heißt „Meine VOWO“. Die Mieter-App und das dazugehörige Onlineportal sind der Schlüssel zu einfacher Kommunikation und schneller Information.

Anfragen zu einem Bearbeitungsstand, Informationen zu Reparaturmeldungen oder Beschwerden, den Mietvertrag oder die letzte Nebenkostenabrechnung einsehen – das alles ist seit letztem Jahr unkompliziert und ohne lange Wege für unsere Mieterinnen und Mieter möglich. Ebenso können persönliche Daten schnell und einfach geändert sowie wichtige Formulare oder Mietbescheinigungen von den Mieter:innen direkt generiert werden.

Durch „Meine VOWO“ haben wir unseren Service um zwei zusätzliche Kontaktwege erweitert, die rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr, erreichbar sind.

Der Mensch im Mittelpunkt
Architekturpsychologische Erkenntnisse zum gesunden Wohnen

„Neue Wege finden, die innovatives Planen und Bauen befördern“ – so lautet das übergeordnete Ziel der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg. Im Rahmen dieser Offensive und des Bausteins „Innovativ Wohnen BW – beispielgebende Projekte“ fördert das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg unsere Forschungskooperation „Der Mensch im Mittelpunkt – architekturpsychologische Erkenntnisse und deren Umsetzung im geförderten Mietwohnungsbau“ mit dem Büro Kopvol architecture & psychology. Kopvol ist das erste Architekturbüro in Europa, das Mitarbeiter:innen der Disziplinen Architektur und Psychologie beschäftigt, die gemeinsam in den unterschiedlichen Entwurfs- und Planungsphasen tätig sind.

Das Projekt rückt den Menschen und seine Bedürfnisse in den Planungs- und Gestaltungsmittelpunkt. Hierzu werden Entwurfskriterien und Architekturkonzepte für den geförderten Wohnungsbau entwickelt, die auf architekturpsychologischen Analysen beruhen. Parallel wird das Architekturbüro Kopvol seine Expertise in einem unserer Bauvorhaben in der Karlsruher Waldstadt einbringen und den Entwurfsprozess architekturpsychologisch begleiten.

Die ersten Workshops, Interviews und Untersuchungen wurden im Verlauf des Jahres 2021 durchgeführt und lassen bereits jetzt erkennen, dass wir gemeinsam zu sehr spannenden Ergebnissen kommen werden.

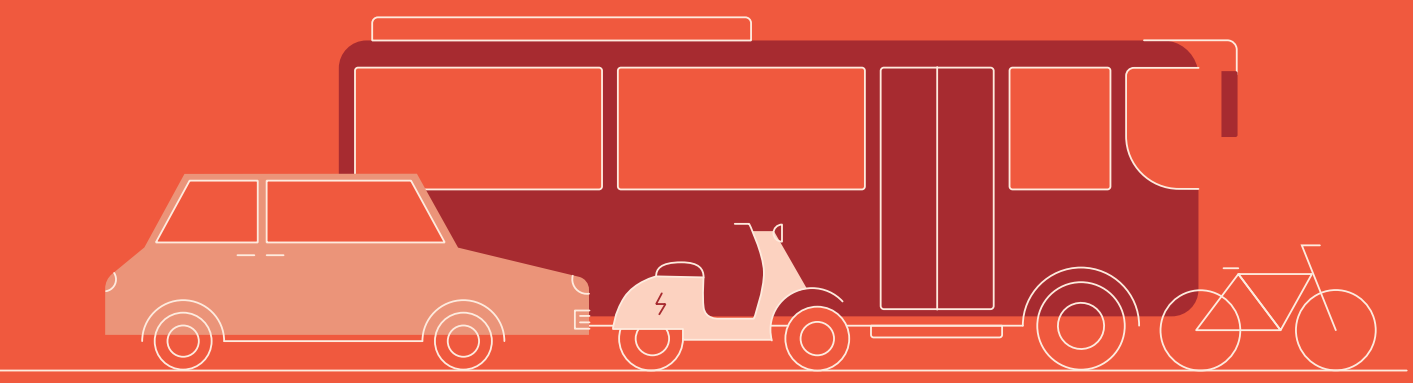
„Neue Wege finden, die innovatives Planen und Bauen befördern“.

Ziel der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Soziale Verantwortung

Bezahlbarer Wohnraum ist unbezahlbar wichtig

Aber zum Wohnen gehören mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Und so machen wir unseren Mieter:innen vielfältige Angebote. Ob Gemeinschaftsräume, Mobilitätsangebote oder Spielplätze: Wir entwickeln das soziale Miteinander und unseren Service weiter.



Gut unterwegs
Mobilitätsangebote für Mieterinnen und Mieter

Als kommunales Wohnungsunternehmen und große Bestandshalterin sind wir in der Lage, die wohnortnahe Mobilität mitzugestalten und zu steuern. Auch, weil Wohnen und Mobilität mehr und mehr zusammenwachsen. Wir möchten mehr als nur bezahlbaren Wohnraum bieten – und denken die Themen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und eine gute Mobilitätsinfrastruktur mit. Alternative Mobilitätsangebote, die den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel erleichtern und ein eigenes Auto überflüssig machen: Das ist die Vision für unsere Mobilitätsangebote, die wir unseren Mieter:innen vergünstigt oder sogar kostenlos zur Verfügung stellen.

2020 konnten wir durch eine Kooperation mit dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) bereits das Mieterticket etablieren, mit dem unsere Mieter:innen 10 % Rabatt auf eine KVV-Jahreskarte erhalten. Ebenfalls seit 2020 leihen unsere Mieterinnen und Mieter über den Carsharing-Anbieter „stadtmobil“ ein Auto zum Sonderpreis: Sie erhalten das Starterpaket „Basis“ zu günstigen Konditionen. Und 2021 konnten wir durch ein Kooperationsprojekt das erste Quartiersrad in der Waldstadt etablieren und dieses für Mieter:innen kostenlos zur Verfügung stellen.

Eine faire Vermieterin
Die Mieterbefragung 2021 zeigt ein positives Gesamtbild

Im Frühling 2021 haben wir – durchgeführt durch die InWIS Forschung und Beratung GmbH – 1.606 unserer Mieter:innen befragt. Wir wollten wissen: Wie schätzen uns die Befragten als Vermieterin ein? Wie zufrieden sind sie mit ihrer Wohnung, der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel oder dem Spielplatzangebot für Kinder? Wir freuen uns besonders darüber, dass ein enormer Anteil der Befragten uns als faire Vermieterin wahrnimmt. Ein Ergebnis, das sich auch im bundesweiten Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen mehr als sehen lassen kann.

Eine weitere wichtige Botschaft: Drei Viertel der Teilnehmenden schätzen die Miethöhe als angemessen ein, 10 % empfinden sie sogar als günstig. Ein Punkt, der in einer Mieterbefragung tendenziell eher kritisch bewertet wird. Uns gibt das Ergebnis das klare Zeichen, dass wir unser Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe zu schaffen, erreichen.

75 %

der Befragten schätzen die Miete als angemessen ein

10 %

der Befragten empfinden die Miete sogar als günstig

Dass nach einem Umzug die überwiegende Mehrheit in einer Volkswohnung weiterwohnen möchte, bestärkt uns zusätzlich. Auch die Zufriedenheit mit dem Wohngebäude stellt sich im bundesweiten Vergleich als überdurchschnittlich heraus. Dennoch werden wir uns nicht auf den Lorbeeren ausruhen: Die Wahrnehmung der Befragten, dass sich die Belastung durch vermehrten Müll erhöht hat, lässt sich wahrscheinlich auf die Corona-Zeit zurückführen. Denn in dieser Zeit waren viele Menschen häufiger zuhause und es ist mehr Verpackungsmüll für Bestellungen oder Essen angefallen. Wir nehmen dieses Feedback aber gleichzeitig mit, um durch klarere Strukturen diese Situation zu verbessern.

Potenziale von Mehrfachnutzung
Unser siebtes Servicebüro gibt Begegnung Raum

Flächen sind knapp. Orte für Begegnung und Beratung werden von vielen benötigt. Könnten wir unsere Räume nicht häufiger teilen und gemeinsam nutzen? Wir glauben: ja. Mit unserem neuen Servicebüro in der Nordweststadt möchten wir einen Beitrag leisten, diese Potenziale zu heben, denn üblicherweise stehen auch unsere Servicebüros zu 60 % der Zeit leer. Die Möblierung ist unflexibel und erlaubt kaum andere Nutzungen.

Das Konzept in der Nordweststadt ist anders. Im November 2021 hat unser multifunktionales Mini-Holzhaus seine Pforten geöffnet und kann von unterschiedlichen Akteuren als Treffpunkt oder Beratungsstelle genutzt werden.

Der Name ist Programm: „Servicebüro Nordwest. Begegnung Raum geben“. Zentral in der August-Bebel-Straße gelegen wird der Ort zum Begegnungs-, Informations- oder Beratungsraum. Für unsere Mieterinnen und Mieter, aber auch für alle Bewohner:innen des Stadtteils. Und damit die Mehrfachnutzung nicht an der banalen organisatorischen Hürde des Schlüsselmanagements scheitert, erproben wir hier ein neues digitales Schließsystem.

In innovativer Holzbauweise entstand das Servicebüro Nordwest

Das Rintheimer Feld
Eine erfolgreiche Quartiersentwicklung, die Interesse weckt

Im August 2021 besuchte Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Karlsruhe. Ziel war das Rintheimer Feld: Gemeinsam mit der Stadt Karlsruhe haben wir das Quartier in den letzten rund zehn Jahren stark aufgewertet.

Infrastrukturelle Mängel wurden behoben, neben den Wohnungen sind vor allem die Frei- und Außenflächen zeitgemäß umgestaltet worden. Dank der umfassenden Modernisierungen konnten Treffpunkte und Rückzugsorte geschaffen werden, die das Nachbarschaftsgefühl stärken und die Identifikation mit dem Stadtteil erhöhen. Rund 75 Mio. Euro betrug die Investition in Modernisierungsmaßnahmen, Neubauten und Außenanlagen. Für die noch folgenden Neubauten am Staudenplatz werden künftig noch rund 30 Mio. Euro investiert. Finanziert wurde das Projekt unter anderem über das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ vom Bund und dem Land Baden-Württemberg.

Das Projekt ist auch ein schönes Beispiel für Beteiligungsprozesse, denn die Bewohner:innen des Rintheimer Feldes konnten über Workshops, Stadtteilkonferenzen und Mieterversammlungen ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen direkt einbringen. Gemeinsam mit Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup hatten wir Gelegenheit, durch unsere Liegenschaften zu führen und die Entwicklungen vorzustellen.

> „Gemeinsam mit der Stadt Karlsruhe haben wir das Quartier in den letzten rund zehn Jahren stark aufgewertet.“

Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen in Baden-Württemberg, machte sich selbst ein Bild vom Rintheimer Feld

Nachbarschaft fördern – Zusammenhalt stärken

Wir engagieren uns für den Zusammenhalt in unseren Quartieren und in der Stadt

Rund 13.500 Mietwohnungen, in denen Menschen aller Altersgruppen aus unterschiedlichen Kulturkreisen leben, gehören zu unserem Bestand. Wir wissen, dass zum Wohnen mehr gehört als nur vier Wände und ein Dach drüber. Die Menschen müssen sich wohlfühlen in ihrem Zuhause und in ihrem Viertel. Deshalb sorgen wir für die nötige Infrastruktur wie beispielsweise Nahversorger, Arztpraxen, Kitas, Spielplätze und Gästewohnungen. Aber es braucht auch Angebote, die die Gemeinschaft und den Zusammenhalt in den Quartieren fördern. Aus diesem Grund unterstützen wir gerne Vereine, Institutionen und Projekte im Sinne sozialer Ausgewogenheit. Auch bei großen Events, die allen Bürgerinnen und Bürgern in Karlsruhe offenstehen, sind wir seit vielen Jahren aktiv.

Sponsoring

„Runter vom Sofa und ab auf den Rasen …“ war das Motto unseres KSC-Fußballcamps. 50 sportbegeisterte Kinder und Jugendliche konnten drei Tage Wildpark-Luft schnuppern und ihre Fähigkeiten am Ball weiterentwickeln. Als KSC TUT GUT.-Partner konnten wir auch die Mitgliedschaft im KSC-Kids-Club für 50 Kinder und Jugendliche ermöglichen.

Zudem unterstützen wir gemeinsam mit dem KSC TUT GUT.-Förderpreis gemeinnützige Vereine und soziale Organisationen in der Region. Neben dem KSC sponserten wir 2021 auch kleinere Sportvereine, die in unseren Wohnquartieren aktiv sind:

- VfB 05 Knielingen e. V.
- FV Grünwinkel 1910 e. V.
- FSSV 1898 Karlsruhe e. V.
- Karlsruher Sportverein Rintheim-Waldstadt e. V.

Sport, Begegnung, Freundschaften: Das jährliche KSC-Fußballcamp ist ein Highlight für unsere jüngsten Mieter:innen.

Große Veranstaltungen, bei denen alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Karlsruhe zusammenkommen können, fördern wir regelmäßig. 2021 konnten wir die Schlosslichtspiele, das Queer-Filmfestival und die Benefiz-Kunstauktion zugunsten der Aids-Hilfe Karlsruhe e. V. unterstützen.

Auch Bürgervereine und Initiativen erhielten einen Zuschuss für ihre Arbeit:

- ECKKULTURdörfle e. V.
- Bürgerverein Waldstadt e. V.
- Bürgergemeinschaft Nordweststadt e. V.

Das Karlsruher Institut für Technologie wurde ausgewählt, am Hochschulwettbewerb „Solar Decathlon“ mitzumachen. Das Thema „Nachhaltiges Bauen und Wohnen in der Stadt“ ist spannend für uns, deshalb sponsern wir das Institut für Entwerfen und Bautechnik bei der Teilnahme. Im Architekturschaufenster e. V. sind wir seit vielen Jahren Mitglied und unterstützen mit einem zusätzlichen Betrag die Herausgabe des Jahrbuchs.

Das achteintel-LitfassMuseum sponserten wir bei der Herausgabe eines Ausstellungskatalogs. Ziel der Initiative war es, leerstehende Litfaßsäulen in Karlsruhe in ein temporäres Museum zu verwandeln – sozusagen Kunst im Vorbeilaufen.

Spenden

Zur Weihnachtszeit spenden wir jährlich an eine Karlsruher Initiative oder Institution, die sich für Menschen in Notsituationen einsetzt, Austausch und Begegnung ermöglicht oder Hilfe zur Selbsthilfe leistet. 2021 ging die Weihnachtsspende an das Projekt „Quartierskino“ der Kinemathek Karlsruhe e. V. Unter dem Motto „Kunst trotz Abstand“ wurden online Filme gezeigt, die zuvor in den Stadtteilen ausgewählt wurden. Bei einem Online-Treff konnten sich Nachbarinnen und Nachbarn über den Film austauschen und neue Kontakte knüpfen.

In unserer Zentrale am Ettlinger-Tor-Platz stand für ein paar Wochen eine Spendenbox von DESWOS. Obwohl die meisten Kolleginnen und Kollegen im Homeoffice waren, kam ein Betrag zusammen, den wir aufgestockt haben. Mit dem Geld konnte das Projekt „Mirazul del Llano“ in Nicaragua unterstützt werden.

Als Fördermitglied von AIESEC Karlsruhe spenden wir jährlich einen Betrag, um die Arbeit des Vereins zu unterstützen.

Den Turn- und Sportverein Karlsruhe Rintheim 1896 e. V. unterstützten wir in zweifacher Weise: Zum einen sponsern wir seit vielen Jahren das Konzept zur Jugend- und Integrationsarbeit „Bewegung und Gemeinschaft – Sport und soziales Miteinander beim TSV Rintheim“ und zum anderen haben wir dem Verein einen Zuschuss für die Anschaffung einer SportBox gegeben.

Weil wir es wichtig finden, dass nachhaltige Verkehrsmittel für alle zugänglich sind, haben wir im September an den Mitmach-Laden Waldstadt ein Lastenrad gespendet. Es kann kostenfrei von allen Bürgerinnen und Bürgern ausgeliehen werden.

Die Weihnachtsspende 2021 ging an das Projekt „Quartierskino“ der Kinemathek Karlsruhe e. V.

Ökologische Verantwortung

Klimaneutral bis 2040

Veröffentlichung des ersten Umweltberichts
Klima-, Umwelt- und Artenschutz sowie das Thema Mobilität sind die Hauptaspekte, die uns im Bereich Umwelt beschäftigen und sich als wesentliche Bausteine auf dem Weg zu unserem ambitionierten Ziel der Klimaneutralität bis 2040 herausgestellt haben. Diese Themen treiben uns jetzt und in Zukunft an. Mit unserem ersten Umweltbericht, der Ende 2021 erschienen ist, geben wir ihnen den nötigen Raum.

Der Bericht wird auch in Zukunft ergänzend zum Geschäftsbericht und der DNK-Entsprechenserklärung im zweijährlichen Rhythmus erscheinen. Das Ziel: Wir möchten Sie an unserem Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen unserer Zeit teilhaben lassen, selbstkritisch über Ziele, Erfolge und Kennzahlen berichten und konkrete Projekte vorstellen.

Internationaler Tag des Baumes – Baumpflanzaktion
Im Sommer spenden sie den Menschen erholsamen Schatten, bieten unterschiedlichsten Arten einen Lebensraum, unterstützen die Biodiversität und fördern das (Stadt-)Klima durch ihre Fähigkeit, CO_2 zu binden: Die Rede ist natürlich von Bäumen. Den Nutzen von Bäumen würdigten die Vereinten Nationen bereits im Jahr 1952, indem sie den Internationalen Tag des Baumes ins Leben riefen. Den seit 70 Jahren bestehenden Aktionstag haben wir zum Anlass genommen, um im März 2021 über 50 Bäume zu pflanzen.

Bei Neupflanzungen, die unseren Bestand von rund 11.000 Bäumen ergänzen, wählen wir besonders resistente Arten aus. Diese können sich gut an veränderte klimatische Bedingungen anpassen. Heiße Sommer mit langen Trockenperioden, Stürme, Starkregen und Parasitenbefall wie durch den Borkenkäfer sind in der Region um Karlsruhe keine Seltenheit mehr und haben den bestehenden Bäumen sichtbar zugesetzt. Nach einer systematischen und zukunftsorientierten Standortanalyse wurden Arten wie Hainbuche, Feldahorn und ungarische Eiche dort gepflanzt, wo sie auch auf lange Sicht noch zu einem guten Wohnumfeld beitragen können.

Blumenzwiebelpflanzaktion

Um das Quartier Lohn-Lissen in Karlsruhe-Durlach im Frühjahr farbenfroh erstrahlen zu lassen, haben wir die dortigen Mieterinnen und Mieter im Oktober vergangenen Jahres zu einer Blumenzwiebelpflanzaktion aufgerufen. Wir haben für Blumenzwiebeln, Schaufeln und eine kleine Anleitung zum Setzen der Blumenzwiebeln gesorgt – gepflanzt haben die Bewohner:innen des Quartiers. Blausternchen, Krokusse und Sternhyazinthen sind auch für die Insektenwelt nach den kalten Wintermonaten eine erste wichtige Nahrungsquelle.

VCD-Netzwerk-Beitritt

Laut dem Bundesklimaschutzministerium wurden rund 148 Mio. Tonnen CO_2 (Äquivalente) im Jahr 2021 durch den Verkehrssektor in Deutschland ausgestoßen. Einen großen Teil macht hier der Straßengüterverkehr aus. Aber auch der Pkw-Verkehr hat zwischen 1995 und 2019 um über 20 % zugenommen. Die Zunahme des Individualverkehrs hebt somit den Fortschritt zum Teil wieder auf, der seit 1995 durch Abgasvorschriften erzielt wurde.

Grund genug, um auf dem Gebiet alternativer Verkehrsmittel im unmittelbaren Wohnumfeld verstärkt aktiv zu werden und den Klimaschutz durch nachhaltige Mobilität nicht nur in die Quartiere, sondern auch in unsere Planungsprozesse einfließen zu lassen. Anfang 2021 haben wir uns dem bundesweiten Netzwerk „Wohnen und Mobilität“ des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) angeschlossen. An diesem Projekt beteiligen sich Akteure der Wohnungswirtschaft, Kommunen und des Mobilitätssektors aus 16 größeren und kleineren deutschen Städten. Gemeinsam werden Lösungen zur Verbesserung des Zugangs zu alternativen Verkehrsmitteln, umweltverträglichere Gestaltungsmöglichkeiten der Stadtplanung und Potenziale zur Reduzierung des privaten Pkw-Verkehrs erarbeitet.

An der Haustür entscheiden Menschen, welches Verkehrsmittel sie für ihre Wege nutzen. Durch vielseitige und intelligente Mobilitätsansätze wie Fuß- und Radverkehrsfreundlichkeit, barrierefreier Zugang zu Bussen und Bahnen oder Sharing-Dienste soll den Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartiere ein niedrigschwelliger Weg ermöglicht werden, auf alternative Transportmittel umzusteigen.

Klimaneutralitätsnetzwerk

Wir haben uns dem ambitionierten Ziel der Stadt Karlsruhe angeschlossen, bis 2040 klimaneutral zu werden. Ein wichtiger Meilenstein zur Erreichung dieses Ziels war neben dem Bekenntnis zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex auch die Klimastrategie, die im Umweltbericht 2019/20 vorgestellt wurde.

Um die Hürden und Herausforderungen auf diesem Weg gemeinsam zu meistern, sind wir dem Klimaneutralitätsnetzwerk (KNN) des Instituts für Ressourceneffizienz und Energiestrategien (IREES) beigetreten. Das Netzwerk besteht aus Unternehmen aus der TechnologieRegion Karlsruhe (TRK) und startete Ende April 2022. Wir sehen in dem Netzwerk nicht nur einen Ort für Erfahrungsaustausch und fachliche Begleitung auf dem Weg zur Klimaneutralität, sondern erhoffen uns auch Mehrwerte durch bereitgestellte Arbeitshilfen und ein unterstützendes Monitoring. Wie auch bei anderen Kooperationen, Mitgliedschaften und Netzwerken möchten wir „über den Tellerrand schauen“ und durch den Austausch mit Partner:innen – auch über die eigene Branche hinaus – neue Erkenntnisse gewinnen.

„Wir haben uns dem ambitionierten Ziel der Stadt Karlsruhe angeschlossen, bis 2040 klimaneutral zu werden.“

Konzern-Kennzahlen 2021

13.389
Mietwohnungen

95%
davon KdU-fähig[1]

20%
öffentlich gefördert

24
Mietwohnungen fertiggestellt

1.666
neue Wohnungen geplant bis 2026

52%
mietpreisgebundener Wohnraum im Neubau (ab 2015)

3.013
barrierearme Mietwohnungen

139
Spielplätze

6,36 €/m²
durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

196,7 ha
Fläche in der Stadt Karlsruhe

991.349 m²
Gesamtfläche Wohnen und Gewerbe

[1] KdU (Kosten der Unterkunft bei Unterstützung durch das Job-Center Karlsruhe)

3,9 ha
begrünte Dachflächen

11.000
geschätzte Anzahl der Bäume auf unseren Frei- und Grünflächen

1,1 t CO_2 /WE
CO_2-Emissionen pro Wohneinheit[2]

126,4 kWh/m²
Energieverbrauch pro m² Wohnfläche im Gebäudebestand[2]

16,4
Stunden Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter:in

294
Mitarbeiter:innen

53%
Frauenanteil

59
KVV-Job-Tickets

67.137
im Service-Center angenommene Anrufe

[2] Werte von 2020, für 2021 noch nicht verfügbar

Unsere Bauprojekte

Königsberger Straße 2a-d
Waldstadt

Neue Quartiere, mehr Wohnraum

2021 stand die Planung nachhaltiger Quartiere ebenso im Fokus wie die Schaffung von neuem Wohnraum.

Quartiersentwicklung
in nachhaltiger Holzbauweise

Waldstadt, Königsberger Straße 2a–d

In der Waldstadt gehören 32 Gebäude mit 1.303 Wohnungen zu unserem Bestand. Mit 667 Wohnungen – verteilt auf 16 Gebäude – befindet sich etwa die Hälfte davon an der Königsberger Straße.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan Waldstadt-Waldlage haben wir eine stufenweise nachhaltige Entwicklungsstrategie für die Gebäude entlang der Königsberger Straße angestoßen: Neben der Neugestaltung des Wohnumfelds und der Verbesserung der Parkplatzsituation geht es im Teilbereich West und Nord langfristig um Neubauten, die das Angebot mit kleineren, barrierefreien Wohnungen und mit größeren Familienwohnungen ergänzen.

Der 2015 von der Politik verabschiedete Rahmenplan stand maßgeblich unter der Zielsetzung, im bestehenden Stadtgefüge neuen Wohnraum zu schaffen. Im Dialogprozess mit der Öffentlichkeit und dem Bürgerverein Waldstadt e. V. wurde der Rahmenplan durch das Stuttgarter Büro Pesch und Partner Architekten in Kooperation mit Helleckes Landschaftsarchitekten aus Karlsruhe erarbeitet. Mit dem Wettbewerb für den Teilbereich West der Königsberger Straße haben wir mit der Umsetzung unserer stufenweisen nachhaltigen Entwicklungsstrategie begonnen. Der Siegerentwurf vom Architekturbüro schneider+schumacher aus Frankfurt wurde Mitte 2020 juriert und ersetzt die Bestandszeile durch zwei abgewinkelte Zeilenbauten mit insgesamt ca. 140 Mietwohnungen. Das Projekt ist in nachhaltiger Holzbauweise geplant und befindet sich momentan in der konkretisierenden Planungsphase. Parallel hierzu wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Königsberger Straße, Teilbereich Nord-Süd

Im November 2021 wurde der Wettbewerb für den Teilbereich Nord-Süd entschieden. Die Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern unter Vorsitz von Prof. Jörg Aldinger vergab den ersten Preis an das Stuttgarter Büro KUBUS360. Nachdem der erste Preisträger auch das anschließende VgV-Verfahren für sich entscheiden konnte, kann im nächsten Schritt die Beauftragung erfolgen. Im nächsten Schritt steigen wir in die konkretisierende Planung und das Bebauungsplanverfahren ein.

Wohnpark
für alle Generationen

Stutensee-Blankenloch, Wohnpark Mittendrin
Nach einem zweistufigen Investorenwettbewerb der Stadt Stutensee entwickelten wir in Zusammenarbeit mit dem Stuttgarter Architekturbüro a+r Architekten in Stutensee, Ortsteil Blankenloch, ein neues, attraktives Wohnquartier. Auf dem Gelände des alten Hallenbads und einer angrenzenden ehemaligen Gewerbefläche soll Wohnraum für alle Generationen und Lebensformen entstehen mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischem Mehrwert.

Auf dem ca. 1,2 ha großen Grundstück errichten wir bis Mitte 2024 insgesamt 152 neue Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Gebäuden. Rund ein Drittel davon ist öffentlich gefördert nach dem Landeswohnraumprogramm. Insgesamt ist ein vielfältiger Wohnungsmix vorgesehen, die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 m² und 109 m². Es sind Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen geplant.

Herzstück der gemeinsamen Planung des Stuttgarter Büros und der Freiburger Landschaftsarchitekten faktorgruen ist ein offener Platz mit Bäumen, Spielbereich und Sitzgelegenheiten, der als grüne Mitte zum gemeinschaftlichen Treffpunkt von Bewohnerinnen und Bewohnern werden soll.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gemeinsame Energiezentrale unter Nutzung solarer Wärmeenergie. Mit Photovoltaik-Anlagen wird eigener Strom im Quartier erzeugt. Im Juni 2021 wurde der Spatenstich für das neue Quartier gefeiert.

Wohnen mit Gartenhof
für Familien

Durlach, Wachhausstraße

An der Wachhausstraße in Durlach-Killisfeld planen wir den Neubau von zwei zweigeschossigen Gebäudegruppen. Dafür wurden die eingeschossigen Häuser aus der Nachkriegszeit, die nicht mehr modernisiert werden können, Anfang 2021 abgerissen.

Das Weinheimer Architekturbüro Weber & Partner mbB hat zwei U-förmige Komplexe mit ausgebautem Dachgeschoss, Teilunterkellerung und jeweils einem privaten Gartenhof entworfen. Insgesamt entstehen 52 Mietwohnungen mit einem überwiegenden Anteil von drei bis vier Zimmern für Familien. Da die Grundwasserverhältnisse den Bau einer Tiefgarage erschweren, sind an diesem Standort oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Wohnraum
für große und kleine Haushalte

Durlach, Pfinzstraße

In unmittelbarer Nähe der Pfinz-Uferlandschaft haben wir im Sommer 2019 begonnen, insgesamt 54 Mietwohnungen – davon 22 öffentlich gefördert – in drei Gebäuden und eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten. Das Wohnungsgemenge mit 12 Zwei-, 12 Drei- und 24 Vier-Zimmer-Wohnungen sowie 6 Vier-Zimmer-Penthouse-Wohnungen bietet Wohnraum für Familien, ergänzt um Apartments für kleine Haushalte.

Der Entwurf des Karlsruher Büros Kränzle + Fischer-Wasels Architekten sorgt dafür, dass sich die neuen Gebäude sensibel in die Umgebung einfügen. Es entstehen lichtdurchflutete, zeitgemäß-moderne Wohnungen von hoher Qualität und Funktionalität. Alle Wohnungen haben eine großzügige Loggia oder eine Dachterrasse. Die Anforderungen der LBO an die Barrierefreiheit werden erfüllt. Die Personenaufzüge binden von der Tiefgarage ausgehend bis ins Dachgeschoss durch und erzeugen so eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen. Die Stellung der drei Gebäude erzeugt differenzierte und abwechslungsreiche Außenräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten mit Sitzbänken und Kleinkind-Spielflächen. Anfang 2022 sind die ersten Mieterinnen und Mieter eingezogen.

173 Wohnungen
für kleine Haushalte

Oberreut, Woerishofferstraße
Südlich des Badeniaplatzes werden 173 neue Mietwohnungen – der überwiegende Anteil zwei Zimmer groß und barrierefrei zugänglich – und eine Tiefgarage errichtet. Voraussichtlich 2024 kommt eine Kita hinzu.

Die Planung der Stuttgarter Architekten und Stadtplaner Pesch und Partner sieht zwei lange Gebäudezeilen mit vier bis fünf Geschossen an der Woerishofferstraße vor. Dahinter entstehen zwei weitere Gebäudezeilen mit fünf bis sechs Geschossen, die einen begrünten Innenhof umschließen. Etwa 60 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert. Es entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die im Südosten verlaufende Güterverkehr-Bahntrasse werden mehrere hundert Meter Lärmschutzwall und -wand errichtet. Im Juni 2021 konnte der Spatenstich gefeiert werden, die Fertigstellung ist für Ende 2023 vorgesehen.

Wohnquartier
für Jung und Alt

Daxlanden, August-Klingler-Areal

Zeitgemäß und nachhaltig: Auf dem ehemaligen Sportgelände in Daxlanden bauen wir 357 Wohnungen (302 Mietwohnungen, davon 181 öffentlich gefördert, und 55 Eigentumswohnungen). Der Mix aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, einer Tagespflege-Einrichtung, einer Kindertagesstätte, zwei Gewerberäumen und einem Servicebüro stellt eine hohe Diversität sicher.

Im Juni 2020 begannen die Bauarbeiten, wenige Monate später konnten schon die ersten gewerblichen Mietverträge unterzeichnet werden. Im Jahr 2021 standen die Rohbauarbeiten im Fokus, die im Laufe des Jahres 2022 abgeschlossen sein werden.

Das Kölner Architekturbüro ASTOC hat für die Volkswohnung ein Wohnquartier entworfen, in dem sich sieben Gebäudezeilen vier- bis sechsgeschossig um zwei autofreie Innenhöfe gruppieren. Dieses Freiraumkonzept verleiht dem 3,5 Hektar großen Areal gemeinschaftliche Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Vereinsheim soll zu einem neuen gastronomischen Treffpunkt im Quartier werden und die Lebensqualität damit für alle weiter erhöhen.

Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant. Bei der Planung haben wir besondere Angebote für Senior:innen berücksichtigt: barrierearme Einheiten und Angebote für ältere und pflegebedürftige Menschen. Die Weichen für eine von der Caritas betriebene Tagespflegeeinrichtung wurden bereits gestellt. Hier können ab 2024 täglich bis zu 15 Pflegebedürftige betreut werden.

120 Wohnungen und Gewerbeflächen

Rintheim, Staudenplatz

Mit über 1.000 Wohnungen ist das Rintheimer Feld eine unserer großen Siedlungen. Zahlreiche bereits umgesetzte Sanierungsmaßnahmen, die Neubauten an der Forststraße und die barrierefreie Umgestaltung der Freiräume haben zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnstandorts geführt.

Diese Entwicklung möchten wir mit der Neuordnung des Staudenplatzes fortführen. In zentraler Lage sollen hier weitere Mietwohnungen entstehen und die alten Ladenzeilen durch mehrgeschossige Gebäude ersetzt werden. Auch nördlich der Heilbronner Straße und im Bereich des Garagenhofs am Hirtenweg gehören ergänzende Neubauten zum Konzept. Viergeschossige Zeilenbauten orientieren sich an den umliegenden Mietshäusern und werden mit breiteren sechsgeschossigen Kopfbauten akzentuiert.

Insgesamt sechs Gebäude mit rund 120 Mietwohnungen in zwei Bauabschnitten – darunter insbesondere Angebote für Senioren und junge Familien – und Gewerbeflächen im Erdgeschoss sieht der Entwurf des Stuttgarter Büros LEHEN drei vor.

Sozialdiakonisches Zentrum für Familien und Senior:innen

Durlach, Sozialdiakonisches Zentrum

Für die zukunftsweisende Weiterentwicklung des Stadtteils Lohn-Lissen in Durlach haben sich die Evangelische Kirche in Karlsruhe, der Verein für Pflege und Betreuung Paul Gerhardt e. V. Pforzheim und die Volkswohnung als lokale und regionale Akteure zusammengeschlossen.

Auf den Grundstücken der Evangelischen Kirche an der Bilfinger Straße entsteht ein ganzheitliches Sozialdiakonisches Zentrum, das den Kerngedanken „Kinder, Familie, Alte und Pflege“ beinhaltet. Mit einer zielgruppen- und trägerübergreifenden Zusammenarbeit, ausgerichtet auf den Sozialraum und die Verzahnung von im Stadtteil bestehenden Angeboten, möchten die Evangelische Kirche in Karlsruhe und ihre Diakonie ihre Verantwortung in der lokalen Gemeinwesenarbeit wahrnehmen. Vor dem Hintergrund des sensiblen Umgangs mit bestehenden Flächenressourcen sollen die zur Verfügung stehenden rund 7.000 m² mit einer Kindertagesstätte, Gemeinde- und Beratungsräumen, einem stationären Alten- und Pflegeheim und einer Tagespflegeeinrichtung sowie zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum attraktiv gestaltet werden.

Im Mai 2021 fiel die Entscheidung im Planungswettbewerb für den Neubau des Sozialdiakonischen Zentrums Bilfinger Straße. Der 1. Preis (Bild oben) ging an das Stuttgarter Büro Bodamer Faber Architekten BDA PartGmbB, der 2. Preis (Bild unten) ging an das Büro puppendahl architektur gmbh aus Münster. Das sogenannte VgV-Verfahren wird 2022 durchgeführt, um den finalen Sieger zu ermitteln und dann zeitnah in die konkretisierende Planung und das Bebauungsplanverfahren einsteigen zu können.

Neues Punkthaus
in der Rheinstrandsiedlung

Daxlanden, Rheinstrandallee

Zwischen Lindenallee, Kranichweg und Rheinstrandallee ergänzen wir den vorhandenen Bestand mit einem weiteren Punkthaus. Damit schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und werten das Wohnumfeld in der Rheinstrandsiedlung auf.

Der Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Thomas Fabrinsky sieht 23 öffentlich geförderte Zwei- und Vier-Zimmer-Mietwohnungen auf acht Geschossen vor. Oberirdisch wird es Platz für 23 Pkw geben.

Beginn der Bauarbeiten war im Mai 2020, im April 2021 wurde ein Richtfest im – coronabedingt – kleinen Rahmen gefeiert. Im Spätjahr 2022 werden die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen können.

Neue Stadtmitte
in Rheinstetten

Rheinstetten, Neue Stadtmitte

Im Jahr 2018 hat die Stadt Rheinstetten für die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte“ – einer Fläche gegenüber dem Rathaus, zwischen der Rappenwörthstraße und der B36 – einen zweistufigen Investorenwettbewerb ausgelobt.

In einer Arbeitsgemeinschaft mit den Architekturbüros evaplan und Gilbert Architekten konnten wir die Jury mit unserer Bewerbung für das Baufeld B2.4 an der Emil-Wachter-Straße überzeugen. Dort entstehen drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 32 Wohnungen, einer Tiefgarage und ergänzender Infrastruktur.

Von den 10 Zwei-, 16 Drei- und 6 Vier-Zimmer-Wohnungen sind ca. 20 Prozent öffentlich gefördert. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung wird rollstuhlgerecht ausgebaut, je drei der Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei. Im August 2021 konnte der Spatenstich gefeiert werden, die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Nachhaltiges Quartier in Holzbauweise

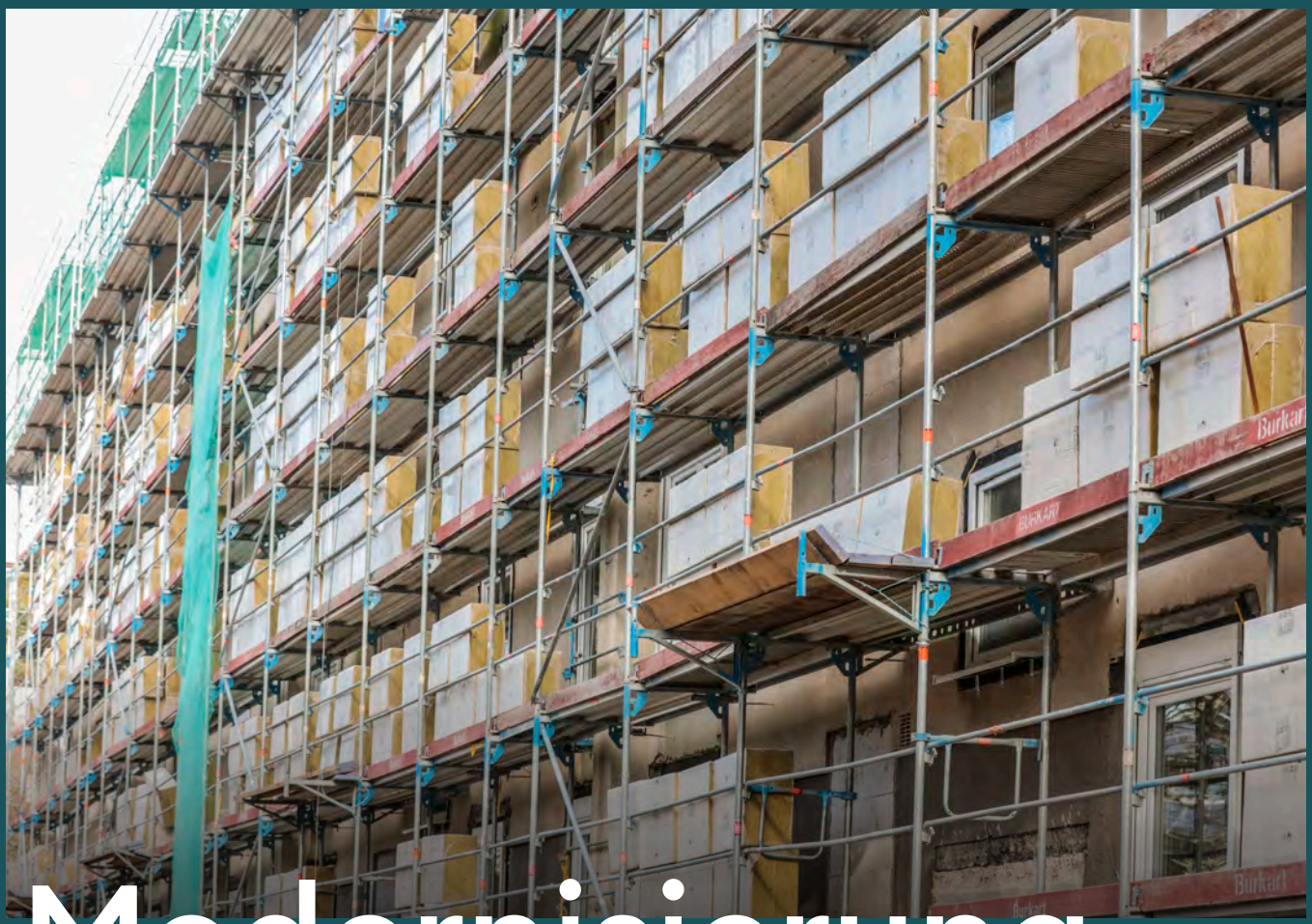
Daxlanden, Zanderweg

Über 50 Jahre sind unsere Gebäude zwischen Agathen-, Valentin-, Kirschstraße und Zanderweg alt. Eine Modernisierung ist nur bedingt realisierbar. Die sieben Gebäudezeilen mit insgesamt 134 Wohnungen werden wir durch Neubauten ersetzen und dadurch das Wohnungsangebot für Familien und ältere Menschen verbessern.

Im November 2019 wählte eine fach- und sachkundige Jury die geeigneten Entwurfskonzepte für den besonderen Standort in Daxlanden. Dank einer überzeugenden Weiterentwicklung und Präsentation konnte sich das ursprünglich zweitplatzierte Büro ASTOC architects and planners mit urbanegestalt PartGmbB durchsetzen und erhielt den Auftrag zur Realisierung der neuen Wohnanlage am Zanderweg. Die Planung sieht Wohngebäude in Holzbauweise vor, die durch die Schwerpunkte Baukologie und Energieeffizienz bestechen.

Ein öffentliches und privates Wegenetz durchsticht die einzigartige Wohnanlage und schafft so eine Verbindung mit der umliegenden Wohnbebauung, bietet aber auch Rückzugsbereiche für die Bewohner. Inzwischen wurde mit der grundlegenden Planung für die rund 160 Wohneinheiten begonnen. Im 2. Quartal 2023 soll der Baubeginn erfolgen.

Unsere Modernisierungsprojekte



Kolberger Straße 26a–e

Modernisierung für die Zukunft

Für Klimaschutz, Barrierefreiheit und mehr Wohnraum: 2021 haben wir die Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen weiter fortgesetzt.

Barrierearm ausgebaut

Waldstadt, Kolberger Straße 26a-e
In der Kolberger Straße 26a-e konnte mit der Umsetzung des Sanierungskonzepts begonnen werden.

In dem fünfgeschossigen Gebäude erfolgt neben der Erneuerung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen auch eine Neuinstallation der Elektroanlagen. Mit der energetischen Hüllsanierung, die das Aufbringen einer neuen Wärmedämmung und neuer Fenster vorsieht, können die Energieverbräuche gesenkt und unsere ambitionierten Klimaziele erreicht werden. Im aktivierten Dachgeschoss entsteht neuer Wohnraum. Unter dem neu errichteten Dachstuhl sind 10 geförderte Wohnungen vorgesehen und diese, wie auch die übrigen 50 Wohneinheiten, werden durch neu geplante Aufzugsanlagen barrierefrei erschlossen. Durch die Neugestaltung der Grundrisse entstehen barrierearme Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, die unser Wohnungsangebot in der Waldstadt erweitern.

Auch die Außenanlagen erfahren eine Aufwertung. Hierzu zählen beispielsweise die Errichtung neuer Müllhäuser, zusätzliche Fahrradstellplätze sowie die Neugestaltung der Mietergärten, Terrassen und Wegeflächen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist nach aktueller Planung im 4. Quartal 2022 vorgesehen.

Smartes Quartier Karlsruhe-Durlach

Durlach, Ersinger Straße
In diesem Projekt ersetzen wir die konventionelle Energieversorgung der Gebäude aus den 1960er-Jahren an der Ersinger Straße durch ein komplexes neues Energiesystem: zwei Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern, ein Erdgas-Blockheizkraftwerk und ein auf künstlicher Intelligenz basierendes Energiemanagement.

Neben der Halbierung des Primärenergieverbrauchs und der CO_2-Emissionen wird eine dezentrale und solare Energieversorgung aufgebaut. Zusätzlich haben wir sieben eingeschossige oberirdische Nebengebäude zur Aufbewahrung der technischen Anlagen mit Fahrrad- und Müllräumen gebaut. Fertiggestellt wurde das Projekt 2022.

Energetische Modernisierung in Oberreut

Oberreut, Goerdelerstraße 12-18
Mit der Umsetzung der Strangsanierung in den vier Hochhäusern in der Goerdelerstraße 12-18 beenden wir die im Jahr 2016 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen in Oberreut im März 2022. Nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts mit 147 Wohnungen werden insgesamt 375 Wohnungen instandgesetzt sein. In den Hochhäusern wurden notwendige umfangreiche Brandschutzmaßnahmen realisiert.

Im Rahmen der Strangsanierung werden sämtliche Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen neu installiert und die Bäder in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Zur Neugestaltung der Bäder und Gästetoiletten gehört ein neuer Boden- und Wandbelag und, sofern gewünscht, der Einbau bodengleicher Duschen.
Die Bodenbeläge der Balkone wurden runderneuert.

Um die Interessen unserer Bestandsmieter:innen bestmöglich zu berücksichtigen, wurden für die Dauer der Baumaßnahme Ausgleichswohnungen im direkten Umfeld zur Verfügung gestellt, sodass die Arbeiten im teilbewohnten Zustand durchgeführt wurden.

Modernisierungsprojekt in der Mustersiedlung des „Neuen Bauens“

Dammerstock, Falkenweg 69
Das Gebäude im Falkenweg 69 ist Teil der Mustersiedlung Dammerstock, die ab 1929 entstand. Das Objekt schließt an die als Kulturdenkmal eingetragene Reihenhauszeile von Walter Gropius an und steht daher unter Ensembleschutz.

Gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern, der TU Darmstadt und dem KIT, haben wir im Rahmen eines Forschungsprojekts einen unkonventionellen Modernisierungsansatz entwickelt und eine integrative energetische Sanierungsstrategie erarbeitet.

Dabei steht für uns die Verantwortung für den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz in Verbindung mit den Anforderungen an den Klimaschutz und die Schaffung zeitgemäßer Wohntypologien im Mittelpunkt unseres Handelns. Im beliebten Stadtteil stehen ab dem Spätjahr 2022 sechs Maisonette-Wohnungen mit je 120 m² zur Verfügung.

Modernisierung und Aufstockung in der Innenstadt

Innenstadt-Ost, Kapellenstraße 76

Das Gebäude an der Kapellenstraße aus dem Jahr 1957 liegt in zentraler Innenstadtlage mit direkter Straßenbahnanbindung und ist aufgrund der stark befahrenen Straße einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Unter energetischen, haustechnischen und konstruktiven Gesichtspunkten ist eine Sanierung erforderlich.

Die Planung sieht eine vollständige Entkernung, eine Neukonzeption der Grundrisse sowie eine attraktive Neugestaltung der Fassaden vor. Damit einher geht eine Gebäudeaufstockung in Holzbauweise zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. So entstehen insgesamt 50 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, die durch eine neue, im Gartenbereich befindliche vorgestellte Treppenanlage mit Aufzug über Laubengänge barrierefrei erschlossen werden.

Durch die Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt Karlsruhe und die energetische Sanierung werden in diesem Projekt unsere angestrebten Klimaziele umgesetzt. Darüber hinaus wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der zukunftsorientiert ausgerichtet ist und unser Wohnungsportfolio in der Innenstadt erweitert. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2023 geplant.

3.

Lagebericht Konzern Jahres-abschluss Konzern

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen S. 59
Wirtschaftliches Umfeld S. 60
Lage des Konzerns S. 63
Risikobericht S. 70
Finanzinstrumente S. 72
Prognosebericht S. 73
Bilanz Konzern S. 74
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern S. 76
Anhang Abschluss Konzern S. 77
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers S. 86
Bericht des Aufsichtsrats S. 86

Auf einen Blick: Der Konzern in Zahlen

	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 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 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 Einheiten	–	1.365 Einheiten	–
Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen	33,5 Mio.€	34,2 Mio.€	29,8 Mio.€	30,2 Mio.€
Personalstand per 31. Dezember	294	225	293	223
davon Teilzeitbeschäftigte	81	65	76	63
Auszubildende	8	8	10	10

Lagebericht Konzern

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland
Laut dem Kieler Institut für Weltwirtschaft wurde Deutschland auch 2021 von der Corona-Pandemie stark geprägt. Doch nicht nur die andauernde Pandemiesituation bedingte eine nur langsame Erholung der deutschen Wirtschaft, denn auch Liefer- und Materialengpässe bestimmten den Alltag 2021 und beeinflussten die Erholung negativ. Die damit verbundene Preissteigerung vieler Güter schlug sich auch in einer hohen Inflationsrate nieder, welche zum Jahresende bei über 5 % lag. Zudem war auch der Export, gerade im Automobilsektor, stark betroffen. Die Dienstleistungsbranche konnte aufgrund von Lockerungen im Reiseverkehr positiv entgegenwirken, sodass in Summe ein Anstieg der Exporte um ca. 7,5 % zum Vorjahr verzeichnet wurde. Importe stiegen ebenfalls um etwa 7,8 %. Nach dem letztjährigen starken Rückgang des BIP zeichnete sich 2021 eine Erholung ab. Nach einem schwachen ersten Quartal, bedingt durch den Lockdown und weitere Einschränkungen, konnte insgesamt 2021 eine positive Veränderung von 2,6 % beobachtet werden. Auf dem Arbeitsmarkt war nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit ebenfalls eine Erholung im zweiten Jahr der Pandemie zu verzeichnen. Während Minijobs und selbstständige Tätigkeiten weiter zurückgingen und Langzeitarbeitslosigkeit sich in stärkerem Ausmaß zeigte, konnte in der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ein Anstieg verzeichnet werden. Trotz der verringerten Inanspruchnahme trug der weitergeführte Einsatz von Kurzarbeit zur Stützung des Arbeitsmarktes bei. Anders sah es auf dem Ausbildungsmarkt aus. Pandemiebedingt gingen nicht nur die Zahlen der Ausbildungsstellen, sondern auch die Anzahl der Bewerberinnen und Bewerber im Vorjahresvergleich deutlich zurück.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. stellte fest, dass, bedingt durch Engpässe und damit verbundene Preissteigerungen, das Baugewerbe einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um - 0,4 % erfuhr, nachdem das erste Pandemiejahr kaum Auswirkungen auf die Branche hatte. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im Vorjahresvergleich im November 2021 um 14,4 % gestiegen, was sich als höchster Anstieg seit 1970 herausstellt. Nicht nur die zeitweise Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020, sondern auch stark angestiegene Materialpreise können als hauptsächliche Ursache dafür gesehen werden. Selbst ohne die Mehrwertsteuersenkung läge der Preisanstieg bei 11,6 %. Während die Preise für Rohbauarbeiten um 15,7 %, die Preise für Ausbauarbeiten um 13,5 % und die Preise für Instandhaltungsarbeiten um 14,2 % anstiegen, zeigte sich der höchste prozentuale Anstieg im Bereich Zimmer- und Holzbauarbeiten. Hier stiegen die Preise aufgrund erhöhter Bauholznachfrage um 38,9 %.

Laut dem vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen veröffentlichten Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2021/2022 war es im Grundstücks- und Wohnungswesen ein stabiles Jahr und die Wirtschaftsleistung erfuhr eine Steigerung um 1 % im Vorjahresvergleich. Der Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft betrug solide 10,8 %. Die Bauinvestitionen, welche 2020 noch als Stütze der Konjunktur galten, legten 2021 erstmals seit einigen Jahren lediglich moderat um 0,5 % zu. Lieferengpässe und fehlende Arbeitskraft führten zu Materialmangel und vollen Auslastungen. Es wurden insgesamt rd. 257 Milliarden € in Neubau und Modernisierung von Wohnbeständen investiert, was einem Anteil von 62 % an den gesamten Bauinvestitionen entspricht (+1 Prozentpunkt im Vorjahresvergleich).

Gemäß dem Kieler Institut für Weltwirtschaft blieben die Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite unverändert niedrig auf einem Niveau von ca. 1,3 % bei Laufzeiten zwischen einem und fünf Jahren (Stand: Oktober 2021). Auch beim Gesamtindex der Verbraucherpreise konnte laut dem Statistischen Bundesamt ein Anstieg beobachtet werden, denn dieser lag 2021 im Jahresdurchschnitt um 3,1 % über dem Vorjahreswert. Damit fiel die Steigerung um 2,6 Prozentpunkte höher aus als im Jahr zuvor. Bei den Nettokaltmieten lag der Wert im Jahresdurchschnitt 2021 mit 1,3 % über dem Vorjahr etwa auf Vorjahresniveau.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit umfasste die Zahl der Erwerbstätigen zum Jahresende 2021 in Deutschland rund 44,91 Mio. Beschäftigte und lag damit etwa auf Vorjahresniveau. Die Erwerbstätigkeit stieg im Jahresverlauf um 386.000 Personen (+ 0,9 %). Die unterschiedliche Entwicklung der Beschäftigungsarten führte sich auch 2021 fort. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war mit 75,3 % der größte Anteil der Erwerbstätigen (+ 1,1 Prozentpunkte zu 2020). Die Pro-Kopf-Arbeitszeit erholte sich im Vergleich zu 2020, lag aber immer noch 1,9 % unter dem Wert von 2019 als pre-pandemische Basis. Dies resultierte aus der geringeren Inanspruchnahme von Kurzarbeit. Nach ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit lag der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die sich 2021 in Kurzarbeit befanden, bei ca. 5,3 % (- 3,5 Prozentpunkte im Vergleich zu 2020). Die Arbeitslosenquote betrug 5,7 %, was einem Rückgang von 0,2 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im internationalen Vergleich wurde für Deutschland eine Erwerbslosenquote von 3,3 % ermittelt (Stand: bis Oktober 2021). Damit lag Deutschland erneut unter dem Wert der gesamten Eurozone (7,3 %).

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Baden-Württemberg

Nach dem von der L-Bank veröffentlichten Wohnungsbau-Report zeigte sich der Wohnungsbau auch 2021 positiv als Stimmungsführer in der Baubranche. Seit Sommer 2021 nimmt die Bautätigkeit in Baden-Württemberg wieder zu, die Zahl der Bauaufträge steigt an und auch der positive Trend bei Baugenehmigungen bleibt bestehen. Dies zog 2021 ein beachtliches Umsatzvolumen i. H. v. ca. 10,2 Milliarden € nach sich, was einer Steigerung von etwa 0,3 % zum Vorjahr entspricht. Allerdings stellten Fachkräftemangel und Materialknappheit ein großes Problem dar. Die Steigerung der Baupreise bestimmte ebenfalls den Alltag, die Deckung der Selbstkosten war weiterhin gewährleistet. Stand November 2021 stiegen die Preise für Bauleistungen um 14,5 % im Vorjahresvergleich, was mit dem bundesweiten Durchschnitt fast identisch ist, und der Ausblick auf 2022 zeigt keine andere Entwicklung auf. Dennoch blickt die Wohnungsbaubranche generell mit guter Stimmung ins neue Jahr.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sank die Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich um 0,8 Prozentpunkte auf 3,4 % und lag damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Bei den Verbraucherpreisen zeigte sich im Jahresdurchschnitt eine starke Steigerung um 5,0 %. Damit lag der Südwesten sogar über dem Wert der gesamten Bundesrepublik (+3,1 %). Hinsichtlich der Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und sonstige Brennstoffe stieg der Index ebenfalls um 3,8 %, während die Nettokaltmiete um 1,9 % (bundesweit 1,3 %) im Vergleich zum Vorjahr anstieg. Laut den Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder blieb die Bevölkerungszahl mit ca. 11,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: September 2021) im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Die positive Differenz aus Zu- und Fortzügen betrug zum Ende des dritten Quartals 2021 7.832 Personen. Der Geburtensaldo war auch 2021 positiv, wenngleich geringer als im Vorjahr.

Karlsruhe

Nach Angaben der Stadt Karlsruhe lag der Bevölkerungsstand in Karlsruhe zum Jahresende 2021 bei 301.749 Personen (im VJ-Vergleich - 0,7 %). Davon hatten 297.664 Personen ihren Hauptwohnsitz in Karlsruhe, was einem Anteil von knapp 99 % entspricht. Der Großteil der Karlsruher Bevölkerung lebte in Einpersonenhaushalten. Von den in Summe ca. 171.000 Haushalten lebte mehr als die Hälfte als Einpersonenhaushalt, etwa ein Viertel als (Ehe-)Paar ohne Kinder und gut zehn Prozent als (Ehe-) Paar mit Kindern. 2020 wurden 579 Wohnungen bezugsfertig, was eine leichte Erholung zu 2019 beweist (Tiefstwert der letzten 10 Jahre). 504 dieser Wohnungen entstanden durch Wohnungsneubau (87 %). Die Stadtteile Knielingen und der südliche Teil der Oststadt waren Vorreiter mit insgesamt 145 bezugsfertigen Wohnungen. Wie auch schon 2019 entfielen 2020 etwa 75 % der neu errichteten Wohngebäude auf Ein- und Zweifamilienhäuser (+2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr). Auch der Bauüberhang wächst weiter und verzeichnet zum Jahresende 2020 2.100 Wohnungen. Damit sind noch mehr Gebäude bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt, als 2019 (Stand August 2021 für das Jahr 2020 – Werte für das Jahr 2021 liegen aktuell noch nicht vor).

Lage des Konzerns

Ertragslage

	Ist 2021	Ist 2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	106.206	104.137	2.069
Umsatzerlöse aus Verkauf	3.050	14.905	-11.855
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.887	1.631	2.256
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.505	2.754	-249
Umsatzerlöse	**115.648**	**123.427**	**-7.779**
Bestandsveränderungen	10.147	-8.311	18.458
Aktivierte Eigenleistungen	189	237	-48
Sonstige betriebliche Erträge	11.631	4.989	6.642
Betriebsleistungen	**137.615**	**120.342**	**17.273**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-52.861	-50.074	-2.787
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.664	-823	-10.841
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.949	-5.094	-855
Personalaufwendungen	-17.846	-17.443	-403
Abschreibungen	-17.539	-17.998	459
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.949	-5.190	-1.759
Betriebsaufwand	**-112.808**	**-96.623**	**-16.185**
Betriebsergebnis (ohne sonstige Steuern)	**24.807**	**23.720**	**-1.087**
Finanzergebnis	-5.451	-6.137	686
Ertragsteuern	212	2.619	-2.831
Ergebnis nach Steuern	**19.144**	**20.202**	**-1.058**
Erfolgsunabhängige Steuern	-2.796	-2.872	76
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	**16.348**	**17.330**	**-982**

Ertragslage

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

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken belaufen sich auf 3.050 T€. Da das Vorjahr stark durch die ertragswirksame Übergabe einer kompletten Bauträgermaßnahme in Knielingen geprägt war, reduzieren sich die Umsatzerlöse dementsprechend stark um 11.855 T€. Sie stammen aus der ertragswirksamen Übergabe zweier Wohnbaugrundstücke in Knielingen sowie eines Gewerbegrundstücks in Neureut und zwei Mietkaufwohnungen in der Nordstadt.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen im Wesentlichen durch die Übernahme der Baubetreuung für die Europäische Schule Karlsruhe um 2.256 T€ auf 3.887 T€ an; korrespondierend dazu nahmen auch die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen zu. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sanken leicht um 249 T€, was im Wesentlichen darin

begründet ist, dass auch im Jahr 2021 einige Leistungen im Rahmen des Facility-Managements für die Messe Karlsruhe pandemiebedingt nicht erbracht werden mussten.

Zwar stiegen die Bestandserhöhungen der abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten, die mit dem Anstieg des Wohnungsbestandes und gestiegenen Kosten einhergehen, um 928 T€ an, jedoch sind die Bestandsveränderungen vor allem auf eine Erhöhung der mit der gestiegenen Bauträgertätigkeit einhergehenden Fremdkosten und die Übernahme der Grundstücke in die Bebauung zurückzuführen. Da das Vorjahr zudem noch stark durch die Bestandsminderungen aufgrund der ertragswirksamen vollständigen Übergabe der Bauträgermaßnahme in Knielingen geprägt war, ergibt sich somit eine Veränderung von insgesamt 18.458 T€.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf 1.599 T€, ursächlich für den starken Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge sind jedoch neben Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens von 3.799 T€ vor allem die Erträge aus der Veräußerung der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, und der damit verbundenen Entkonsolidierung in Höhe von 2.557 T€, sodass im Geschäftsjahr 2021 sonstige betriebliche Erträge von insgesamt 11.631 T€ ausgewiesen werden und die Betriebsleistung um 17.273 T€ auf 137.615 T€ ansteigt.

Neben den – auch aufgrund des verstärkten Wohnungsneubaus – gestiegenen Betriebs- und Heizkosten sind auch die Aufwendungen für laufende und geplante Instandhaltungen von insgesamt 26.944 T€ ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung auf 52.861 T€.

Aufgrund des Beginns mehrerer Bauträgermaßnahmen erhöhten sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Vergleich zum Vorjahr stark und belaufen sich auf insgesamt 11.663 T€.

Trotz der Reduzierung der Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Arbeitszeitguthaben von 219 T€ erhöhten sich die Personalaufwendungen insgesamt um 403 T€, im Wesentlichen bedingt durch personelle Neueinstellungen.

Die Abschreibungen im Jahr 2021 erfolgten planmäßig, reduzierten sich aber insgesamt um 459 T€, was zum einen auf Abgänge durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen zurückzuführen ist, zum anderen auch durch planmäßige Reduzierungen der Abschreibungen einiger Objekte zustande kommt, sodass sich die Abschreibungen insgesamt auf 17.539 T€ belaufen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 auf 6.949 T€ ist vor allem bedingt durch die Abbruchkosten von Objekten des Anlagevermögens, die sich auf 692 T€ belaufen, zudem stiegen die Kosten für Unternehmenswerbung um 697 T€. Die erforderlichen Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen erhöhten sich ebenfalls und betragen insgesamt 765 T€ (Vorjahr 671 T€).

Das Finanzergebnis reduziert sich insgesamt um 686 T€ auf 5.451 T€. Ursächlich hierfür ist zum einen die Reduzierung des Ergebnisses aus den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen auf 432 T€, zum anderen minderte sich der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2021 um 1.095 T€, was insbesondere auf sinkende Zinsen bei der Prolongation und Neuvalutierung von Krediten zurückzuführen ist. Die jährliche Abschreibung des aktivischen Unterschiedsbetrags ist in Höhe von 100 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Die im Vorjahr sehr stark durch die Aktivierung latenter Steuern auf vorgenommene Zwischengewinneliminierungen in Vorjahren geprägten Steuern vom Einkommen und Ertrag reduzierten sich auf einen Wert von 212 T€, sodass nach Abzug der sonstigen Steuern in Höhe von 2.795 T€, die vor allem Grundsteuern enthalten, ein Konzernjahresüberschuss von 16.349 T€ ausgewiesen wird.

Die Ertragslage ist gut.

Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen:

	Ist 2021	Ist 2020
Konzern-umsatzerlöse	115.648 T€	123.427 T€
Konzernjahres-überschuss	16.349 T€	17.330 T€

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse im Konzern Volkswohnung hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung geprägt, diese machen 2021 insgesamt 91,8 % aller Umsatzerlöse aus; sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vermietung neu erstellter Objekte, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln, Mieterhöhungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen und gestiegenen Ergebnissen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen auf insgesamt 106.206 T€ an. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gingen stark zurück und machen einen Anteil von 2,6 % an den Umsatzerlösen aus; im Vorjahr betrug ihr Anteil an den Umsatzerlösen im Konzern 12,1 %. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit belaufen sich auf insgesamt 6.392 T€ und tragen mit einem Anteil von 5,5 % zu den Konzernumsatzerlösen bei.

Insgesamt hat sich zwar das Betriebsergebnis um 1.087 T€ erhöht; der Konzernjahresüberschuss fällt jedoch aufgrund fehlender Deckungsbeiträge aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen trotz gestiegener sonstiger betrieblicher Erträge, die vor allem durch den Verkauf der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, und der damit verbundenen Entkonsolidierung und dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens zustande kommen, im Vergleich zum Vorjahr um 982 T€ niedriger aus und beläuft sich auf 16.348 T€.

Die für 2021 prognostizierten Umsatzerlöse in Höhe von 108,3 Mio. € aus der Hausbewirtschaftung wurden aufgrund zeitlicher Verschiebungen von Baumaßnahmen und der damit verbundenen Bezugsfertigkeit von Objekten leicht unterschritten und liegen 2021 bei 106,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken belaufen sich im Jahr 2021 auf 3,1 Mio. € und unter-schreiten damit leicht den prognostizierten Wert von 3,6 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie Betreuungsleistungen liegen mit 6,4 Mio. € zwar höher als im Vorjahr, aber dennoch unter den geplanten Werten für 2021. Auch hierfür sind zeitliche Verschiebungen zugrundeliegender Projekte ursächlich. Mit einem Konzernjahresüberschuss von 16,3 Mio. € wurde der für 2021 angestrebte Wert von 8,2 Mio. € deutlich überschritten; dies ist vor allem auf zeitliche Verschiebungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Erträgen aus dem Verkauf der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, Erträgen aus dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens und aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Finanzlage

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

Der Konzern Volkswohnung als Ganzes hat keine Kreditlinien. Im Wesentlichen tritt die Volkswohnung GmbH am Markt auf. Die Volkswohnung GmbH verfügt über dinglich gesicherte und ungesicherte Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Bei den gesicherten Kreditlinien handelt es sich um Rahmenkreditverträge mit hinterlegtem Grundschuldpool. Über beide Arten von Kreditlinien kann kurzfristig durch den Abschluss von Einzelverträgen Liquidität beschafft werden. Der Volkswohnung GmbH stehen noch 40,8 Mio. € aus nicht ausgeschöpften Kreditlinien zur Verfügung.

Der starke Rückgang des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von 47.993 T€ auf 19.406 T€ resultiert zum einen aus den im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Verkaufserlösen aufgrund der vollständigen Übergabe der Bauträgermaßnahme im Elsternweg und der Rheinbergstraße im Jahr 2020 und zum anderen aus gestiegenen Investitionen aufgrund begonnener Bauträgermaßnahmen, denen im Geschäftsjahr 2021 noch keine Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wie im Vorjahr durch die Bautätigkeit geprägt. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich – trotz der erhaltenen Zahlungen für den Verkauf der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden – vor allem durch Ankäufe und verstärkte Investitionen in den Mietwohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr um 7.623 T€ und beträgt - 41.348 T€.

Durch die zeitliche Verschiebung von Baumaßnahmen verschieben sich zwar die Abrufe und die Inanspruchnahmen von Krediten, jedoch aufgrund sinkender Zinsaufwendungen und rückläufiger Sondertilgungen nimmt der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zu und beläuft sich auf 14.877 T€ (Vorjahr: 2.992 T€).

Die Liquiditätslage ist gut, es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben.

Investitionen

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm	Volkswohnung Konzern
Abriss	448 T€
Ankauf	15.560 T€
Bauträgermaßnahmen	6.052 T€
Erschließung / Sonstiges	201 T€
Modernisierung	6.553 T€
Neubau	35.451 T€
Summe	64.265 T€

Investitionen Instandhaltung	Volkswohnung Konzern
Laufende Instandhaltung	11.803 T€
Geplante Instandhaltung	8.909 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	6.233 T€
Summe	26.944 T€

Sonstige Investitionen	Volkswohnung Konzern
Sonstige Investitionen gesamt	855 T€
Summe	855 T€

Die Finanzlage im Konzern ist geordnet.

Vermögenslage

	Ist 2021		Ist 2020		Veränderungen
Vermögensstruktur	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Anlagevermögen	**711.153**	**84,7**	**681.085**	**85,3**	**30.068**
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	693.796	82,6	659.252	82,6	34.544
Finanzanlagen	17.357	2,1	21.833	2,7	-4.476
Umlaufvermögen	**126.000**	**15,0**	**114.611**	**14,4**	**5.982**
Bautätigkeit	18.934	2,3	9.646	1,2	9.288
Unfertige Leistungen	30.407	3,6	29.554	3,7	853
Übriges Umlaufvermögen	19.034	2,3	10.253	1,3	8.781
Flüssige Mittel	57.625	6,8	65.158	8,2	-7.533
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	**284**	**0,0**	**330**	**0,0**	**-46**
Aktive latente Steuern	**2.469**	**0,3**	**2.557**	**0,3**	**-88**
GESAMTVERMÖGEN	**839.906**	**100,0**	**798.583**	**100,0**	**41.323**

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des anhaltend hohen Investitionsniveaus im Zusammenhang mit dem Neubau von Mietwohnungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Wohnbauten in der Egon-Eiermann-Allee 4b fertiggestellt. Die Bauvorbereitungskosten reduzierten sich um -1.436 T€; zwar kamen neue Bauprojekte im Rintheimer Feld und in Daxlanden hinzu, jedoch kam es auch aufgrund des Baubeginns zu Umgliederungen der Neubauprojekte in Oberreut und Stutensee. Die Anlagen im Bau verringerten sich zwar aufgrund der Bezugsfertigkeit des Neubaus in der Egon-Eiermann-Allee 4b und der damit verbundenen Umgliederung des Objektes in die Grundstücke mit Wohnbauten, jedoch nahmen die Baukosten für die begonnenen Neubauten in Daxlanden, Durlach, Oberreut und Stutensee aufgrund des Baufortschritts sehr stark zu und haben sich mit insgesamt 70.374 T€ im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Die Finanzanlagen reduzierten sich vor allem durch den Verkauf der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, und der damit verbundenen Entkonsolidierung um 4.476 T€.

Das Umlaufvermögen erhöht sich einerseits durch einen Anstieg der unfertigen Leistungen aus abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten um 853 T€ und andererseits durch die Grundstücke mit unfertigen Bauten, die aufgrund der begonnenen Bauträgermaßnahmen in Daxlanden, Knielingen und Stutensee um 9.288 T€ zunehmen. Zudem erhöhte sich das übrige Umlaufvermögen vor allem durch den Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände und dort vor allem aufgrund der Zunahme der Forderungen aus Zuschüssen aus dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm um 6.716 T€, während die flüssigen Mittel stichtagsbedingt um 7.533 T€ abnahmen. Insgesamt führt das zu einem Anstieg des Umlaufvermögens um 11.389 T€ auf 126.000 T€.

Trotz des Anstiegs des Gewerbesteuerhebesatzes von 430 % auf 450 % verringern sich die aktiven latenten Steuern aufgrund des Verkaufs eines Gewerbeobjektes und der damit verbundenen anteiligen Reduzierung der Zwischengewinneliminierung im Konzern um 88 T€ auf 2.469 T€.

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag um den Konzernjahresüberschuss in Höhe von 16.348 T€ auf 248.409 T€. Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zu 2020 von 29,1 % auf 29,6 % im Jahr 2021. Der Konzern Volkswohnung verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

	Ist 2021		Ist 2020		Veränderungen
Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	**248.409**	**29,6**	**232.061**	**29,1**	**16.348**
Rückstellungen	**19.077**	**2,3**	**21.555**	**2,7**	**-2.478**
langfristig	8.803	1,0	11.885	1,5	-867
kurzfristig	10.274	1,2	9.670	1,2	-1.611
Verbindlichkeiten	**550.350**	**65,5**	**530.316**	**66,4**	**20.034**
langfristig	478.169	56,9	458.926	57,5	19.243
kurzfristig	72.181	8,6	71.390	8,9	791
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	**22.070**	**2,6**	**14.651**	**1,8**	**7.419**
GESAMTKAPITAL	**839.906**	**100,0**	**798.583**	**100,0**	**41.323**

Im Jahr 2021 sanken sowohl die Steuerrückstellungen durch die Inanspruchnahme um 437 T€ als auch die Rückstellung für noch anfallende Baukosten um 2.102 T€, sodass sich trotz einer leichten Erhöhung der übrigen kurzfristigen Rückstellungen wie der Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten und für Instandhaltungskosten die kurzfristigen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr um 1.611 T€ reduzierten. Trotz notwendiger Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verringerten sich die langfristigen Rückstellungen ebenfalls sowohl durch die Inanspruchnahme als auch durch Auflösungen und liegen mit einem Wert von 8.803 T€ um 867 T€ niedriger als im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 20.049 T€, wobei die mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten um 19.243 T€ und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 806 T€ zunahmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen in Höhe von 33.186 T€ und außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe von 713 T€ um insgesamt 33.899 T€. Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzungen und durch die Neuvalutierungen in Höhe von 53.136 T€ erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten jedoch insgesamt um 19.139 T€.
Die erhaltenen Anzahlungen, die mit einem Betrag in Höhe von 29.875 T€ ausgewiesen werden und in etwa auf dem Niveau der unfertigen Leistungen liegen, resultieren ausschließlich aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden die Zuschüsse aus dem baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsprogramm und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) ausgewiesen. Diese werden sowohl für Neubauwohnungen als auch für Bestandswohnungen in Anspruch genommen und sind mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Insbesondere durch Förderzusagen für die begonnenen Neubauten erhöhten sich die Rechnungsabgrenzungsposten im Jahr 2021 um 7.413 T€. Entsprechend der jeweiligen Laufzeit, die zwischen 15 und 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit beträgt, wurden diese Zuschüsse im Jahr 2021 zeitanteilig mit einem Betrag von 1.217 T€ ertragswirksam aufgelöst; somit belaufen sich die passiven Rechnungsabgrenzungsposten zum Jahresende auf insgesamt 22.070 T€.

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 der Corona-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Neben den seit Oktober 2021 drastisch steigenden Energiepreisen könnte zudem der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Infolgedessen können sich die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen verstärken. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Das Risiko wird derzeit als gering eingeschätzt.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, dem Breitbandkabel- und Telemetriegeschäft basieren auf langfristigen Verträgen und stellen nachhaltige Einnahmen dar. Modernisierungen, insbesondere im Hinblick auf energetische Maßnahmen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, verbessern die Vermietbarkeit und verfolgen neben einer moderaten Steigerung der Umsatzerlöse das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter so gering wie möglich zu halten.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind mittelfristig geplant, die Finanzierung ist über einen entsprechenden Liquiditätsplan sichergestellt. Das Risiko von Mietausfällen wird als sehr gering eingestuft.

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

Um das anspruchsvolle Bauprogramm in den nächsten Jahren umzusetzen, benötigt der Konzern Volkswohnung zuverlässige Handwerksfirmen und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels besteht hier ein zusätzliches, 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.

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

Auch unter Berücksichtigung der guten Förderlandschaft und der wohnungspolitischen Ausrichtung in Baden-Württemberg werden die Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken) insgesamt als gering bewertet.

Mögliche Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten, zu denen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zählen, werden ebenfalls als gering eingestuft.

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

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

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

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

Risikomanagement

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

Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar. Über regelmäßig stattfindende Abstimmungen auf Geschäftsführungs- und 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.

Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Aufgrund des Immobilienportfolios der Volkswohnung GmbH und der damit verbundenen Mieterstruktur waren durch die Corona-Pandemie im Jahr 2021 nur leichte Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit spürbar. Dennoch kann es bei Fortbestehen der Beeinträchtigungen durch das Coronavirus gegebenenfalls zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen. Wir gehen davon aus, dass die Mietforderungen steigen können und bei erforderlicher Abschreibung von Mietforderungen die Mietausfallquote steigen kann und in dessen Folge die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität negativ beeinflusst werden würde.

In den Wirtschaftsplänen der einzelnen Konzerngesellschaften, die jeweils im Oktober 2021 durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung verabschiedet wurden, wurden die finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2022 mit folgenden Werten prognostiziert; in den jeweiligen Wirtschaftsplänen wurden bereits Annahmen aufgrund der Corona-Pandemie getroffen:

Jahresüberschuss

	Plan 2022			
	Volkswohnung GmbH	Volkswohnung Service GmbH	Volkswohnung Bauträger GmbH	Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)
Umsatzerlöse	116.710 T€	13.750 T€	0 T€	3.880 T€
Jahresüberschuss	4.630 T€	1.800 T€[1]	-7 T€	120 T€[1]

1) Angaben vor Ergebnisabführung

Basierend auf den verabschiedeten Wirtschaftsplänen sowie einer geplanten Konsolidierung von konzerninternen Umsatzerlöse wird für das Geschäftsjahr 2022 im Konzern mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 109,0 Mio. €, voraussichtlichen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von etwa 8,6 Mio. € und Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen von 8,4 Mio. € gerechnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen wird der Konzernjahresüberschuss voraussichtlich bei etwa 5,1 Mio. € liegen. Der Konzern Volkswohnung legt den Schwerpunkt seiner Tätigkeit auch weiterhin auf den Neubau von Mietwohnungen und reagiert damit auf die Anforderungen des Marktes.

Die Entwicklung des Konzerns wird für das Jahr 2022 insgesamt positiv gesehen. Für die nächsten beiden Jahre wird eine stabile Ertragslage erwartet, womit der Konzern Volkswohnung auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Jahresabschluss Konzern

Bilanz Konzern zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		515	515
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	509.689		515.989
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.215		78.101
Grundstücke ohne Bauten	12.592		16.318
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180		182
Bauten auf fremden Grundstücken	257		274
Technische Anlagen und Maschinen	2.128		2.216
Betriebs- und Geschäftsausstattung	988		1.336
Anlagen im Bau	70.374		33.970
Bauvorbereitungskosten	8.639		10.052
Geleistete Anzahlungen	1.284	693.345	299
Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	16.286		19.782
Sonstige Ausleihungen	1.064		2.044
Andere Finanzanlagen	8	17.358	8
Anlagevermögen insgesamt		**711.153**	**681.086**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.300		6.552
Bauvorbereitungskosten	177		148
Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.367		2.855
Grundstücke mit fertigen Bauten	90		90
Unfertige Leistungen	30.407		29.554
Andere Vorräte	188		187
Geleistete Anzahlungen	1.779	51.308	1.669
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	1.384		1.108
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1		1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	402		384
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.217		2.362
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5		37
Sonstige Vermögensgegenstände	11.058	17.067	4.505
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	57.035		64.690
Bausparguthaben	590	57.625	468
Umlaufvermögen insgesamt		**126.000**	**108.629**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	139		159
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	145	284	171
Aktive latente Steuern		2.469	2.557
BILANZSUMME		**839.906**	**798.583**

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		194.860	177.531
Konzernjahresüberschuss		16.349	17.330
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		200	200
Eigenkapital insgesamt		**248.409**	**232.061**
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	940		1.377
Sonstige Rückstellungen	18.137	19.077	20.178
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	493.130		473.992
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.546		2.821
Erhaltene Anzahlungen	29.875		29.257
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.380		11.024
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.038		223
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.728		10.372
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51		1
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 2.133 T€ (Vorjahr 2.183 T€)	2.602	550.350	2.627
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.070	14.650
BILANZSUMME		**839.906**	**798.583**

Gewinn- und Verlustrechnung Konzern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	106.206		104.137
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.050		14.905
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.505		2.754
d) aus Betreuungstätigkeit	3.887	115.648	1.631
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.147	-8.312
Andere aktivierte Eigenleistungen		189	238
Sonstige betriebliche Erträge		11.631	4.989
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	52.861		50.074
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.664		823
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.949	70.474	5.094
Rohergebnis		**67.141**	**64.351**
Personalaufwand			
a) Gehälter	13.797		13.640
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.150 T€ (Vorjahr 1.107 T€)	4.049	17.846	3.803
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.539	17.998
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.949	5.190
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		432	821
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29		43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	176	205	182
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 82 T€ (Vorjahr 106 T€)		6.088	7.183
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		+212	-2.619
Ergebnis nach Steuern		**19.144**	**20.202**
Sonstige Steuern		2.795	2.872
JAHRESÜBERSCHUSS		**16.349**	**17.330**
Auf den Konzern entfallender Gewinn		16.348.816,88	17.329.583,20
Auf andere Gesellschafter entfallender Gewinn		0	0

Anhang Abschluss Konzern zum 31. Dezember 2021

A: Allgemeine Angaben

Dem für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, eingetragen beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 100159, und ihrer Tochtergesellschaften zugrunde. Die geprüften Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt. Gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

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

B: Konsolidierungskreis und Stichtag

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, die Tochtergesellschaften Volkswohnung Service GmbH, die Volkswohnung Bauträger GmbH und die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK). Abschlussstichtag des Konzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2021.

C: Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Wertansätze der Beteiligungen an der KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe, und der Wohnbau Wörth a. Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth, erfolgen nach der Equity-Methode. Dabei findet jeweils die Buchwertmethode Anwendung. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes mit dem anteiligen Eigenkapital wurde der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt.
Der sich ergebende Unterschiedsbetrag beträgt insgesamt 4.799 T€; ein Geschäfts- oder Firmenwert ist nicht enthalten.
Aufgrund des Verkaufs der Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH, Baden-Baden, im Jahr 2021 fand die entsprechende Entkonsolidierung des Equity-Werts statt.

Beteiligungsspiegel 2021

	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	-977	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	
KES – Karlsruher Energieservice GmbH, Karlsruhe	100	690	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	
Wohnbau Wörth a. Rh., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wörth a. Rhein	5.200	7.246	Gewinnverteilung nach gesetzlichen Vorschriften	

1) Angaben vor Ergebnisabführung

D: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewandt.

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

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer von zweieinhalb bis fünf Jahren linear mit 20 bis 40 % abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist – sofern abnutzbar – zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten und aktivierungspflichtigen Eigenleistungen. Die Abschreibungen erfolgten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, Grundstücken mit Geschäfts- und andere Bauten und Bauten auf fremden Grundstücken planmäßig nach der Gesamtnutzungsdauer, die je nach Objekt zwischen fünf und 80 Jahren liegt. Die Abschreibungen betragen linear 1,25 bis 8,89 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf Wohngebäude sowie 1,4 bis 17,65 % auf Geschäfts- und anderen Bauten. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei vorliegender dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie den Technischen Anlagen erfolgte jeweils linear auf die entsprechende Nutzungsdauer. Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 250 € führen direkt zu Aufwand; für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von 250 bis 1.000 € wurde ein Abschreibungspool gebildet, der über fünf Jahre entsprechend mit 20 % linear abgeschrieben wird.

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

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

Abwertungen auf das Anlagevermögen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

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

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

Jahresergebnis	Eigenkapital	in %	Konsolidierungs-methode
T€	T€		
2.402[1]	1.100	100,0	Vollkonsolidierung
143[1]	500	60,0	Vollkonsolidierung
- 6	23	100,0	Vollkonsolidierung
157	1.947	50,0	Equity-Bewertung
906	21.025	50,0	Equity-Bewertung

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

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

Liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen 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 der Grundlage eines Bewertungsgutachtens nach den Vorgaben des IDW (Stellungnahme HFA vom 19. 06. 2013) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches (IDW RS HFA 3). Zugrunde gelegt wurden Abzinsungssätze von 0,47 % (Dezember 2020) bzw. 0,4 % (Dezember 2021). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,9 % berücksichtigt. Es werden die Verpflichtungen aus dem Erfüllungsrückstand sowie den Aufstockungsleistungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen beim Immobilienvermögen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern für die nächsten fünf Jahre allerdings nicht vollständig verrechnet werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. 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 30.107 T€ (Vorjahr: 29.255 T€) ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit weisen Forderungen an die Gesellschafterin in Höhe von 10 T€ aus. Die Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus dem Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung an die Wohnbau Wörth a. Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Höhe von 5 T€.

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

Gewährleistungen, Baukosten	6.107 T€
Baukosten Anlagevermögen	1.202 T€
Instandhaltung	3.047 T€
Altersteilzeit	2.295 T€
Betriebs- und Heizkosten	1.613 T€
Schadenersatzansprüche	1.200 T€
Noch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	980 T€

Die Rückstellung für Gewährleistungen und noch anfallende Baukosten wurden unter Anwendung angemessener Prozentsätze auf die angefallenen Baukosten bzw. erzielten Umsatzerlöse für mögliche Ansprüche und noch

Konzernanlagenspiegel 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**3.597**	**110**	**0**	**0**	**3.707**
II. SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	824.317	1.633	8.685	+10.055[1]	827.320
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	113.786	12.312	307	0	125.791
Grundstücke ohne Bauten	16.318	15	0	-3.741	12.592
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182	0	2	0	180
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836
Technische Anlagen und Maschinen	8.490	557	295	0	8.753
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.396	189	274	0	5.312
Anlagen im Bau	33.971	36.282	0	+121[2]	70.374
Bauvorbereitungskosten	10.053	4.571	0	-5.984[3]	8.639
Geleistete Anzahlungen	299	6.489	0	-5.505[4]	1.284
Sachanlagen gesamt	**1.013.648**	**62.048**	**9.563**	**-5.054**	**1.061.079**
III. FINANZANLAGEN					
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	21.876	532	3.928	0	18.479
Sonstige Ausleihungen	2.044	0	980	0	1.064
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8
Finanzanlagen gesamt	**23.928**	**532**	**4.908**	**0**	**19.552**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**1.041.173**	**62.690**	**14.471**	**-5.054**	**1.084.336**

1) davon 6 T€ Umbuchung aus dem Umlaufvermögen und 14 T€ in das Umlaufvermögen 2) davon 1.984 T€ Umbuchung in das Umlaufvermögen
3) davon 1.090 T€ Umbuchung in das Umlaufvermögen 4) davon 1.972 T€ Umbuchung in das Umlaufvermögen

anfallende Kosten aus den Bauträgerprojekten in Knielingen und Eigentumsmaßnahmen im Baufeld 8 in Neureut gebildet.

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

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

Die Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten beinhaltet Aufwendungen, die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres in Rechnung gestellt wurden, aber die Abrechnung des Geschäftsjahres 2021 betreffen.

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

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

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

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
3.082	**174**	**0**	**0**	**3.256**	**451**	515
308.328	13.251	3.005	944	317.631	509.689	515.989
35.685	2.952	62	0	38.576	87.215	78.101
0	0	0	0	0	12.592	16.318
0	0	0	0	0	180	182
562	17	0	0	579	257	274
6.275	625	276	0	6.625	2.128	2.216
4.060	520	255	0	4.324	988	1.336
0	0	0	0	0	70.374	33.970
0	0	0	0	0	8.639	10.052
0	0	0	0	0	1.284	299
354.911	**17.365**	**3.598**	**944**	**367.735**	**693.345**	**658.737**
2.094	100	0	0	2.193	16.286	19.782
0	0	0	0	0	1.064	2.044
0	0	0	0	0	8	8
2.094	**100**	**0**	**0**	**2.193**	**17.358**	**21.834**
360.086	**17.639**	**3.598**	**944**	**373.184**	**711.153**	**681.086**

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

Konzernverbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2021	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	493.130 (473.992)	28.781 (28.383)	122.640 (116.834)	341.709 (328.775)	386.564	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	2.546 (2.821)	167 (171)	642 (675)	1.737 (1.975)	936	Grundpfandrecht
aus erhaltenen Anzahlungen	29.875 (29.257)	29.875 (28.344)	0 (0)	0 (0)	0	–
aus Vermietung und Verpachtung	11.380 (11.024)	1.525 (1.618)	9.855 (9.406)	0 (0)	0	–
aus Betreuungstätigkeit	1.038 (223)	1.038 (223)	0 (0)	0 (0)	0	–
aus Lieferungen und Leistungen	9.728 (10.372)	8.141 (9.110)	1.587 (1.262)	0 (0)	0	–
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51 (1)	51 (1)	0 (0)	0 (0)	0	–
Sonstige Verbindlichkeiten	2.602 (2.627)	2.602 (2.627)	0 (0)	0 (0)	0	–
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	**530.317 (530.317)**	**72.180 (71.390)**	**134.724 (128.177)**	**343.446 (330.750)**	**387.500**	

( ) = Zahlen Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

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

Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösung von Rückstellungen	1.618 T€
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	197 T€
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	3.799 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen auf Forderungen	232 T€

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2021 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen	131 T€

F: Sonstige Angaben

Am 31.12.2021 bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse für eingetragene Grundschulden von Käufern (Vorjahr: 408 T€).

Es bestehen Übernahmen von selbstschuldnerischen Bürgschaften in Höhe von 1.381 T€.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 2.077 T€.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der treuhänderischen Verwaltung in Höhe von 96 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 31.12.2021 beläuft sich auf 4.505 T€.

Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen über 222,1 Mio. €.

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

Aufwendungen für Organe: Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich auf 22 T€.

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

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Arbeitnehmer	179	71
Gewerbliche Arbeitnehmer	33	5
Geringfügig Beschäftigte	0	4
Summe	**212**	**80**

Im Jahr 2021 waren durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

G: Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Volkswohnung GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen, niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Kapitalflussrechnung Konzern

	2021	2020
	T€	T€
Periodenergebnis	16.349	17.329
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.639	17.998
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	- 2.401	2.063
Zunahme / Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 22.737	10.970
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.171	- 2.528
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 3.807	- 798
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	5.883	6.958
Sonstige Beteiligungserträge (-)	- 532	- 821
Ertragsteueraufwand / -ertrag (-)	- 122	- 2.619
Ertragsteuerzahlungen	- 37	- 559
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**19.406**	**47.993**
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 110	- 205
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.772	1.956
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 62.048	- 36.286
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11.393	585
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 531	0
Erhaltene Zinsen (+)	176	225
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 41.348**	**- 33.725**
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	53.136	68.314
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	- 34.211	- 59.645
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	1.958	1.400
Gezahlte Zinsen (-)	- 6.006	- 7.077
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**14.877**	**2.992**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**- 7.065**	**17.260**
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	**64.690**	**47.430**
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	**57.625**	**64.690**

Entwicklung des Eigenkapitals Konzern

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				Minderheits-gesellschafter	
	Gezeichnetes Kapital	Andere Gewinnrück-lagen	Konzern-jahresüber-schuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherr-schende Anteile	Konzern-eigenkapital Summe
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
01.01.2020	**37.000**	**161.546**	**15.985**	**214.531**	**200**	**214.731**
Einstellung in Rücklagen	0	15.985	- 15.985	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	17.330	17.330	0	17.330
31.12.2020	**37.000**	**177.531**	**17.330**	**231.861**	**200**	**232.061**
Einstellung in Rücklagen	0	17.330	- 17.330	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	16.349	16.349	0	16.349
31.12.2021	**37.000**	**194.861**	**16.349**	**16.349**	**200**	**248.410**

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
- Rudolf Bürgel, Informatiker i. R.
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat
- Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2021 wird im Einzelabschluss der Volkswohnung GmbH ein Jahresüberschuss von 17.470.984,64 € ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 17.470.984,64 € einen Betrag von 7.223.945,00 € auszuschütten und den Restbetrag von 10.247.039,64 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Karlsruhe, den 08. April 2022
Die Geschäftsführung

Stefan Storz
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Mit Datum vom 03. Juni 2022 wurde seitens der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Karlsruhe, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2021 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 2021 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 2021 ebenfalls zu billigen.

Karlsruhe, im Juli 2022
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Daniel Fluhrer
Bürgermeister

VOLKSWOHNUNG

4.

Einzel-abschlüsse

Tochtergesellschaften und Beteiligungen S. 90
Volkswohnung GmbH S. 92
Volkswohnung Service GmbH S. 100
Volkswohnung Bauträger GmbH S. 102
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) S. 104
KES – Karlsruher Energieservice GmbH S. 106
Entwicklungsgesellschaft Cité mbH S. 108
Wohnbau Wörth am Rhein GmbH S. 110

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Volkswohnung Service GmbH

Die Volkswohnung Service GmbH ist ein 100% iges Tochterunternehmen der Volkswohnung GmbH. Sie handelt als Geschäftsbesorgerin der Volkswohnung GmbH und erbringt Facility-Management-Leistungen. Hierzu gehören die Wohnungseigentumsverwaltung, die Pflege und Sicherung von Gebäuden und Außenanlagen, die Gebäudetechnik, die Breitbandkabelversorgung und der Messstellenbetrieb zur Verbrauchskostenabrechnung. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung und Werterhaltung der Quartiere.
Im Jahr 2021 verwaltete die Volkswohnung Service GmbH 43 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.341 Wohnungen, 32 Gewerbeeinheiten sowie 1.136 Stellplätzen und Grundstücksanteilen in Karlsruhe und Hügelsheim nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Zwei Wohnungseigentümergemeinschaften wurden im Laufe des Jahres 2021 abgegeben.

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.

Entwicklungsgesellschaft Cité mbH

Hauptaufgabe der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH ist es, durch Erwerb, Neuordnung, Entwicklung und Verwertung die Konversion von Liegenschaften in der Stadt Baden-Baden durchzuführen. Damit soll vorrangig die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sichergestellt werden. Des Weiteren unterstützt die Entwicklungsgesellschaft Cité mbH auf kommunaler und regionaler Ebene die Städtebaupolitik sowie Maßnahmen der Infrastruktur und Wirtschaftsförderung. Nachdem die Entwicklung der Konversionsflächen in Baden–Baden nun nahezu vollständig abgeschlossen ist, hat die Volkswohnung GmbH ihre Geschäftsanteile im Dezember 2021 an die Entwicklungsgesellschaft Cité mbH veräußert.

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 2021	829,4 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	706,3 Mio. €
	Umlaufvermögen 2021	122,8 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	37,0 Mio. €
Volkswohnung Service GmbH	Gründungsjahr	1989
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100 %)
	Bilanzsumme 2021	19,4 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	16,0 Mio. €
	Umlaufvermögen 2021	3,4 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	1,1 Mio. €
Volkswohnung Bauträger GmbH	Gründungsjahr	1994
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (100 %)
	Bilanzsumme 2021	0,1 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	–
	Umlaufvermögen 2021	0,1 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	1,0 Mio. €
Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)	Gründungsjahr	1999
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (60 %), Stadt Karlsruhe (10 %), Sparkasse Karlsruhe (30 %)
	Bilanzsumme 2021	10,3 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	1,3 Mio. €
	Umlaufvermögen 2021	9,0 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	0,5 Mio. €
KES – Karlsruher Energieservice GmbH	Gründungsjahr	2003
Ettlinger-Tor-Platz 2 76137 Karlsruhe	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50 %), Stadtwerke Karlsruhe GmbH (50 %)
	Bilanzsumme 2021	5,2 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	3,1 Mio. €
	Umlaufvermögen 2021	2,1 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	0,1 Mio. €
Entwicklungsgesellschaft Cité mbH	Gründungsjahr	2001
Maison Paris Pariser Ring 37 76532 Baden-Baden www.cite-baden-baden.de	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (38,8 % bis 12/2021), Stadt Baden-Baden (38,8 %), GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH (11,7 %), Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG (10,7 %)
	Bilanzsumme 2021	4,7 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	2,9 Mio. €
	Umlaufvermögen 2021	1,8 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	5,2 Mio. €
Wohnbau Wörth am Rhein GmbH	Gründungsjahr	1963
Hanns-Martin-Schleyer-Straße 4 76744 Wörth am Rhein www.wohnbauwoerth.com	Gesellschafter	Volkswohnung GmbH (50 %), Stadt Wörth am Rhein (50 %)
	Bilanzsumme 2021	54,1 Mio. €
	Anlagevermögen 2021	49,5 Mio. €
	Umlaufvermögen 2021	4,6 Mio. €
	Gezeichnetes Kapital 2021	5,2 Mio. €

Jahresabschluss Volkswohnung GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		451	515
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	507.968		513.400
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.804		72.279
Grundstücke ohne Bauten	13.445		17.171
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	180		182
Bauten auf fremden Grundstücken	257		274
Technische Anlagen und Maschinen	184		23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	822		1.122
Anlagen im Bau	70.374		35.060
Bauvorbereitungskosten	8.594		10.030
Geleistete Anzahlungen	1.284	684.912	299
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400		1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.826		9.305
Beteiligungen	11.712		13.712
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		0
Sonstige Ausleihungen	28		102
Andere Finanzanlagen	8	20.974	8
Anlagevermögen insgesamt		**706.337**	**674.882**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	290		326
Bauvorbereitungskosten	177		148
Grundstücke mit unfertigen Bauten	11.154		190
Grundstücke mit fertigen Bauten	90		90
Unfertige Leistungen	30.129		29.201
Andere Vorräte	15		15
Geleistete Anzahlungen	1.779	43.634	1.669
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.344		943
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1		1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	352		352
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.932		2.128
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.923		7.081
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	5		37
Forderungen gegenüber Gesellschafter	6		0
Sonstige Vermögensgegenstände	11.051	23.614	4.502
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	54.916		62.341
Bausparguthaben	590	55.506	468
Umlaufvermögen insgesamt		**122.754**	**109.492**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	138		159
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	123	261	161
BILANZSUMME		**829.352**	**784.694**

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		37.000	37.000
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		181.528	181.528
Jahresüberschuss		12.958	12.958
Eigenkapital insgesamt		**231.486**	**231.486**
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	940		1.377
Sonstige Rückstellungen	9.881	12.869	11.492
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	491.078		471.347
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.034		2.250
Erhaltene Anzahlungen	29.585		28.895
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.338		10.988
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.039		223
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.031		6.936
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.830		765
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51		1
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	35		1.867
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 2.233 (Vorjahr 2.148 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0 T€ (Vorjahr 0 T€)	2.610	525.808	2.536
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.531	14.531
BILANZSUMME		**784.694**	**784.694**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	103.601		101.796
b) aus Verkauf von Grundstücken	650		12.625
c) aus Betreuungstätigkeit	4.536		2.502
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6	108.793	70
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		11.890	-6.494
Andere aktivierte Eigenleistungen		157	183
Sonstige betriebliche Erträge		12.798	2.428
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	58.653		55.574
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.208		749
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.400	73.261	2.587
Rohergebnis		**60.377**	**54.200**
Personalaufwand			
a) Gehälter	10.840		10.523
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 915 T€ (Vorjahr 872 T€)	3.189	14.029	2.943
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		16.209	16.692
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.540	4.756
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.545	3.222
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 56 T€ (Vorjahr 46 T€)	58		49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	172	230	189
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 11 T€ (Vorjahr 19 T€)		5.974	7.860
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Aufwand (+) / Ertrag (-)		+122	-63
Ergebnis nach Steuern		**20.278**	**15.762**
Sonstige Steuern		2.807	2.804
JAHRESÜBERSCHUSS		**17.471**	**12.958**

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021

Mitglied der Geschäftsführung
• Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates
• Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
• Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
• Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
• Rudolf Bürgel, Informatiker i. R.
• Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
• Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
• Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat
• Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
• Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
• Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
• Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Anlagenspiegel 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2021
	T€	T€	T€	T€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Software	**3.450**	**110**	**0**	**0**	**3.560**
II. SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	814.992	1.170	8.685	+11.674 -529	818.622
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	96.020	12.312	308	0	108.024
Grundstücke ohne Bauten	17.171	15	0	-3.471	13.445
Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	182	0	2	0	180
Bauten auf fremden Grundstücken	836	0	0	0	836
Technische Anlagen und Maschinen	334	163	0	0	497
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.104	182	248	0	4.038
Anlagen im Bau	35.060	36.282	0	+22.649 -23.617	70.374
Bauvorbereitungskosten	10.030	4.549	0	-5.984	8.594
Geleistete Anzahlungen	299	6.489	0	-5.504	1.284
Sachanlagen gesamt	**979.027**	**61.162**	**9.242**	**+34.323 -39.377**	**1.025.893**
III. FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.400	0	0	0	1.400
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.305	2.152	3.631	0	7.826
Beteiligungen	13.712	0	2.000	0	11.712
Sonstige Ausleihungen	102	0	74	0	28
Andere Finanzanlagen	8	0	0	0	8
Finanzanlagen gesamt	**24.527**	**2.152**	**5.705**	**0**	**20.974**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**1.007.004**	**63.424**	**14.947**	**+34.323 -39.377**	**1.050.427**

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
2.935	**174**	**0**	**0**	**3.109**	**451**	**515**
301.592	13.011	3.005	944	310.654	507.968	513.400
23.741	2.541	62	0	26.220	81.804	72.279
0	0	0	0	0	13.445	17.171
0	0	0	0	0	180	182
562	17	0	0	579	257	274
311	2	0	0	313	184	23
2.982	464	230	0	3.216	822	1.122
0	0	0	0	0	70.374	35.060
0	0	0	0	0	8.594	10.030
0	0	0	0	0	1.284	299
329.187	**16.034**	**3.296**	**944**	**340.982**	**684.912**	**649.840**
0	0	0	0	0	1.400	1.400
0	0	0	0	0	7.826	9.305
0	0	0	0	0	11.712	13.712
0	0	0	0	0	28	102
0	0	0	0	0	8	8
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**20.974**	**24.527**
332.122	**16.209**	**3.296**	**944**	**344.091**	**706.337**	**674.882**

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten zum 31.12.2021	Insgesamt	Davon mit Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	
gegenüber Kreditinstituten	491.078 (471.347)	28.372 (27.964)	121.259 (443.383)	341.447 (328.163)	
gegenüber anderen Kreditgebern	2.034 (2.250)	108 (112)	433 (2.138)	1.493 (1.687)	
erhaltene Anzahlungen	29.585 (28.895)	29.585 (28.895)	0 (0)	0 (0)	
aus Vermietung	11.338 (10.988)	1.522 (1.617)	9.816 (9.371)	0 (0)	
aus Betreuungstätigkeit	1.039 (223)	1.039 (223)	0 (0)	0 (0)	
aus Lieferungen und Leistungen	8.031 (6.936)	6.471 (5.705)	1.560 (1.231)	0 (0)	
gegenüber verbundenen Unternehmen [1]	1.830 (765)	1.830 (765)	0 (0)	0 (0)	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht [2]	51 (1)	51 (1)	0 (0)	0 (0)	
gegenüber Gesellschafter [3]	35 (1.867)	35 (1.867)	0 (0)	0 (0)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.610 (2.536)	2.610 (2.536)	0 (0)	0 (0)	
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	**547.631** **(525.808)**	**71.623** **(69.686)**	**133.068** **(456.122)**	**342.940** **(329.851)**	

( ) = Zahlen Vorjahr

1) davon aus Lieferungen und Leistungen 1.815 T€ (Vorjahr 765 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 15 T€ (Vorjahr 0 T€)
2) davon aus Lieferungen und Leistungen 51 T€ (Vorjahr 1 T€)
3) davon aus Lieferungen und Leistungen 35 T€ (Vorjahr 18 T€), davon aus sonstigen Verbindlichkeiten 0 T€ (Vorjahr 1.849 T€)

Davon gesichert

	Art der Sicherung
T€	
384.512	Grundpfandrechte
424	Grundpfandrechte
0	–
0	–
0	–
0	–
0	–
0	–
0	–
0	–
364.417	

Jahresabschluss Volkswohnung Service GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	15.394	16.301
Finanzanlagen	615	1.000
Anlagevermögen insgesamt	**16.009**	**17.301**
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	451	525
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.104	1.265
Flüssige Mittel	796	2.129
Umlaufvermögen insgesamt	**3.351**	**3.919**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**22**	**9**
BILANZSUMME	**19.382**	**21.229**

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	1.100	1.100
Eigenkapital insgesamt	**1.100**	**1.100**
RÜCKSTELLUNGEN	**1.236**	**1.455**
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.052	2.645
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.478	13.768
Andere Verbindlichkeiten	2.389	2.141
Verbindlichkeiten insgesamt	**16.919**	**18.554**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**127**	**120**
BILANZSUMME	**19.382**	**21.229**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	12.776	13.037
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	- 76	73
Andere aktivierte Eigenleistungen	22	49
Sonstige betriebliche Erträge	231	792
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.988	5.582
Rohergebnis	**7.965**	**8.369**
Personalaufwand	3.817	3.977
Abschreibungen	1.311	1.288
Sonstige betriebliche Aufwendungen	316	320
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	103	113
Ergebnis nach Steuern	**2.439**	**2.692**
Sonstige Steuern	37	41
Gewinnabführung	2.402	2.651
JAHRESÜBERSCHUSS	**0**	**0**

Mitglied der Geschäftsführung

• Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

• Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
• Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
• Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
• Rudolf Bürgel, Informatiker i. R.
• Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
• Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
• Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat
• Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
• Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
• Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
• Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Jahresabschluss Volkswohnung Bauträger GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	2
Flüssige Mittel	28	31
Umlaufvermögen insgesamt	**28**	**33**
BILANZSUMME	**28**	**33**

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000
Bilanzverlust		
Verlustvortrag	-971	-964
Jahresfehlbetrag	-6	-7
Eigenkapital insgesamt	**23**	**29**
RÜCKSTELLUNGEN	**3**	**2**
VERBINDLICHKEITEN		
Andere Verbindlichkeiten	2	2
Verbindlichkeiten insgesamt	**2**	**4**
BILANZSUMME	**28**	**33**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
Rohergebnis	**0**	**0**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6	7
Ergebnis nach Steuern	**-6**	**-7**
JAHRESFEHLBETRAG	**-6**	**-7**

Mitglied der Geschäftsführung

• Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

• Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
• Michael Borner, Fachkraftpfleger für Intensivmedizin, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
• Marc Bernhard, Abgeordneter des Deutschen Bundestages
• Rudolf Bürgel, Informatiker i. R.
• Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
• Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
• Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat
• Dr. Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat
• Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
• Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
• Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat

Jahresabschluss Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	858	877
Finanzanlagen	421	943
Anlagevermögen insgesamt	**1.279**	**1.820**
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	7.223	8.891
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	475	0
Flüssige Mittel	1.295	189
Umlaufvermögen insgesamt	**8.993**	**9.080**
BILANZSUMME	**10.272**	**10.900**

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	500	500
Eigenkapital insgesamt	**500**	**500**
RÜCKSTELLUNGEN	**7.017**	**7.228**
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.493	2.617
Andere Verbindlichkeiten	262	555
Verbindlichkeiten insgesamt	**2.755**	**3.172**
BILANZSUMME	**10.272**	**10.900**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	2.414	2.293
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	- 1.668	- 1.890
Sonstige betriebliche Erträge	67	771
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	510	352
Rohergebnis	**303**	**822**
Abschreibungen	19	19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	130	146
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11	20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- 1	- 7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	67	69
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	1
Ergebnis nach Steuern	**95**	**600**
Sonstige Steuern	- 48	28
Gewinnabführung	143	572
JAHRESÜBERSCHUSS	**0**	**0**

Mitglied der Geschäftsführung

- Stefan Storz, Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Daniel Fluhrer, Bürgermeister – Vorsitzender
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker) am KIT, Stadtrat – stellv. Vorsitzender
- Dr. Clemens Cremer, Geoökologe, Stadtrat
- Margot Döring, Diakonin, Sozialarbeiterin i. R.
- Antoine Durand, Dipl.-Ing. Maschinenbau, Stadtrat
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat
- Bettina Meier-Augenstein, Bankfachwirtin (IHK), Stadträtin
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat
- Thomas Schroff, Direktor Sparkasse Karlsruhe
- Marc Sesemann, Direktor Sparkasse Karlsruhe

Jahresabschluss
KES – Karlsruher Energieservice GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	3.115	1.769
Anlagevermögen insgesamt	**3.115**	**1.769**
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	496	264
Flüssige Mittel	1.614	2.310
Umlaufvermögen insgesamt	**2.110**	**2.574**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**2**	**3**
BILANZSUMME	**5.227**	**4.346**

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	100	100
Kapitalrücklagen	1.000	1.000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	390	385
Jahresüberschuss	157	305
Eigenkapital insgesamt	**1.947**	**1.790**
RÜCKSTELLUNGEN	**227**	**207**
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.805	1.927
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.064	381
Andere Verbindlichkeiten	184	41
Verbindlichkeiten insgesamt	**3.053**	**2.349**
BILANZSUMME	**5.227**	**4.346**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	3.564	3.429
Sonstige betriebliche Erträge	2	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.816	2.582
Rohergebnis	**750**	**850**
Abschreibungen	307	271
Sonstige betriebliche Aufwendungen	239	229
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26	27
Ergebnis nach Steuern	**178**	**323**
Sonstige Steuern	21	18
JAHRESÜBERSCHUSS	**157**	**305**

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Mitglieder der Gesellschafterversammlung

- Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

Jahresabschluss Entwicklungsgesellschaft Cité mbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	2.919	2.991
Anlagevermögen insgesamt	**2.919**	**2.991**
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.478	2.119
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	168	29
Flüssige Mittel	181	6.422
Umlaufvermögen insgesamt	**1.827**	**8.570**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**0**	**14**
BILANZSUMME	**4.746**	**11.575**

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	5.150	5.150
Gezeichnetes Kapital	2.000	0
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	323	4.100
Jahresüberschuss	–	708
Eigenkapital insgesamt	**4.098**	**9.957**
RÜCKSTELLUNGEN	**205**	**757**
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	512
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	77	73
Andere Verbindlichkeiten	366	275
Verbindlichkeiten insgesamt	**443**	**860**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**0**	**0**
BILANZSUMME	**11.575**	**11.575**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	2.219	2.318
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	- 2	3
Sonstige betriebliche Erträge	17	306
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	902	1.182
Rohergebnis	**1.332**	**1.445**
Personalaufwand	0	5
Abschreibungen	73	85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	341	315
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- 1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8	33
Steuern vom Einkommen und Ertrag	279	290
Ergebnis nach Steuern	**630**	**718**
Sonstige Steuern	5	10
JAHRESÜBERSCHUSS	**625**	**708**

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Alexander Uhlig, Erster Bürgermeister Stadt Baden-Baden – Vorsitzender
- Klaus Bloedt-Werner, Rechtsanwalt, Stadtrat Baden-Baden – stellv. Vorsitzender
- Tilman Pfannkuch, Rechtsanwalt, Stadtrat Karlsruhe – stellv. Vorsitzender
- Karl-Heinz Jooß, Bäckermeister, Stadtrat Karlsruhe – Schriftführer
- Werner Schmoll, Lehrer i. R., Stadtrat Baden-Baden – Schriftführer
- Michael Borner, Fachkrankenpfleger für Intensivpflege, Stadtrat Karlsruhe
- Anton Huber, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Physiker), Stadtrat Karlsruhe
- Wolfgang Niedermeyer, Architekt i. R., Stadtrat Baden-Baden
- Barbara Nießen, Dipl.-Agraringenieurin, Stadträtin Baden-Baden
- Tobias Wald, Mitglied des Landtags, Stadtrat Baden-Baden

Jahresabschluss Wohnbau Wörth am Rhein GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	49.469	43.352
Anlagevermögen insgesamt	**49.469**	**43.352**
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.105	2.093
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	394	497
Flüssige Mittel	2.099	2.355
Umlaufvermögen insgesamt	**4.598**	**4.945**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**10**	**1**
BILANZSUMME	**54.077**	**48.298**

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Gewinnrücklagen	8.578	7.593
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	6.341	6.341
Jahresüberschuss	906	986
Eigenkapital insgesamt	**21.025**	**20.120**
RÜCKSTELLUNGEN	**775**	**989**
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.355	23.543
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	271	309
Andere Verbindlichkeiten	3.643	3.331
Verbindlichkeiten insgesamt	**32.269**	**27.183**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**8**	**6**
BILANZSUMME	**54.077**	**48.298**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Umsatzerlöse	6.884	7.349
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	18	-507
Aktivierte Eigenleistungen	133	98
Sonstige betriebliche Erträge	114	58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.179	3.204
Rohergebnis	**3.970**	**3.794**
Personalaufwand	1.236	1.131
Abschreibungen	1.173	1.118
Sonstige betriebliche Aufwendungen	283	229
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	372	329
Ergebnis nach Steuern	**907**	**987**
Sonstige Steuern	1	1
JAHRESÜBERSCHUSS	**906**	**986**

Mitglied der Geschäftsführung

• Petra Pfeiffer

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Impressum

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

V. i. S. d. P.
Pia Hesselschwerdt
Leiterin Unternehmenskommunikation

Konzept und Gestaltung
Heine/Lenz/Zizka Projekte GmbH
www.hlz.de

Bildnachweis
S. 5, 10, 15, 26, 27, 33, 46, 87: Christoph Mack
S. 6, 30: Anne-Sophie Stolz
S. 16, 18, 19: Heine/Lenz/Zizka
S. 20, 21 oben: Micha Roth
S. 21 unten: Privat
S. 28: Patrick Langer
S. 29: Jan Potente/AKBW
S. 34, 45 rechts, 52, 53, 54 links, 55: Andrea Fabry
S. 35, 37: Bruno Kelzer
S. 36: Carl Forger
S. 42: schneider+schumacher
S. 43: KUBUS360
S. 44: Silke Walz
S. 45 links: Weber & Partner mbH
S. 47: Jeff Mirkes
S. 48: LEHEN drei
S. 49 oben: Bodamer Faber Architekten BDA PartGmbB
S. 49 unten: puppendahl architektur GmbH
S. 50 links: Thomas Fabrinsky
S. 50 rechts: evaplan und Gilbert Architekten
S. 51: ASTOC architects and planners
S. 54 rechts: TU Darmstadt – ENB

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