



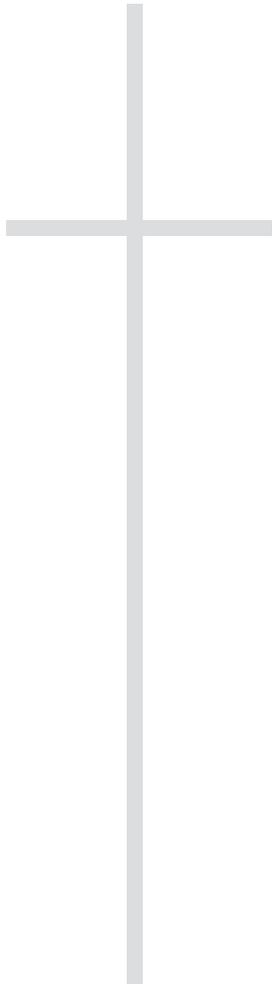
Zum Gedenken	Seite 2
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2014	Seite 3
Weitere Erläuterungen zum Geschäftsjahr 2014	Seite 10
Jahresabschluss / Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 23
Jahresabschluss / Anhang	Seite 27
Bestätigungsvermerk	Seite 35
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 37
Vertreterversammlung	Seite 41



Inhaltsverzeichnis



Wir gedenken



unserer
verstorbenen
Mitglieder

Axtmann	Johanna
Ball	Frieda
Barth	Felicitas
Bischoff	Johann
Bucher	Emma
Clormann	Bernhard
Draak	Claudia
Düringer	Peter
Eisebraun	Viola
Eller	Rudolf
Gebauer	Peter
Goldschmidt	Elisabeth
Grahm	Edeltrude
Henninger	Norbert
Horatschek	Margarete
Huck	Manfred
Knapp	Willi
Lider	Viktor
Lingansch	Jelena
Mann	Fritz
Meinzer	Gerhard
Menges	Otto
Nau	Marc
Oborowski	Johanna
Pfaff	Wolfgang
Plötz	Luise
Purkart	Herbert
Rieth	Ingrid
Spiegel	Alfred
Spiess	Georg
Steiner	Susanne
Tariq	Edeltraud
Till	Ilse
Ullrich	Helga
Weisenseel	Ingeborg
Wentsch	Luise
Wiedey	Uta
Worch	Peter
Zagst	Anna
Zagst	Volker



A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2014

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten),



Karl-Schrempf-Straße, Nordstadt

erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner.

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2014



Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen.

Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

II. Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten

Karlsruhe hat als Wohn- und Wirtschaftsstandort gute Entwicklungsperspektiven. Karlsruhe ist eine Universitätsstadt und hat rund 36.000 jüngere (zwischen 18-25 Jahren) und 57.000 ältere (ab 65 Jahren) Einwohner. Die wohnberechtigte Bevölkerung mit rund 307.000 Einwohnern sowie die über die letzten Jahre andauernden Zuzüge ergeben ein hohes Mieterpotenzial. Bis zum Jahre 2030 wird es voraussichtlich Zuwanderungen in allen Altersbereichen geben. Die Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung wird dann einen Stand zwischen 308.000 und 315.000 erreichen. Auch ist zu beachten, dass die Kaufkraft der Bevölkerung in Karlsruhe im Vergleich zum Land Baden-Württemberg überdurchschnittlich ist.

III. Unternehmensstrategie – Mitgliederförderung

Die Unternehmensstrategie ist mit § 2 der Satzung vorgegeben. Danach wird die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine sozial verantwortbare, sichere und gute Wohnungsversorgung verfolgt.

Eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist durch die aktuelle Ausprägung der Nutzungsgebühren gegeben. Die Nutzungsgebühren liegen in der Regel unter den ortsüblichen Vergleichsmieten des Karlsruher Mietspiegels.



Eine sichere Wohnungsversorgung wurde in den letzten Jahren durch den Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke vom Land Baden-Württemberg gewährleistet. Darüber hinaus wird durch eine Geschäftspolitik mit Augenmaß die Leistungskraft der Genossenschaft gefestigt. Eine gute Wohnungsversorgung wird durch Investitionen zur Bestandsverbesserung verfolgt. Zu dem Zweck wurden diese Investitionen in den letzten Jahren insbesondere im Dammerstock gesteigert.

Eine Förderung der Mitglieder erfolgt darüber hinaus und entsprechend § 2 Abs. 3 der Satzung durch den Betrieb einer Spareinrichtung für die Mitglieder der Genossenschaft und deren Angehörige. Der Einlagenbestand verzeichnete im Jahr 2014 einen Zuwachs von rund 853 T€.

IV. Unternehmensbereiche

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der Genossenschaft steht die Wohnungsbewirtschaftung. Andere Unternehmensbereiche, wie z. B. die Wohnungseigentumsverwaltung, die Wohnungsprivatisierung sowie ein Bauträgersgeschäft werden nicht betrieben.

Einen weiteren Unternehmensbereich der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG stellt der Betrieb der genossenschaftlichen Spareinrichtung dar, deren Gelder im Wesentlichen zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands herangezogen werden.



Hauseingang in der Karl-Schrempf-Straße

B. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

I. Vermögenlage

Das Sachanlagevermögen verzeichnet einen Anstieg von 3.038 T€. Die Abschreibungen in Höhe von 1.243 T€ in der Hauptposition Grundstücke mit Wohnbauten werden dabei im Wesentlichen kompensiert durch Zuwächse von aktivierungspflichtigen Modernisierungen (2.829 T€) und den Kauf von Erbbaugrundstücken (1.246 T€).

Das Eigenkapital wächst von 20,87 Mio. € im Jahr 2013 auf 22,01 Mio. € im Jahr 2014 im Wesentlichen durch den Anstieg der Geschäftsguthaben um 477 T€ sowie durch Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 669 T€.

Die Bilanzsumme steigt von 75,04 Mio. € auf 77,93 Mio. € am 31.12.2014.

Die Eigenkapitalquote steigt leicht um 0,4 %-Punkte auf 28,2 % (Vorjahr 27,8 %).

II. Finanzlage

Die Finanzlage war durch Liquiditätsüberschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen; Eigenmittel für Investitionen stehen zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben. Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen. Liquide Mittel inkl. Bausparguthaben betragen am Ende des Geschäftsjahres 2014 19,63 Mio. € (Vorjahr: 19,08 Mio. €).



III. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr nahezu ausschließlich von der Miethausbewirtschaftung bestimmt. Der Zuwachs an Sollmieten um rund 82 T€ ist im Wesentlichen auf gesteigerte Mieterträge aus Neuvermietung nach umfassender Wohnungsmodernisierung zurückzuführen.

Die durchschnittliche Sollmiete lag im Jahr 2014 bei 5,35 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 5,31 €/qm Wohnfläche). Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert aus der gleichzeitigen Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen von 645 T€ (im Vorjahr: Zuwachs 917 T€).

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beträgt rund 2.709 T€ (Vorjahr: 2.714 T€). Dabei wurden im Bereich der Instandhaltung, Instandsetzung rund 65 T€ mehr als im Vorjahr aufgewendet.

Die aktivierten Modernisierungskosten betragen in 2014 rund 2.828 T€ (Vorjahr: rund 1.878 T€). Die Modernisierungsquote beträgt damit 73,4 % (Vorjahr: 62,3 %); der Gebäudeerhaltungskoeffizient liegt im Berichtsjahr bei rund 50 € (Vorjahr: 42 €) je qm Wohn- und Nutzfläche. Die gesamten Investitionen in die Instandsetzung und die Modernisierung betragen im Geschäftsjahr 6,4 Mio. €. Im Vorjahr waren es 5,4 Mio. €.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.017 T€ ab, sodass wieder eine Einstellung in die Ergebnismrücklage von 674 T€ möglich ist. Der verbleibende Bilanzgewinn von 343 T€ kann zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben verwendet werden.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt in 2014 4,6 % (Vorjahr: 5,2 %).



Kanonierstraße 20



Karl-Schrempf-Straße 1/3



Von-Beck-Straße 1



C. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Entsprechend mehrerer Wohnungsbedarfsprognosen für Baden-Württemberg gehört u. a. auch Karlsruhe zu den Gemeinden, die in den nächsten Jahren mit einer steigenden Anzahl von Haushalten rechnen können. Vor diesem Hintergrund werden bei entsprechend ansteigender Nachfrage keine Vermietungsprobleme gesehen.

In den letzten Jahren verzeichnete die Genossenschaft verstärkte Mitgliederzuwächse, zuletzt in 2014 ein Plus von 199 Mitgliedern. Die Motivation der neuen Mitglieder liegt zum großen Teil im Wunsch nach einer Versorgung mit Wohnraum. Der vorhandene Wohnungsbestand muss dabei allerdings den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechend ausgestattet werden. Dabei besteht weiterhin Nachholbedarf, obwohl die in den letzten Jahren zur Verfügung gestellten und in den Bestand investierten Mittel erheblich gesteigert wurden. Um jedoch den Überhang an wohnungssuchenden Mitgliedern abzubauen wurde ein befristeter Aufnahmestopp für Mitglieder beschlossen. Außerdem werden verstärkte Anstrengungen unternommen, Neubaumaßnahmen und Gebäudeerweiterungen zu realisieren.

II. Risikobericht

1. Allgemeiner Risikobericht

Zur Absicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft hat die Hardtwaldsiedlung in den letzten Jahren ihre Investitionen in den Wohnungs- und Hausbestand erheblich gesteigert. Außerdem wurden 2 Dachgeschosse in der Emil-Gött-Straße zu Wohnungen umgebaut. Durch den Erwerb der Kanonierstraße 20, der erst 2015 bilanzwirksam wird, konnten weitere 8 Wohnungen dem Bestand zugeführt werden.

Die hierfür benötigten finanziellen Mittel können durch Liquiditätsüberschuss aus der Hausbewirtschaftung und mit den Einlagen aus der Spareinrichtung aufgebracht werden.

Zur Finanzierung insbesondere von energetischen Maßnahmen wurden in den letzten Jahren zinsgünstige Fördermittel aus dem Programm der KfW beantragt. In 2014 konnte eine kurzfristig aufgelegte KfW-Förderung für die energetische Sanierung im denkmalgeschützten Bestand im Dammerstock (Danziger Straße 8-14) beantragt werden, deren Auszahlung zum größten Teil 2014 vollzogen wurde.

Die Genossenschaft ist daher heute in der Lage, dem ermittelten Instandsetzungsbedarf des Hausbestandes zu entsprechen. Dies gilt auch für den Wirtschaftsplan 2015 sowie für die weitere Vorschau der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2025. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren umfangreiche Rücklagen gebildet worden. Eine allgemeine Mieterhöhung ist in den Planungen bis 2025 nicht vorgesehen.

Der Wohnungsbestand der Hardtwaldsiedlung unterliegt zu nahezu 80 % dem Denkmalschutz. Daraus ergeben sich spezielle Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen. Die Genehmigungsverfahren sind arbeits- und zeitaufwendig und behindern eine zügige Modernisierung freiwerdender Wohnungen. Die daraus entstehenden finanziellen Einbußen können im Einzelfall erheblich sein.

2. Spezieller Risikobericht

Das Zinsänderungsrisiko der zur Zeit zu tilgenden Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauern entsprechend gering. Der Zinsaufwand der Spareinlagen unterliegt im Wesentlichen der jeweiligen Wirtschaftspolitik und der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Die Zinsgestaltung der Spareinlagen wird kurzfristig gesteuert.

Derivative Finanzinstrumente, wie z. B. Forward-Vereinbarungen, Zinssicherungsgeschäfte und andere, werden nicht eingesetzt.

Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel, der zuteilungsfähigen Bauparverträge und der umfangreichen Beleihungsreserven der Hardtwaldsiedlung nicht zu befürchten.



Insgesamt liegen bei der Hardtwaldsiedlung keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Ein Risiko-Management-System und darin eingeschlossen ein adäquates Risikofrühwarnsystem sind eingerichtet und werden vierteljährlich im Rahmen von Quartalsberichten ausgewertet und auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2025 liegt vor.

III. Prognosebericht

Mit der zuletzt erfolgten allgemeinen Anpassung der Nutzungsgebühren im Jahr 2009 ist die Ertragslage gestärkt worden. Damit wurde die entscheidende Prämisse zum Erwerb der Erbbaugrundstücke erfüllt, um die Finanzierung des Erwerbs dauerhaft leisten zu können, ohne die notwendigen Bestandsinvestitionen zu vernachlässigen.

Die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2014 bis 2025 geht von Jahresüberschüssen aus, die weiterhin die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ermöglichen werden und darüber hinaus eine Zuführung zu den Rücklagen. Grundlage der positiven Jahresergebnisse ist die entsprechende Konzeption größerer Projekte von Modernisierungen, die eine Verlängerung der Nutzungsdauer und eine bilanzielle Aktivierung zur Folge haben. Außerdem wird in der 10-Jahres-Planung deutlich, dass genügend Reserven vorhanden sind, um Neubaumaßnahmen sowie Aufstockungen von Gebäuden zu errichten, um die Wohnversorgung für unsere Mitglieder zu erweitern. In der mehrjährigen Finanzplanung wird der in den letzten Jahren aufgebaute und vorgehaltene Bestand an liquiden Mitteln planmäßig angesichts der Kaufpreisflüsse aus dem Erbbauerwerb abnehmen. Auch längerfristig sind finanzielle Engpässe aufgrund von Beleihungsreserven und zuteilungsfähigen Bausparverträgen nicht zu befürchten. Ebenso stellt die Spareinrichtung ein Potenzial zur Generierung liquider Mittel dar.

Der noch ausstehende Kaufpreis für den Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke aus dem 2008 geschlossenen Vertrag ist in unterschiedlichen Teilbeträgen bis in das Jahr 2022 zu entrichten. Die einzelnen Teilbeträge sind dabei bereits festgeschrieben. Insofern ist für die Genossenschaft hier Planungssicherheit gegeben. Die Kaufpreiszahlungen sind im mehrjährigen Finanzplan bis zum Jahr 2025 abgebildet.

Im Jahr 2014 wird die in 2012 begonnene technische Bestandsaufnahme der Haus- und Wohnungsbestände abgeschlossen. Dabei wird eine in der Praxis bewährte Softwarelösung für das Gebäudemanagement installiert. Die Bestandsaufnahme dient einer zielgerichteten Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung und damit zur nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit der einzelnen Wohnungen.

D. Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind bis zum Berichtszeitpunkt keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten.

E. Forschungs- und Entwicklungsbericht

Die Genossenschaft tätigt – branchenüblich – keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit.

F. Zweigniederlassungsbericht

Die Genossenschaft unterhält neben ihrem Verwaltungssitz in der Karlstr. 1 in Karlsruhe keine Zweigniederlassungen.

Karlsruhe, den 23. März 2015

Der Vorstand

**Peter Fülbi
Bernd Konheisner
Norbert Krumm**



Modernisierung Projekt Danziger Straße 8-14



Modernisierung



Bilder: Georg Matzka, Architekt



Die Hardtwaldsiedlung im Geschäftsjahr 2014

Hausbewirtschaftung

Als reine Vermietungsgenossenschaft bezieht die Hardtwaldsiedlung ihre Umsätze nahezu vollständig aus der Vermietung ihrer Gebäude.

Eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren fand im Berichtsjahr nicht statt.

Struktur der Nutzungsgebühren 										
zum 31.12.2014 (Preise pro qm)										
Wohngebiet	Objekt Art	bis 4,0	bis 4,50	bis 5,0	bis 5,50	bis 6,0	bis 6,45	bis 7,0	bis 7,50	Gesamt
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Dammerstock	EFH*	4	3	2	1	2	2		10	24
	MFH**	9	55	22	119	90	52	12		359
Dammerstock Ergebnis		13	58	24	120	92	54	12	10	383
Grenadierstraße	MFH					7	83			90
Grenadierstraße Ergebnis						7	83			90
Hardtwaldsiedlung	EFH	74	29	24	13	12	43	56	88	339
	MFH	15	20	15	91	38				179
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		89	49	39	104	50	43	56	88	518
Oberreut	MFH			2		9	40		5	56
Oberreut Ergebnis				2		9	40		5	56
Oststadt	EFH	7	3				1	5	1	17
	MFH	27	38	16	43	213				337
Oststadt Ergebnis		34	41	16	43	213	1	5	1	354
sonstige	MFH	3	10	7	38	63				121
sonstige Ergebnis		3	10	7	38	63				121
Waldstadt	MFH	3	33		19	61				116
Waldstadt Ergebnis		3	33		19	61				116
Gesamt		142	191	88	324	495	221	73	104	1.638
*EFH = Einfamilienhaus										
**MFH = Mehrfamilienhaus										

Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2014



Struktur der Nutzungsgebühren  zum 31.12.2014 (Preise in €)		< 350	< 450	< 550	< 650	< 750	< 850	< 950	< 1050	< 1150	< 1250	< 1350	< 1450	< 1650	< 1750	Gesamt
Wohngebiet	Objekt Art	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Dammerstock	EFH*	9	9	6												24
	MFH**	252	75	26	4	2										359
Dammerstock Ergebnis		261	84	32	4	2										383
Grenadierstraße	MFH	2	22	23	42	1										90
Grenadierstraße Ergebnis		2	22	23	42	1										90
Hardtwaldsiedlung	EFH	53	37	44	48	55	43	21	15	7	4	2	5	3	2	339
	MFH	111	38	17	11	2										179
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		164	75	61	59	57	43	21	15	7	4	2	5	3	2	518
Oberreut	MFH	17	16	11	7		1	1	1			1			1	56
Oberreut Ergebnis		17	16	11	7		1	1	1			1			1	56
Oststadt	EFH	8	2	1	3	1	2									17
	MFH	157	89	77	10	2	2									337
Oststadt Ergebnis		165	91	78	13	3	4									354
sonstige	MFH	32	41	40	8											121
sonstige Ergebnis		32	41	40	8											121
Waldstadt	MFH	40	41	32	3											116
Waldstadt Ergebnis		40	41	32	3											116
Gesamt		681	370	277	136	63	48	22	16	7	4	3	5	3	3	1.638

*EFH = Einfamilienhaus
**MFH = Mehrfamilienhaus

Weitere Erläuterungen



Danziger Straße 1+3 Dammerstock, Straßenansicht



Die Investitionen in den Bestand betragen rund 6,3 Mio. €, im Vorjahr rund 5,6 Mio. €. Im Jahr 2014 wurden somit rund 74 % der Sollmiete (Vorjahr 63 %) investiert. Für das Jahr 2015 sind Investitionen von rund 8,9 Mio. € geplant.

Den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2014 bildete die energetische Modernisierung mit baulicher Gebäudeinstandhaltung in der Danziger Straße 8-14. Wir setzen damit die Strangsanierung bei der Wasserversorgung und umfangreiche Modernisierungen im Dammstock fort.

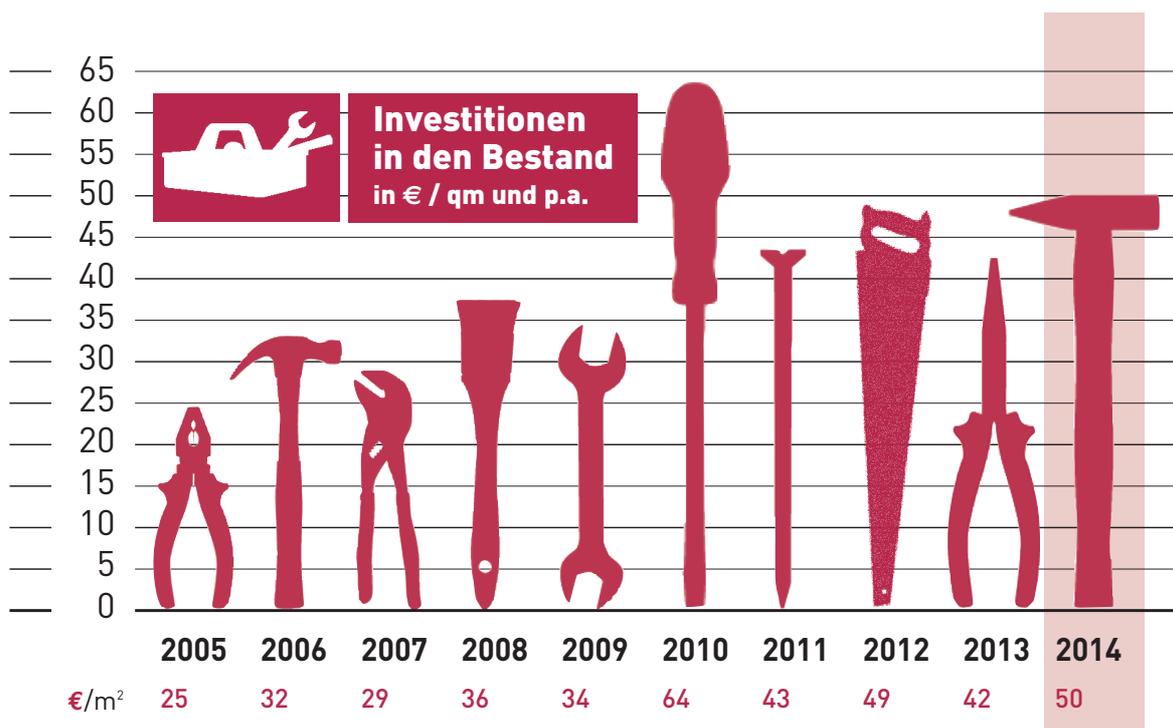
Im Vergleich der Vorjahre mit bis 12 zu modernisierenden Einfamilienhäusern in der alten Hardtwaldsiedlung waren im Jahr 2014 bei 14 Mieterwechseln Komplettmodernisierungen erforderlich. Hier macht sich der schon länger erwartete Generationenwechsel bemerkbar.

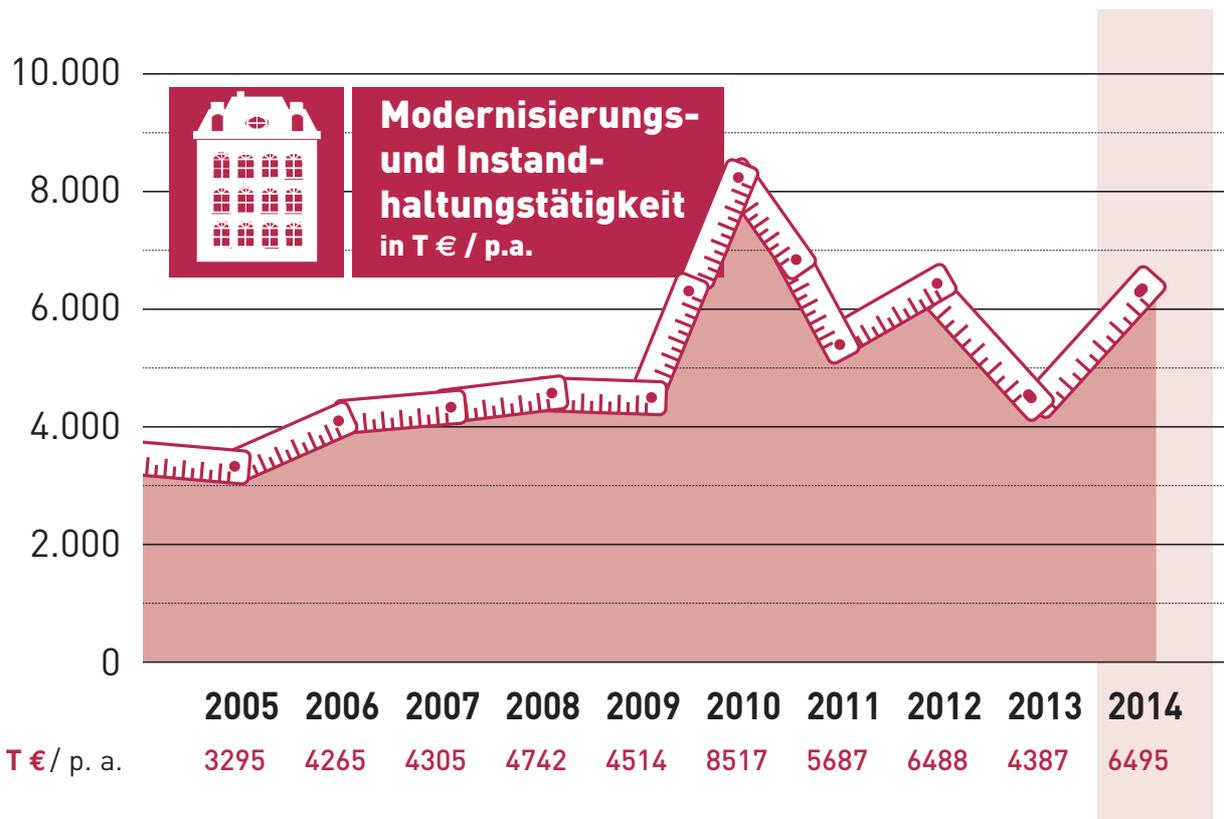
Die Investitionen in die Einfamilienhäuser werden dabei dem Anlagevermögen gutgeschrieben, da sie derart umfassend sind, dass die Nutzungsdauer um 25 Jahre verlängert wird. Die Investitionen in die Einfamilienhäuser belasten das Jahresergebnis insofern nur zu einem geringen Teil und wirken sich aufwandswirksam über die Restnutzungsdauer aus.

Weitere 5 Einfamilienhäuser mussten nur teilweise instandgesetzt werden und belasten das Jahresergebnis entsprechend. Dieser Trend setzt sich fort.

Die laufenden Reparaturen umfassen im Wesentlichen die Gewerke Fliesen und Estrich, Schreiner und Glaser, Elektroarbeiten, Dachreparaturen, Sanitär-, Wasser- und Gasreparaturen, Heizungsarbeiten sowie Kanalarbeiten bzw. -reparaturen und sonstige laufende Reparaturen. Sie fallen in unterschiedlicher Ausprägung in allen Teilbeständen an.

Angesichts der über die letzten Jahre sehr guten Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum werden im Instandsetzungsprogramm Modernisierungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern bei Mieterwechseln weiter mit entsprechendem Mitteleinsatz durchgeführt. Abhängig von den konkret anfallenden Kündigungen können die dafür benötigten Mittel variieren. Für die Neuvermietung komplett sanierter Wohnungen sind Höchstmieten gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt worden, die auch die Qualität des entsprechenden Quartiers berücksichtigen. Bei der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern werden die Bestandslisten moderat nur im Rahmen erwarteter Energieeinsparungen erhöht.





Die Quote der Mieterwechsel lag bei 6,2 % (Vorjahr 7,7 %) und liegt im Branchenvergleich (14 %) weiterhin auf niedrigem Niveau. Mehr als 70 % der Wechsel erfolgten durch Einzug bisher nicht versorgte Mitglieder.

Durchschnittlich verzeichnen wir 24 Bewerber je gekündigter Wohnungseinheit (Vorjahr 22), bei Einfamilienhäusern 45 (Vorjahr 58).

Zurzeit werden nach entsprechend aufwendig durchgeführter Modernisierung für die Geschosswohnungen 5,50 - 6,65 €/qm und für die Einfamilienhäuser 7,50 €/qm erhoben.

Bemerkenswert ist die weiterhin sehr gute Nachfrage nach den Einfamilienhäusern.

Wir sehen daher unsere seit langem verfolgte Zielrichtung bestätigt, auf gutem Niveau in unseren Bestand mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

Mieterwechsel pro Wohnungseinheit				
Wohnungseinheit	Gesamtzahl	Anzahl gekündigte Wohnungseinheit	Bewerbungen gesamt	Durchschnittl. Bewerbungen / gekündigte Wohnungseinheit
1-Zimmer	32	4	59	15
2-Zimmer	360	20	469	23
3-Zimmer	688	48	877	18
4-Zimmer	175	8	158	20
5-Zimmer	3	0	0	0
Einfamilienhaus	380	18	817	45

2014

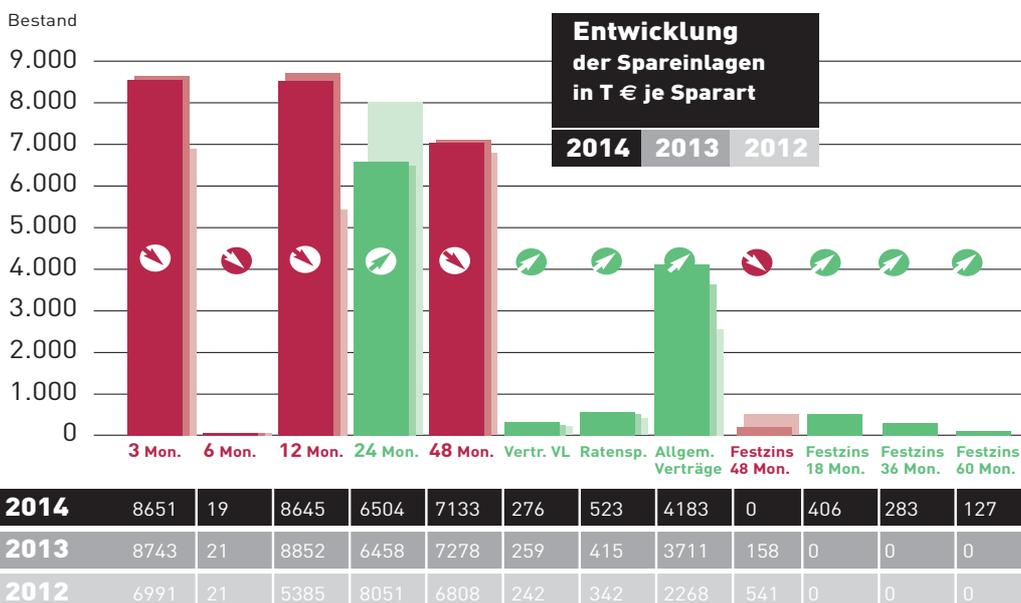
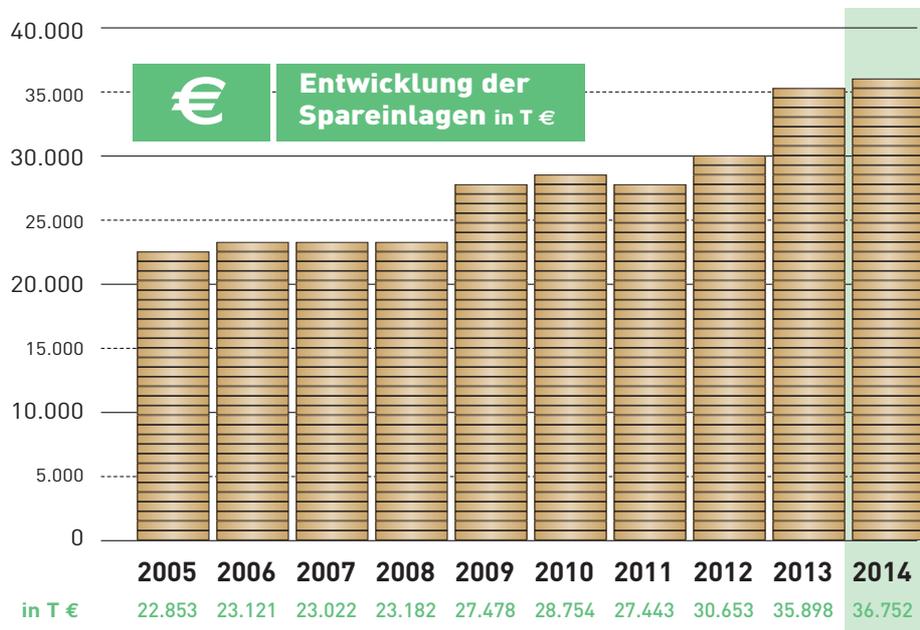


Entwicklung der Spareinrichtung

Die Spareinrichtung wird nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführt und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht. Die Sparer haben somit die Sicherheit, dass ihre Spareinlagen sorgsam, sach- und fachgerecht verwaltet werden. Darüber hinaus ist die Hardtwaldsiedlung Mitglied im Sicherungsfonds für Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Im weiter angewachsenen Einlagenbestand von 36,75 Mio. € (Vorjahr 35,90 Mio. €) findet das Vertrauen und die Akzeptanz unserer genossenschaftlichen Spareinrichtung Zuspruch und trägt der Förderung unserer Mitglieder im Rahmen der Vermögensbildung Rechnung. Sparverträge mit fester Verzinsung wurden neu in unser Angebot aufgenommen.

Bereits im 1. Quartal 2015 ist erkennbar, dass weiter verstärkt nach unseren Sparprodukten nachgefragt wird. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten wurden Zinssenkungen in der Spareinrichtung der Hardtwaldsiedlung durchgeführt.





Mitglieder sparen bei ihrer Genossenschaft: Attraktive Zinsen ab 1. Februar 2015

Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist

Es gelten folgende variable Zinssätze:

von	3 Monaten	0,50 % p. a.
von	12 Monaten	0,70 % p. a.
von	24 Monaten	0,90 % p. a.
von	48 Monaten	1,20 % p. a.

Neu – Festzinssparen (ab 5.000,- €)

fest auf 18 Monate	0,90 %
fest auf 36 Monate	1,20 %
fest auf 60 Monate	1,70 %

Sonstige Sparprodukte mit rentablen Zinsen ab 1. März 2015

Es gelten folgende Zinssätze:

Ratensparvertrag

2,10 % p. a. variabel

Laufzeit 6 Jahre

Sparvertrag

2,10 % p. a. variabel

Laufzeit 7 Jahre, davon 6 Jahre einzahlend.
Zur Anlage vermögenswirksamer Leistungen.

Allgemeine Sparverträge

(nur Altverträge)

2,10 % p. a. variabel

Es lohnt sich auch, kleinere Beträge anzusparen.



Bei weiteren Fragen
wenden Sie sich bitte an:

Elke Bittner (07 21) 9 12 99-22

Tanja Dewald (07 21) 9 12 99-25

Wir beraten Sie gerne!



Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Mehr Infos unter: www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

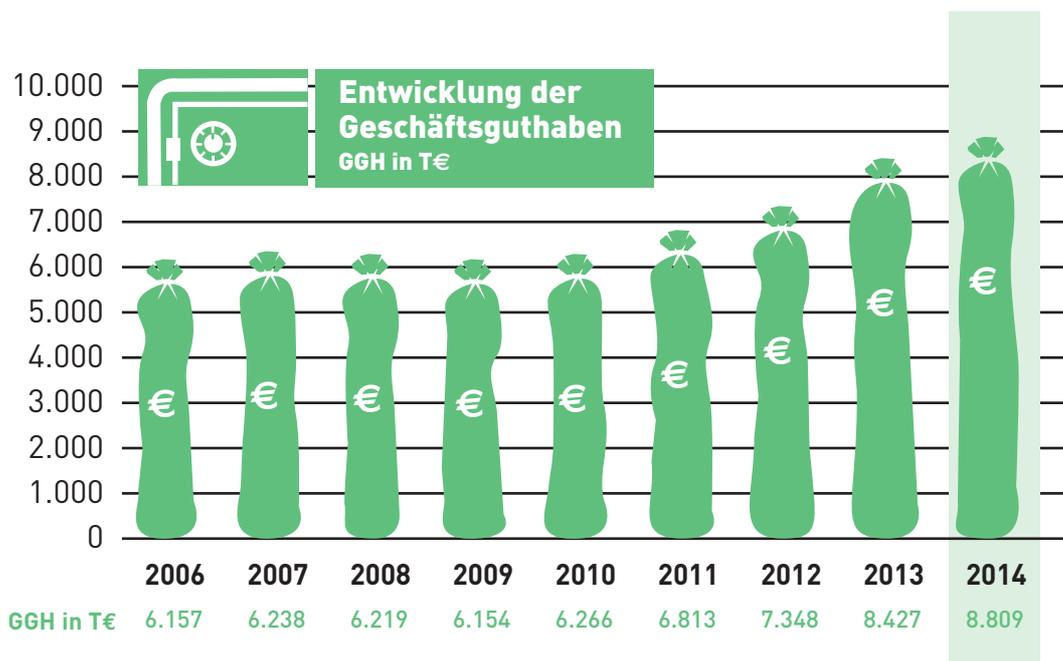
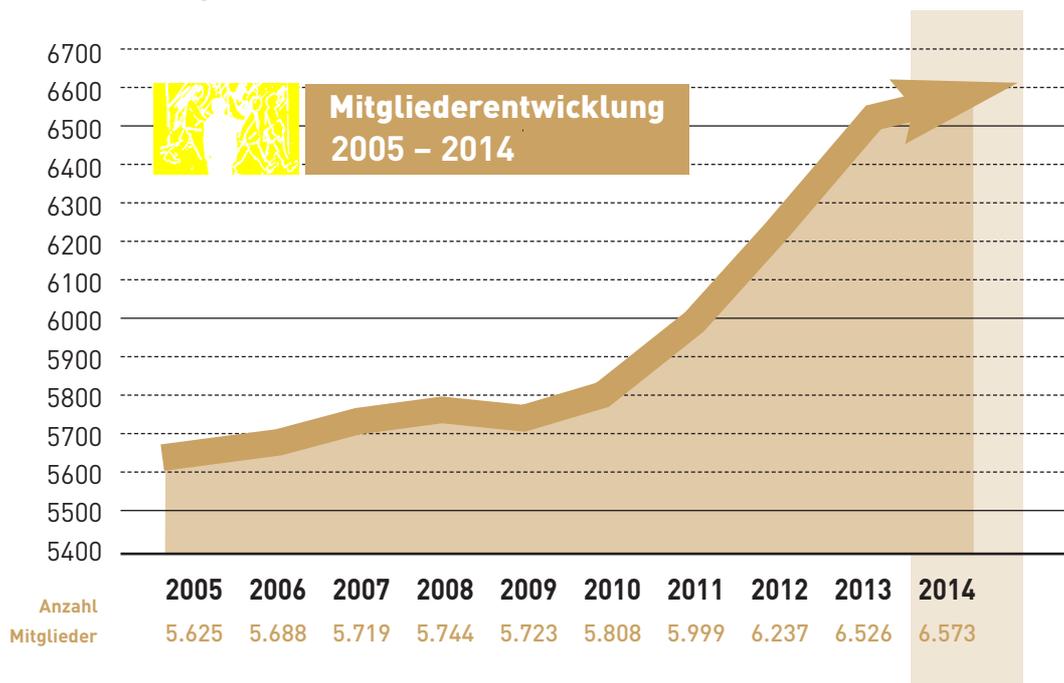


Mitgliederentwicklung bei der Genossenschaft

In der Mitgliederentwicklung 2014 verzeichnet die Hardtwaldsiedlung einen Zuwachs von 47 Mitgliedern auf 6.573. Dabei wurden im Durchschnitt 12 Anteile gezeichnet. Der zum 31.03.2014 festgelegte Mitgliederstopp zeigt nunmehr seine Wirkung. Es können nur noch nahe Angehörige von Mitgliedern eine Mitgliedschaft beantragen.

Wie in den Vorjahren haben entsprechende Auswertungen ergeben, dass der Anreiz für die Neumitglieder weniger in der Förderung durch die Spareinrichtung besteht und auch nicht maßgeblich in der Dividende auf die Anteile zu sehen ist.

Vielmehr liegt der Antrieb für den Beitritt zur Genossenschaft im Wunsch auf Wohnungsver-sorgung.





Die wirtschaftliche Lage der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Anlagevermögen stieg im Wesentlichen durch die Aktivierung der Modernisierungen und dem Erwerb der Erbbaugrundstücke.

Die Eigenkapitalquote steigt leicht auf 28,2% (Vorjahr 27,8 %). Diese Eigenkapitalquote genügt den von der BaFin geforderten Vorgaben für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS).

Die Finanzlage war durch Liquiditätsüberschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen; Eigenmittel für Investitionen stehen zur Verfügung.

Die Zahlungsbereitschaft war stets gegeben. Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen. Geldrechnungsmäßige Überschüsse wurden erzielt.

Kredite, welche als Liquiditätsreserven zur Verfügung stehen, mussten nicht in Anspruch genommen werden.

Die Ertragslage war im Berichtsjahr nahezu ausschließlich von der Miethausbewirtschaftung bestimmt. Der Überschuss trägt maßgeblich dazu bei, dass zusätzlich zu der satzungsmäßigen Höchstdividende eine Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage zur Stärkung der Eigenkapitalausstattung möglich ist.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen somit gemeinsam vor, eine Ausschüttung der Dividende von 4 % vorzunehmen.



Stilelemente Einfamilienhäuser, Erzbergerstraße



Falkenweg



Dammerstock

Fotos: Georg Matzka, Architekt



Organe der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2014 setzte sich der Vorstand aus dem hauptamtlichen Mitglied Peter Fülbiert und den nebenamtlichen Mitgliedern Norbert Krumm und Bernd Konheiser zusammen. Der Vorstand hat in regelmäßigen Sitzungen alle Geschäfte der Genossenschaft beraten und alle nach Satzung und Genossenschaftsgesetz erforderlichen Beschlüsse gefasst

Aufsichtsrat

Mit dem Schluss der Vertreterversammlung am 27.6.2014 endeten die Amtszeiten der Herren Erdal Aslan, Hans Kopf und Werner Oelschläger. Die Herren Erdal Aslan und Hans Kopf wurden wiedergewählt. Frau Tanja Dietl wurde aus dem Kreis der Vertreter neu gewählt. Für die restliche Amtszeit von einem Jahr von Frau Amelia Furtwängler wurde Frau Patricia Wischnack gewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit Herrn Thomas Hess als Vorsitzenden konstituiert.

Vertreterversammlung

Die 43. ordentliche Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2013 fand am 27.6.2014 statt. Von 84 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 61 anwesend. Entsprechend der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2013 zur Feststellung vorgelegt sowie die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat erläutert und Gelegenheit zur Aussprache gegeben.

Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Dem Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden von dieser Vertreterversammlung entlastet. Die anstehenden Aufsichtsratswahlen wurden durchgeführt.

Im Mai 2014 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt, in der bei namentlicher Abstimmung die Vorstände Herr Uhle und Herr Speck für das Geschäftsjahr 2012 wiederum nicht entlastet wurden. Herrn Fülbiert wurde Entlastung erteilt.

Außerdem wurde in dieser Sitzung mit knapper Mehrheit die Neufassung der Satzung beschlossen. Dabei wurden im Wesentlichen die Befugnisse des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung im Rahmen der genossenschaftsrechtlichen Möglichkeiten erweitert.

Risikofrüh- erkennungssystem

Für die internen Prozessabläufe wurde eine Geschäfts- und Risikostrategie festgelegt, die auch Grundlage für einen mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplan bildet.

Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems haben wir Beobachtungsbereiche und geeignete Risikofaktoren festgelegt und das jeweilige Schadenspotential definiert. Maßnahmen zur Risikoabwehr sind im ausreichenden Maß festgelegt, die den Anforderungen der BaFin Rechnung tragen (Mindestanforderungen an das Risikomanagement, kurz MaRisk).

Primäres Ziel ist nicht die Vermeidung aller Risiken, sondern eine aktive Steuerung aller unternehmensbezogenen Geschäftsfelder. Die MaRisk werden einem regelmäßigen dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen.

Außerdem wurden zur Absicherung branchenüblicher Risiken entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Der Vorstand erstellt regelmäßig Quartals- bzw. Jahresberichte, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis übermittelt werden.





Mitgliedschaften der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft

Das soziale Engagement – ein verlässlicher Partner der DESWOS



Seit dem Jahr 2006 unterstützt die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Hausbauprojekt Pakistan

In der Stadt Faisalabad in Pakistan unterstützt die DESWOS 45 Familien beim Bau einfacher Häuser. Es sind Kleinbauern, die sich überwiegend selbst versorgen. Die Häuser umfassen eine Wohnfläche von etwa 24 qm. Fläche und bieten Platz für einen Wohnraum mit Küche, Toilette und Veranda befinden sich in einem ummauerten Innenhof. Zum Projekt gehören auch eine landwirtschaftliche Beratung der Bauern und die Bewässerung der Äcker. Die Eigenleistung der Familien bei den Bauarbeiten hilft, die Baukosten niedrig zu halten und so den Wohnraum auch für Arme bezahlbar zu machen.

Betreutes Wohnen, El Salvador

Alte und pflegebedürftige Menschen gibt es weltweit. Doch auch in Ländern mit sich traditionell selbstversorgenden Gemeinschaften können die Großfamilien ihre pflegebedürftigen Alten kaum noch pflegen, vor allem in den großen Städten.

Im Ort Tejutepeque, in El Salvador, leben inzwischen alte Menschen sogar auf der Straße. Die DESWOS fördert die Sanierung und Erweiterung eines Gebäudes für eine Al-tenwohnanlage, das wegen fehlender Finanzmittel aus eigener Kraft des gemeinnützigen Betreibers nicht fertig gestellt werden konnte. 14 alte Menschen können zukünftig dort untergebracht werden. Zwei Ordensschwestern kümmern sich um ihre Betreuung, organisieren ihren Alltag und übernehmen die Pflege.

Zentrum für Mutterschutz Kamuli, Uganda

Zur vielfältigen Projektarbeit der DESWOS gehört zuweilen auch der Bau von Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. In Uganda fördert die DESWOS den Bau eines Zentrums für Mutterschutz. Denn besonders auf dem Land ist die Mütter- und Kindersterblichkeit auch heute noch hoch. Im ländlichen Kamuli unterstützt die DESWOS den Bau des Mutterschutzzentrums mit Brutkasten, Entbindungsbetten, Geburtshilfesets sowie einer ausreichenden Strom- und Wasserversorgung.

Starker Partner der DESWOS

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG ist seit neun Jahren Mitglied der DESWOS! Diese kontinuierliche Unterstützung ermöglicht der DESWOS eine erfolgreiche und langfristig wirkende Projektarbeit. Mit der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG als Partner und Unterstützer kann die DESWOS weiterhin mit den betroffenen Menschen in den Partnerländern arbeiten – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!



San Rafael, Nicaragua

www.deswos.de



Modernisierung Projekt Danziger Straße 8-14



Modernisierung



Fotos: Georg Matzka, Architekt



Ausblick

Der Wirtschaftsprüfer stellt in seinem Prüfungsbericht fest, dass der Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2014 ein zutreffendes Bild vermittelt und Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Die Hardtwaldsiedlung wird auch in Zukunft ein attraktiver Vermieter sein, wenn weiterhin in dem Maße in den Bestand investiert wird, der nötig ist, um den Ansprüchen der Bewerber für Wohnungen und Häuser gerecht zu werden.

Aufgrund der Aufnahme des Instandsetzungsbedarfs in den einzelnen Wohnbezirken wurde eine langfristige Strategie festgelegt, die auf eine sinnvolle Bündelung von Maßnahmen zielt. Vorrangig ist die Feststellung der Dringlichkeit der jeweiligen Maßnahme. Diese sollen einerseits bilanztechnische Vorgaben erfüllen und andererseits speziellen Förderbedingungen genügen, um zinsgünstige Darlehen beanspruchen zu können.

Für den Vorstand ist auch von zentraler Bedeutung, dass bis in das Jahr 2022 die Ablösung der restlichen Erbbaugrundstücke zu leisten ist. Mit dem im Jahr 2008 geschlossenen Vertrag stehen die einzelnen jährlichen Beträge bereits fest, die noch mit rund 9,9 Mio. € offen stehen. Der Vorstand sieht weitreichende Finanzierungspotentiale besonders aus kurzfristig zur Zuteilung anstehenden Bausparverträgen mit Bausparsummen in Höhe von insgesamt 13,2 Mio. €. Es konnten jedoch die bisherigen Zahlungen vollständig aus vorhandener Liquidität erfolgen. Der Kaufpreis für 2014 betrug rund 1,32 Mio. €. Ein Rückgriff auf die Bausparverträge war insofern bisher nicht nötig. Es sind im Übrigen umfangreiche Beleihungsreserven vorhanden und es bietet sich ggf. die Möglichkeit von Zuflüssen aus der Aufnahme zinsgünstiger, langfristiger Kapitalmarktdarlehen. Regelmäßig werden auch Liquiditätsüberschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielt.

Die in der Klausurtagung im Februar 2014 vom Vorstand vorgestellte 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis ins Jahr 2024 zeigt eine überaus positive Entwicklung unserer Genossenschaft. Sie wurde durch Herrn Verbandsdirektor Maier geprüft und plausibilisiert.

Eine allgemeine Mieterhöhung ist in dieser Planung nicht vorgesehen. Durch die Erhöhung der Umsatzerlöse durch Neuvermietung einerseits und durch weitere Zuflüsse zur Spareinrichtung andererseits werden dennoch Spielräume eröffnet, um die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, die aus Sorge wegen der möglichen Belastungen aus den Erbbaurechten zurückgestellt waren, zu ermöglichen. Diese Maßnahmen sind für unsere Nutzer kostenneutral. Außerdem besteht die Möglichkeit, Neubaumaßnahmen zur besseren Versorgung unserer Mitglieder zu realisieren. Die Planungen hierfür laufen auf allen Ebenen. Im Jahr 2014 konnte ein Kaufvertrag über den Erwerb der Kanonierstrasse 20 mit 8 Wohnungen abgeschlossen werden. Die Kaufpreiszahlung erfolgte erst im Januar 2015, so dass der Kauf erst 2015 in der Bilanz ausgewiesen wird.

Die 10-Jahres-Planung gibt dem Vorstand die Gewissheit, dass auch die kommenden Geschäftsjahre erfolgreich und dem Förderzweck folgend gestaltet werden können. Wir gehen weiterhin davon aus, den Vertrag mit dem Land über den Erwerb der Erbbaugrundstücke zu erfüllen, ohne die Option eines Rücktrittes in Anspruch zu nehmen.

Das Ergebnis unserer Genossenschaft ermöglicht weiterhin die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben sowie eine notwendige Rücklagenzuführung in Höhe von insgesamt 675 T€. Auch für die kommenden Geschäftsjahre rechnet der Vorstand mit wieder anwachsenden Jahresüberschüssen, die weiterhin eine Dividende von 4 % ermöglichen werden. Für die mit Wohnraum versorgten Mitglieder ist dies besonders im Vergleich zu anderen Mietern attraktiv, die für ihre notwendigen Mietkautionen nur noch geringfügige Verzinsungen realisieren.

Vorstand und Aufsichtsrat haben jeweils beschlossen, der Vertreterversammlung eine Ausschüttung von 4 % für das Geschäftsjahr 2014 vorzuschlagen.

Dank gilt allen Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen, den Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft, dem Aufsichtsrat für die konstruktive und kritisch begleitende Unterstützung sowie allen Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit.

7. Mai 2015, Der Vorstand



Jahresabschluss



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2014



Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
 Grundstücke ohne Bauten
 Technische Anlagen und Maschinen
 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 Anlagen im Bau
 Bauvorbereitungskosten
 Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Vorräte

Unfertige Leistungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung
 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
 Sonstige Vermögensgegenstände

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten
 Bausparguthaben

Umlaufvermögen

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Geschäftsjahr
 € €
 Vorjahr
 in €

	Geschäftsjahr €	Vorjahr in €
	27.420,90	47.566,56
52.064.220,50		49.133.289,17
419.006,14		381.993,60
2,00		2,00
1.706.616,82		1.820.079,69
88.262,63		83.086,20
1.290.267,80		1.254.719,84
148.897,95		35.610,75
449.686,77		420.877,85
	56.166.960,61	53.129.659,10
66.278,00		58.438,93
	66.278,00	58.438,93
	56.260.659,51	53.235.664,59
1.916.314,11	1.916.314,11	2.561.816,36
76.803,98		87.885,48
26.278,57		23.720,14
17.032,42		41.813,53
	120.114,97	153.419,15
12.044.901,51		11.646.941,63
7.586.472,43		7.437.750,47
	19.631.373,94	19.084.692,10
	21.667.803,02	21.799.927,61
	2.213,40	0,00
	77.930.675,93	75.035.592,20



Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile
€ 189.134,39 (Vorjahr: € 214.400,87)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklagen
Bauerneuerungsrücklage
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken
Andere Ergebnisrücklagen

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss
Gewinnvortrag
Einstellungen in Ergebnisrücklagen

Eigenkapital insgesamt

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Spareinlagen
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern € 86.738,01
(Vorjahr: € 141.998,81)
davon im Rahmen sozialer Sicherheit € 5.954,66
(Vorjahr: € 5.863,46)

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Geschäftsjahr

€

€

Vorjahr

in €

100.383,38		141.095,14
9.078.643,45		8.601.521,82
129.538,78		116.482,17
	9.308.565,61	8.859.099,13
1.004.700,00		998.850,00
5.074.639,85		4.405.805,39
5.494.966,40		5.494.966,40
786.859,87		786.859,87
	12.361.166,12	11.686.481,66
1.017.814,16		1.077.542,94
0,00		120.111,44
674.684,46		869.860,34
	343.129,70	327.794,04
	22.012.861,43	20.873.374,83
1.945.978,00		1.767.796,00
124.507,26		83.755,24
	2.070.485,26	1.851.551,24
13.553.554,76		12.566.289,45
36.751.872,60		35.898.276,43
1.900.043,67		2.390.299,15
1.256.494,14		966.973,61
334.209,54		442.550,17
	53.796.174,71	52.264.388,81
	51.154,53	46.277,32
	77.930.675,93	75.035.592,20

Bilanz



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	in €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.854.821,78		9.542.540,23
aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.369,26	10.984.191,04	153.950,77
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			916.499,81
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		645.502,25	
Andere aktivierte Eigenleistungen		32.328,00	19.425,00
Sonstige betriebliche Erträge		52.859,54	23.549,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.516.322,47	5.493.993,46
Rohergebnis		4.907.553,86	5.161.972,24
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	992.100,78		1.044.026,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	311.596,18		258.173,40
davon für Altersversorgung	€ 107.849,75		
(Vorjahr: € 66.053,12)			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.243.040,27	1.174.945,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		391.921,10	495.016,70
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.839,07	6.679,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		185.270,67	182.566,69
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	9.096,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		936.615,81	1.085.075,74
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.225.389,46	1.284.883,78
Sonstige Steuern		207.575,30	207.340,84
Jahresüberschuss		1.017.814,16	1.077.542,94
Gewinnvortrag		0,00	120.111,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklage		674.684,46	869.860,34
Bilanzgewinn		343.129,70	327.794,04



Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen auf eine Nutzungsdauer von 3-5 Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Die Eigenleistungen umfassen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen, die mit einem Verrechnungssatz bewertet wurden.





Die planmäßigen Abschreibungen des **Anlagevermögens** wurden wie folgt vorgenommen:

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Wohnbauten zwischen 50 und 80 Jahre.

Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer zwischen 5 und 52 Jahre.

Nach Großmodernisierungsmaßnahmen wurde die Abschreibungsdauer bei den betroffenen Wohnneubauten neu festgesetzt. Diese beträgt bei:

Komplett modernisierten Einfamilienhäuser 25 Jahre

Energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäuser 25 Jahre

Technische Anlagen und Maschinen werden linear mit 5 %, bzw. 10 % abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,33 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 € Netto wurden als Aufwand verbucht.

Wirtschaftsgüter über 150,00 € und unter 1.000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG jahresbezogen als Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die in den anderen **Finanzanlagen** bilanzierten Rückdeckungsversicherungen für die betriebliche Altersversorgung wurde nach den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften berechnet.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen ausschließlich Fremdkosten der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die **Forderungen** sind zum Nominalwert bewertet.

Passivierungspflichtige **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.



Roggenbachstraße



Die Pensionsrückstellung wurde gemäß Versicherungsgutachten nach der Bewertungsmethode "projected unit credit method" unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 % (Stand Dezember 2014).

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 % p.a. und Rentensteigerung in Höhe von 1,25 % p.a. berücksichtigt; die Fluktationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagevermögen	Anschaffungs- / Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	212.843,14	1.542,24	0,00	0,00	0,00	186.964,48	27.420,90	21.687,90
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.032.252,50	0,00	0,00	3.989.364,11	0,00	25.957.396,11	52.064.220,50	1.058.432,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	1.348.242,34	0,00	0,00	53.832,51	0,00	983.068,71	419.006,14	16.819,97
Grundstücke ohne Bauten	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.080.467,88	0,00	0,00	0,00	0,00	373.851,06	1.706.616,82	113.462,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.758,41	37.813,18	0,00	0,00	0,00	340.308,96	88.262,63	32.636,75
Anlagen im Bau	1.254.719,84	2.785.360,58	0,00	-2.749.812,62	0,00	0,00	1.290.267,80	0,00
Bauvorbereitungskosten	35.610,75	113.287,20	0,00	0,00	0,00	0,00	148.897,95	0,00
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	420.877,85	1.322.192,92	0,00	-1.293.384,00	0,00	0,00	449.686,77	0,00
	79.562.931,57	4.258.653,88	0,00	0,00	0,00	27.654.624,84	56.166.960,61	1.221.352,37
Finanzanlagen								
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	58.438,93	7.839,07	0,00	0,00	0,00	0,00	66.278,00	0,00
	58.438,93	7.839,07	0,00	0,00	0,00	0,00	66.278,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	79.834.213,64	4.268.035,19	0,00	0,00	0,00	27.841.589,32	56.260.659,51	1.243.040,27



2. Entwicklung der Rücklagen

Anhang

Rücklagen	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Zugänge	Abgänge
	01.01.2014	des Geschäftsjahres		31.12.2014	des Vorjahres	
	€	€	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklagen	998.850,00	5.850,00	0,00	1.004.700,00	1.700,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen	4.405.805,39	668.834,46	0,00	5.074.639,85	868.160,34	0,00
Rücklagen zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40	0,00	0,00	5.494.966,40	0,00	0,00
Andere Rücklagen	786.859,87	0,00	0,00	786.859,87	0,00	0,00
Rücklagen insgesamt	11.686.481,66	674.684,46	0,00	12.361.166,12	869.860,34	0,00

3. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ohne Spareinlagen sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	13.553.554,76	4.814.194,65 (912.692,44)	3.327.320,26	5.412.039,85	13.553.554,76	GPR*
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.900.043,67	1.900.043,67 (2.390.299,15)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.256.494,14	1.256.494,14 (966.973,61)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	334.209,54	334.209,54 (442.550,17)				
Gesamtbetrag	17.044.302,11	8.304.942,00 (4.712.515,37)	3.327.320,26	5.412.039,85	13.553.554,76	

* GPR = Grundpfandrechte



4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Bestand der Spareinlagen zum 31.12.2014	36.751.872,60	35.898.276,43
davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist	14.450.173,12	13.287.160,04
davon mit vereinbarter Kündigungsfrist	22.301.699,48	22.611.116,39

Anhang

C. Erläuterungen zur Bilanz

Von den Forderungen aus Vermietung 76.803,98 € (Vorjahr 87.885,48 €) haben 21.871,06 € (Vorjahr 18.185,45 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 175.957,00 € (118.790,00 €).

Die Umsatzerlöse beinhalten 566 T€ abgerechnete Betriebskosten und 394 T€ abgerechnete Heizkosten des Geschäftsjahres 2012.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	31.12.2014	31.12.2013
Urlaubsansprüche	27.229,00 €	19.236,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	21.500,00 €	21.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	13.000,00 €	12.300,00 €
Vertreterversammlung	17.000,00 €	16.500,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.500,00 €	8.050,00 €
Bauinstandhaltung	27.810,58 €	0,00 €
Archivierungskosten	9.467,68 €	6.669,24 €
	124.507,26 €	83.755,24 €



E. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus dem Erwerb von Erbbaugrundstücken

9.878.175,00 €

Vereinbarungen über Mietmodernisierungen

2.400,00 €

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

194.563,57 €



2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regelbetrieb	1	0
Gesamt	15	2

Am 31.12.2014 waren insgesamt 21 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2014	6.526	Abgang	2014	152
Zugang	2014	199	Ende	2014	6.573

Die Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 477.121,63 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 57.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 2.009.400,00 €

Die Haftsumme beinhaltet auch die zum 31.12.2014 ausscheidenden Mitglieder.



4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

**vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart**
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstands

Fülbier, Peter	(GF)	Bankbetriebswirt
Konheisner, Bernd		Dipl. Betriebswirt (BA)
Krumm, Norbert		Dipl. Betriebswirt (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hess, Thomas	(Vors.)	Jurist
Aslan, Erdal		Verwaltungsbediensteter
Buxa, Jan		Diplominformatiker
Dietl, Tanja	seit 27.6.14	Bankkauffrau
Fischer, Thomas		Oberstleutnant a. D.
Herzberg, Thomas		Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Kopf, Hans		Selbst. Elektromeister
Oelschläger, Werner	bis 26.6.14	Dipl.-Ingenieur
Riedinger, Andreas		Dipl.-Betriebswirt (FH)
Wischnack, Patricia	seit 27.6.14	Juristin

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird
vorgeschlagen, den Bilanzgewinn
in Höhe von

343.129,70 €

wie folgt zu verwenden:

343.129,70 €

zur Ausschüttung einer Dividende
in Höhe von 4,0 %.

Karlsruhe, den 13. März 2015

Der Vorstand: Peter Fülbier, Bernd Konheisner, Norbert Krumm



Modernisierung Projekt Danziger Straße 8-14

Modernisierung



Bilder: Georg Matzka, Architekt



Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung, haben wir mit Datum vom 2. April 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäfts-

tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 2. April 2015

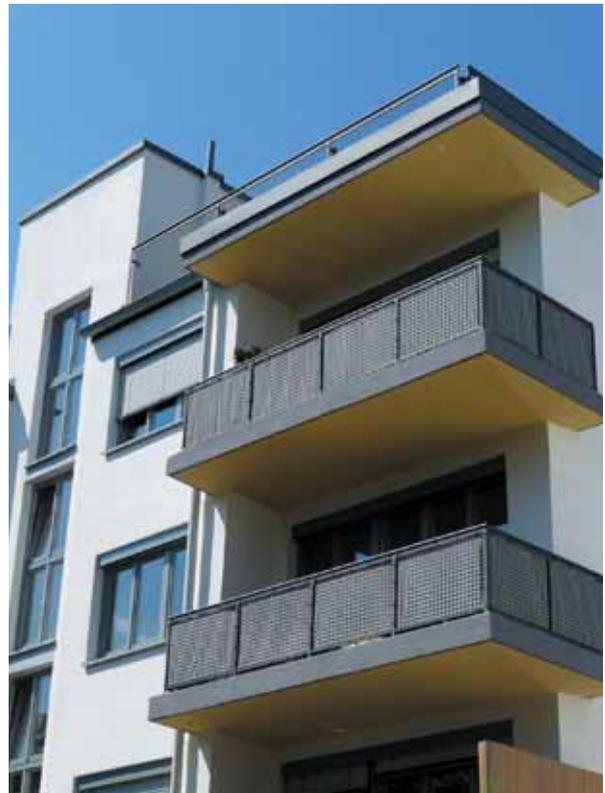
**vbw / Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

gez. Vogel, Wirtschaftsprüfer
gez. Schwärzle, Wirtschaftsprüfer





Modernisierung Projekt Danziger Straße 8-14



Fotos: Georg Matzka, Architekt



Bericht des Aufsichtsrats

1. Allgemeine Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Berichtszeitraum die Tätigkeit des Vorstandes in insgesamt 17 Sitzungen, darunter 8 gemeinsamen Sitzungen und der jährlichen Strategietagung beratend, überwachend und prüfend begleitet. Darüber hinaus nahm ein Großteil der Aufsichtsräte an Weiterbildungsveranstaltungen zu den Themen „Allgemeine Aufgaben und Verantwortung des Aufsichtsrates einer Genossenschaft“ und „Die Haftung von Aufsichtsrat und Vorstand in Genossenschaften“ teil.

Trotz der in Anbetracht der Fülle der zu bewältigenden Aufgaben noch immer recht zahlreichen Sitzungen und der angefallenen Weiterbildungskosten musste das dem Aufsichtsrat zustehende und durch die Vertreterversammlung beschlossene Budget dabei wiederum nicht annähernd ausgeschöpft werden.

2. Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat am 27.04.2015 den Lagebericht des Vorstandes unter Zugrundelegung des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes ausführlich beraten und in allen grundsätzlichen Punkten gebilligt. Der Darstellung der durch den Vorstand eingestellten, insgesamt nur sehr geringen – vorrangig auf die naturgemäß nicht in allen Punkten vorhersehbaren künftigen Marktgegebenheiten zurückzuführenden – Risiken kann sich der Aufsichtsrat ebenfalls in vollem Umfang anschließen. Der Aufsichtsrat geht auf Grundlage der in der letzten Strategietagung fortgeschriebenen und dort ausgiebig erörterten 10-Jahresplanung und der beschriebenen Risiken davon aus, dass es weiterhin gelingen wird, sowohl das Jahres-

ergebnis als auch die Bestandsmieten längerfristig stabil zu halten. Handlungsbedarf kann sich aus Sicht des Aufsichtsrates in Übereinstimmung mit dem Vorstand möglicherweise bei der Festsetzung der Höhe der Nutzungsgebühren bei Wohnobjekten ergeben, die nach Vollrenovierung neu vermietet werden, da selbst die der 10-Jahresplanung zu Grunde gelegte nur geringe Steigerung der Einnahmen aus Vermietung mit der derzeitigen Höhe der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung wahrscheinlich mittelfristig nicht erzielt werden kann. Dies wird in nächster Zeit noch im einzelnen zu erörtern und zu bewerten sein.

3. Prüfungstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat seine Prüfungstätigkeit im Berichtszeitraum ganz wesentlich auf die Ausgabenseite der laufenden Projekte und allgemein auf die Vergabethematik konzentriert. In diesem Zusammenhang stand der Aufsichtsrat dem Vorstand umfassend beratend zur Seite und hat insoweit auch eigene Vorschläge unterbreitet. So wurde etwa im Einvernehmen mit dem Vorstand gemeinschaftlich beschlossen, die gesamte Ausschreibung und Vergabe der Sanierung von Teilen der Emil-Gött-Straße noch einmal mit einem auf die Konzeptions- und Angebotsvielfalt verlagerten Schwerpunkt zu durchlaufen. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat versprechen sich von dieser Vorgehensweise einen gegebenenfalls effizienteren Einsatz der zur Verfügung stehenden Geldmittel. Im Übrigen ist sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand darin einig, künftige Großprojekte wie beispielsweise die Sanierung der Mehrfamilienhäuser in der Erzbergerstraße grundsätzlich als Architektenwettbewerb auszuschreiben.

Daneben hat der Aufsichtsrat die Sicherheit im EDV- und Informationsbereich der Genossenschaft auf der Grundlage von Empfehlungen des Bundesamtes für die Sicherheit in der



Informationstechnik geprüft. Es konnte dabei positiv festgestellt werden, dass die in der Genossenschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen zur IT-Sicherheit den heutigen Anforderungen in vollem Umfang genügen. Gerade die sensiblen Daten, vor allem diejenigen der Mitglieder, sind in der Geschäftsstelle vor unautorisiertem Zugriff wirksam geschützt.

Zustimmend hat der Aufsichtsrat den seitens des Vorstandes initiierten Erwerb eines Wohnblocks in der Kanonierstraße begleitet, da auf diese Weise die unerwartet hohen Zuflüsse in die Spareinrichtung sinnvoll und effizient in neuen Wohnraum investiert werden konnten. Der Aufsichtsrat ist in diesem Zusammenhang mit dem Vorstand der Ansicht, aufgrund der derzeit günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt und der aktuell hohen Liquidität der Genossenschaft, im Falle angemessener Bedingungen auch künftig neue Objekte zu erwerben, um den wohnlich nicht versorgten Mitgliedern ein erweitertes Angebot zur Verfügung stellen zu können.

Dabei sind sich Aufsichtsrat und Vorstand ferner darüber einig, dass ein in dieser Weise angestrebter Zuwachs an neuem Wohnraum und mithin an erweiterter wohnlicher Versorgung das Ergebnis der Genossenschaft und damit die Mitglieder wirtschaftlich nicht belasten darf, also „ergebnisneutral“ erfolgen muss.

4. Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand

Es ist ausgesprochen wohltuend, an dieser Stelle feststellen zu können, dass die organische Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand mittlerweile wieder von großem gegenseitigem Vertrauen und Respekt geprägt ist und sich durch ein hohes Maß an Motivation und konstruktivem Engagement sowie einer übereinstimmenden Zielsetzung auszeichnet. Vor allem die Tatsache, dass der Vorstand den Aufsichtsrat auch an Vorhaben beteiligt, die nicht unmittelbar in die Zuständigkeit des Aufsichtsrates fallen oder die nicht zustimmungspflichtig sind, und dort um den Rat und die Unterstützung des Aufsichtsrates nachsucht, unterstreicht dies in besonderer Weise.

Anders als in früheren Jahren wurden dem Aufsichtsrat auch nahezu alle notwendigen Unterlagen zeitnah und vollständig zur Verfügung gestellt, so dass eine jeweils ausgereifte und sachgerechte Entscheidung ohne terminlichen Druck getroffen werden konnte. Dementsprechend war es möglich, das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2015 und die Folgejahre bereits im September und damit frühzeitig zu verabschieden.

5. Personalentscheidungen

Der Aufsichtsrat freut sich, mitteilen zu können, dass es gelungen ist, den bislang nebenamtlich tätigen Vorstand Herrn Norbert Krumm als künftigen hauptamtlichen Vorstand zu gewinnen. Herr Krumm stellt auf Grund seiner ausgezeichneten Fachkenntnisse, seiner herausragenden organisatorischen und sozialen Kompetenz sowie seiner langjährigen persönlichen Verwurzelung in der Genossenschaft aus Sicht des Aufsichtsrates die ideale Persönlichkeit dar, um die Genossenschaft im Sinne des Satzungszwecks und im wohlverstandenen Interesse aller Mitglieder zu führen und den bereits seit Ende 2013 eingeschlagenen Weg weiterzuerfolgen. Herr Krumm hat mit seiner Arbeit als ehemaliger Vertreter und Aufsichtsrat sowie als zurzeit noch nebenamtlicher Vorstand wesentlichen Anteil daran, dass die Genossenschaft sich in ihrem Handeln und in ihrer Ausrichtung wieder sehr viel deutlicher an der sozialen Komponente der Genossenschaft orientiert. Herr Krumm wird die Geschäftsführung bereits im Herbst dieses Jahres von Herrn Fülbier übernehmen, der um eine – soweit möglich – vorzeitige Überleitung seiner Tätigkeit als hauptamtlicher Vorstand auf Herrn Krumm gebeten hat.

Herr Fülbier wird ab 2016 der Genossenschaft aber weiterhin als nebenamtlicher Vorstand zur Verfügung stehen. Bereits an dieser Stelle möchte sich der Aufsichtsrat bei Herrn Fülbier für seine vor annähernd zwei Jahren spontan erklärte Bereitschaft, unter Zurückstellung persönlicher Belange die Funktion als hauptamtlicher Vorstand zu übernehmen und die Genossenschaft sodann in schwieriger Zeit hauptverantwortlich und mit großem Engagement zu führen, herzlich bedanken.



6. Zusammenfassung

Auf der Grundlage der im Jahr 2014 durchgeführten Beratungs-, Überwachungs- und Prüfungstätigkeit und unter Hinzuziehung des Prüfberichtes des Prüfungsverbandes kann der Aufsichtsrat dem Vorstand die Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung im Sinne der Genossenschaft, ihres Satzungszwecks und ihrer Mitglieder vollumfänglich bestätigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Vertreterversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 zu entlasten und den Jahresabschluss einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses wie vorgeschlagen zu beschließen.

Für den Aufsichtsrat
Thomas Hess,
Vorsitzender
des Aufsichtsrates





Gartenansichten, alte Hardtwaldsiedlung



Karl-Schrepp-Straße



Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung setzt sich nach abgeschlossener Wahl vom 26.04.2013 wie folgt zusammen:

Wahlbezirk 1

Wohnlich versorgte Mitglieder

- **Hardtwaldsiedlung:** Alfons-Fischer-Allee, Erzbergerstraße ungerade Hausnummern, Moltkestraße, Roggenbachstraße, Waldring, Von-Beck-Straße, Knielinger Allee, Karl-Schrempp-Straße, Friedrich-Wolff-Straße, Damaschkestraße, Gustav-Binz-Straße, Grenadierstraße
- **Dammerstock:** Danziger Straße, Dammerstockstraße, Falkenweg, Nürnberger Straße
- **Oststadt:** Emil-Gött-Straße, Hölderlinstraße, Karl-Wilhelm-Straße, Parkstraße, Gaußstraße
- **Waldstadt:** Insterburger Straße, Kolberger Straße, Schneidemühler Straße, Kösliner Straße, Beuthener Straße
- **Weststadt:** Sophienstraße, Yorckstraße, Karlstraße
- **Sonstige:** Stresemannstraße, Albert-Braun-Straße, Erzbergerstraße gerade Hausnummern, Steubenstraße

Vertreter

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Adressen der Vertreterinnen und Vertreter nicht mehr veröffentlicht!
Sie können die Liste der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsstelle einsehen.



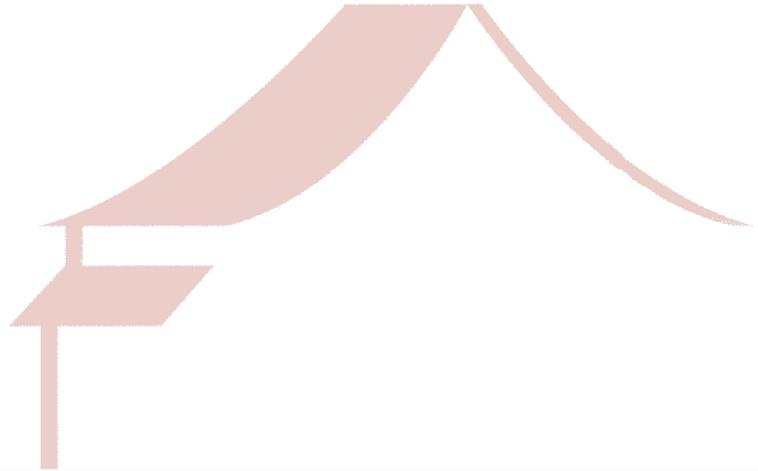
Vertreterversammlung 2 Wahlbezirke



Wahlbezirk 1 / Fortsetzung

Vertreter

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen der Vertreterinnen und Vertreter nicht mehr veröffentlicht!
Sie können die Liste der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsstelle einsehen.





Wahlbezirk 2

Wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Adressen der Vertreterinnen und Vertreter nicht veröffentlicht!
Sie können die Liste der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsstelle einsehen.

Vertreter

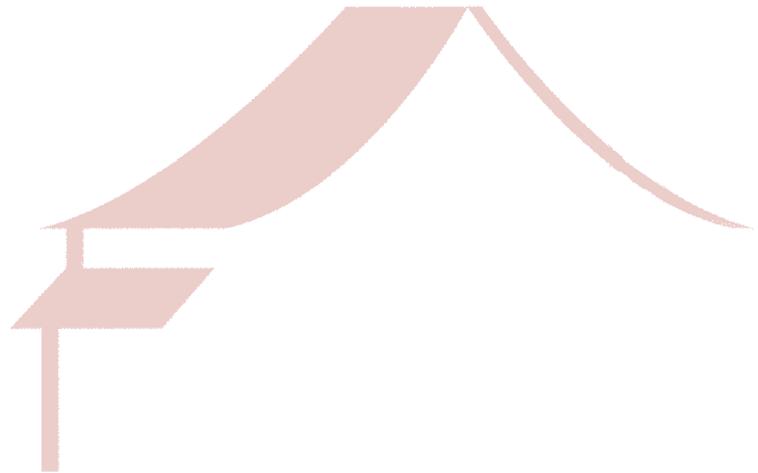




Wahlbezirk 2 / Fortsetzung

Vertreter

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Adressen der Vertreterinnen und Vertreter nicht mehr veröffentlicht!
Sie können die Liste der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsstelle einsehen.



Die insgesamt 84 Vertreter bilden gemäß § 31 der Satzung die Vertreterversammlung.