Kompetenz für ein gutes und sicheres Zuhause!

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

2015

GESCHÄFTSBERICHT

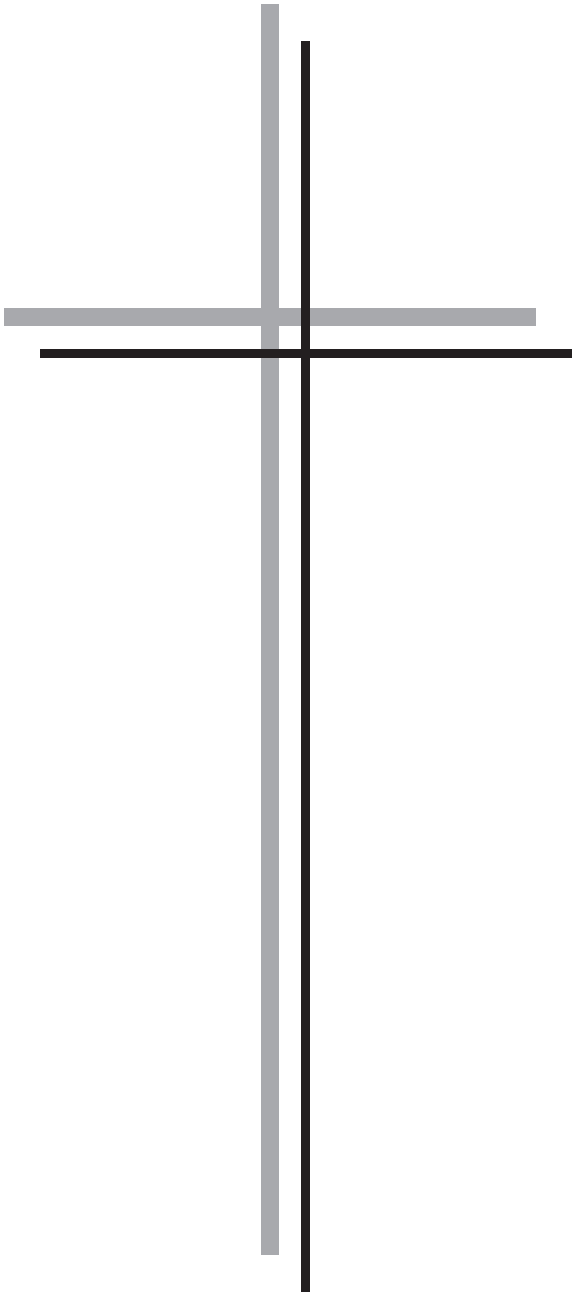
Kompetenz für ein gutes und sicheres Zuhause!

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Karl-Schrempp-Straße 78, im Jahr 1926

Zum Gedenken	Seite 2
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2015	Seite 3
Modernisierung	Seite 11
Erläuterung zum Jahresbericht	Seite 13
Jahresabschluss | Bilanz | Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 21
Jahresabschluss | Anhang	Seite 25
Bestätigungsvermerk	Seite 31
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 33
Vertreterversammlung	Seite 35
Sparprodukte	Seite 39

Inhaltsverzeichnis



Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder im Jahr 2015

Amrein	Erwin
Bittmann	Ulrich
Blind	Kirsten
Cichon	Stanislaw
Dzerunian	Waltraud
Ehlert	Anneliese
Fitterer	Heinz
Geggus	Susanne
Härdle	Walter
Heiß	Dieter
Herzog	Helga
Hock	Erich
Kammerer	Volker
Kast	Marietta
Klein	Elisabeth
Knedlitschek	Ilse
Knöfel	Gisela
Koch	Aline
Kohlert	Adolf
Krauthauser	Christian
Kreiner	Helga
Machauer	Magdalena
Mayer	Christian
Mieth	Theresia
Neubauer	Fritz-Joachim
Nuber	Klaus
Pavlik	Peter
Pelusio	Claudio
Poggensee-Heiser	Angelika
Post	Wolfgang
Rau	Ottomar
Ring	Manfred
Rupp	Willi
Schanne	Marta
Schüler	Rita
Siekora	Martina
Steinberg-Schmid	Gisela
Walter	Traudel
Wesch	Willi

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung. Sie wurde am 04.03.1919 gegründet. Die Genossenschaft ist unter der Nummer GnR 100011 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen.
Das Geschäftsgebiet umfasst derzeit Karlsruhe.

II. Ziele und Strategien

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. 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 deutlich gesteigert.

III. Geschäftsfelder

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Emil-Gött-Straße

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2015

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen" mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014

Emil-Gött-Straße/Hölderlinstraße

bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem 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 Altersterblichkeit 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. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen

Hölderinstraße/Karl-Wilhelm-Straße

Emil-Gött-Straße (Bild Mitte und unten)

Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Im Berichtsraum ist der Einlagenbestand inkl. Zinsgutschrift (355 T€) um rund 1.444 T€ gestiegen und liegt jetzt bei 38,2 Mio. €.

2. Modernisierungen im Bestand

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2015 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 1,8 Mio. € (Dammerstock mit ca. 1,2 Mio. €, Restmodernisierung im Bestand ca. 600 T€) aufgewendet. In der laufenden Instandhaltung wurden 3,075 Mio. € ausgegeben.

3. Neubautätigkeit

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist zwar sehr groß, jedoch sind die Möglichkeiten der innerstädtischen Bebauungen sehr schwierig. Die Genossenschaft steht derzeit mit der Stadt Karlsruhe in Kontakt, um mehrere Baulücken mit neuen Gebäuden zu schließen. Durch Zukauf geeigneter Objekte soll außerdem der Immobilienbestand, im Rahmen der genossenschaftlichen Möglichkeiten, komplettiert werden, zuletzt mit der Kanonierstraße 20.

4. Vermietung

Im Geschäftsjahr wurden Mietsteigerungen vornehmlich durch kleinere Modernisierungsaufschläge sowie durch Anpassung der Miethöhe bei Neuvermietung nach Vollmodernisierung vorgenommen. Im Jahr 2015 beträgt die Durchschnittsmiete 5,72 €/m². Auch bei der Neuvermietung liegen unsere Mietpreise noch unter den ortsüblichen von Karlsruhe genannten Vergleichswerten.

III. Lage des Unternehmens

1. Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen verzeichnet einen Anstieg von 4.792 T€, durch Zuwächse von aktivierungspflichtigen Modernisierungen (3.833 T€), den Kauf von Erbbaugrundstücken (774 T€) und den Kauf des Mehrfamilienhauses Kanonierstraße 20 mit 8 Wohneinheiten (1.352 T€). Das Eigenkapital wächst von 22,01 Mio. € im Jahr 2014 auf 22,92 Mio. € im Jahr 2015 im Wesentlichen durch die Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 989 T€.

In 2015 wurden die Darlehen der ersten Erbbautranchen aus dem Jahr 2008 mit 3,9 Mio. € nach Ablauf der Zinsbindung zurückgezahlt, wodurch sich die Bilanzsumme von 77,93 Mio. € auf 76,55 Mio. € am 31.12.2015 verringert.

Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote steigt um 1,8 %-Punkte auf 30,0 % (Vorjahr 28,2 %). Die Eigenkapitalrentabilität ist mit 5,9 % (Vorjahr: 4,6 %) deutlich über dem allgemeinen Marktzins für langfristige Anlagen.

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt sowie durch den Erwerb eines Mehrfamilienhauses. Die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser wurde über KfW-Mittel finanziert.

c) Liquidität

Liquiditätsüberschüsse wurden aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die liquiden Mittel inkl. Bausparguthaben betrugen am Ende des Geschäftsjahres 2015 13,74 Mio. € (Vorjahr: 19,63 Mio. €). Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von 3,63 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5,97 Mio. € und Abflüssen aus der Finanzierungsstätigkeit von –3,69 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von 6,04 Mio. €. Der zum 31.12.2015 verbleibende Finanzmittelbestand wird im Geschäftsjahr 2016 überwiegend für die Instandhaltung eingesetzt.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr nahezu ausschließlich von der Miethausbewirtschaftung bestimmt. Der Zuwachs an Sollmieten um rund 127 T€ ist im Wesentlichen auf gesteigerte Mieterträge aus Neuvermietung nach umfassender Wohnungsmodernisierung zurückzuführen. Die durchschnittliche Sollmiete lag im Jahr 2015 bei 5,72 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 5,67 €/qm Wohnfläche). Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert aus der gleichzeitigen Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen von 352 T€ (im Vorjahr: 646 T€). Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beträgt rund 2.874 T€ (Vorjahr: 2.526 T€). Dabei wurden im Bereich der Instandhaltung, Instandsetzung rund 522 T€ weniger als im Vorjahr aufgewendet. Die Abschreibungen stiegen durch die Aktivierung der Modernisierungen um 88 T€. Durch die Rückzahlung von Darlehen und durch die Anpassung der Zinssätze der Spareinrichtung gingen die Zinsaufwendungen um 66 T€ zurück.

Die aktivierten Modernisierungskosten betrugen in 2015 rund 3.833 T€ (Vorjahr: rund 2.828 T€). Die Modernisierungsquote beträgt damit 77,7 % (Vorjahr: 73,4 %); der Gebäudeerhaltungskoeffizient liegt im Berichtsjahr bei rund 53 € (Vorjahr: 50 €) je qm Wohn- und Nutzfläche. Die gesamten Investitionen in die Instandsetzung und die Modernisierung betrugen im Geschäftsjahr 6,9 Mio. €. Im Vorjahr waren es 6,4 Mio. €.
Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.350 T€ ab, sodass wieder eine Einstellung in die Ergebnisrücklage von 989 T€ möglich ist. Der verbleibende Bilanzgewinn von 361 T€ kann zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben verwendet werden.

Parkstraße

Emil-Gött-Straße

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

			GJ 2015	VJ 2014
Leerstandsquote	=	durchschn. Leerstand von Mieteinheiten / Anzahl Mieteinheiten	5,0 %	3,8 %
Eigenkapitalquote	=	Eigenkapital / Bilanzsumme	30,0 %	28,2 %
Zinsquote	=	Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel + Erbbauzinsen / Jahressollmiete	6,8 %	8,8 %
Mietwertkennziffer	=	Grundstücke mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und andere Bauten / Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen	6,5 %	6,2 %

Karl-Wilhelm-Straße

Parkstraße (Bilder links)

Emil-Gött-Straße

C. Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2016 bis 2026 geht von Jahresüberschüssen aus, die weiterhin die Ausschüttung einer angemessenen 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 durchzuführen, um die Wohnversorgung 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 zuteilungsreifen Bausparverträgen nicht zu befürchten. Ebenso stellt die Spareinrichtung ein Potenzial zur Generierung liquider Mittel dar.

Der noch ausstehende Kaufpreis für den Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke (Restschuld 9,1 Mio. €) 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 2022 abgebildet.
Im Jahr 2014 wurde die in 2012 begonnene technische Bestandsaufnahme der Haus- und Wohnungsbestände abgeschlossen und in 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.

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. Durch den Erwerb der Kanonierstraße 20 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 2015 wurden KfW-Mittel für die energetische Sanierung im denkmalgeschützten Bestand im Dammerstock (Dammerstockstr. 7-17) beantragt, deren Auszahlung in 2016 vollzogen wird. Für die abgeschlossene Modernisierung Danziger Str. 8-14 wurden 2015 noch Fördermittel von 768 T€ abgerufen.

Die Genossenschaft ist daher heute in der Lage, dem ermittelten Instandsetzungsbedarf des Hausbestandes zu entsprechen. Dies gilt auch für den Wirtschaftsplan 2016 sowie für die weitere Vorschau der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2026. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren umfangreiche Rücklagen gebildet worden.

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 zurzeit 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 zuteilungsreifen Bausparverträge 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 2026 liegt vor.

III. Chancenbericht

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.

Der in 2014 eingeführte Mitgliederstopp zeigte in 2015 erstmals Wirkung, da nur noch Angehörige als Mitglieder aufgenommen werden. Die Mitgliederzahl nahm daraufhin um 73 ab.

Die Motivation der neuen Mitglieder lag erstmal nicht im Wunsch nach einer kurzfristigen Versorgung mit Wohnraum.

Für die Zukunft müssen Möglichkeiten gesucht werden, Mitglieder aufzunehmen, die nicht gleich eine Wohnung benötigen.

Derzeit werden verstärkt Anstrengungen unternommen eine Neubaumaßnahme (Fasanengarten) zu realisieren. Eine Gebäudeerweiterung in der Emil-Gött-Str. 2-18 um ca. 1.000 m² Wohnfläche und somit auch zusätzliche Wohnungen werden ab 2017 entstehen. Die Bauten in der Bienwaldstraße mit 17 Wohnungen und in der Roggenbachstraße mit 4 Wohnungen werden erfolgen.

Auch der vorhandene Wohnungsbestand muss 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.

E. Forschungs- und Entwicklungsbericht

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

F. Zweigniederlassungsbericht

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

Karlsruhe, 21. März 2016

Der Vorstand

Peter Fülbier
Bernd Konheisner
Norbert Krumm

Modernisierungsprogramm Wohnsiedlung Dammerstock 2009 – 2015

Im Jahr 2009 wurde mit hochgradigen Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle des Wohnhauses Danziger Straße 5-11 mit insgesamt 32 Einheiten die erste energetische Modernisierungsmaßnahme der Genossenschaft im Wohngebiet Dammerstock durchgeführt.

Im gleichen Jahr legten die Entscheidungsgremien der Hardtwaldsiedlung mit dem Beschluss zur Erneuerung der Heizzentrale und des damit verbundenen Nahwärmenetzes im Wohngebiet Dammerstock den Grundstock für das umfangreichste Modernisierungs- und Sanierungsprogramm, welches die Hardtwaldsiedlung in ihrer bisherigen Geschichte bewältigt hat.

Das Modernisierungsprogramm gliederte sich in 2 Stufen:

Stufe 1: Erneuerung der Heizzentrale und des Nahwärmenetzes (2011)

Die im Keller des ehemaligen Waschhauses untergebrachte Heizzentrale in der Nürnberger Str. 3 versorgt 14 Geschosswohnungsbauten in der Danziger- und Dammerstockstraße sowie zwei Gewerbeeinheiten in der Nürnberger Straße mit Heizwärme und Warmwasser.

Die alten Kesselanlagen wurden gegen ein modernes Heizsystem mit einem biogasbetriebenen Blockheizkraftwerk und zwei Niedertemperatur-Gas-Heizkessel für die Abdeckung der Spitzenlasten getauscht.

Sämtliche Versorgungsleitungen des alten Nahwärmenetzes zwischen den Gebäuden wurden durch neue, hochwärmegedämmte Leitungen ersetzt. Zusätzlich wurden in den Kellern von 5 Wohnhäusern Unterstationen zur wirtschaftlichen Warmwasserversorgung der Einheiten eingebaut.

Stufe 2: Sanierung- und Modernisierung des Gebäudebestandes (2012-2015)

Nach Modernisierung der zentralen Wärmeversorgung für die Wohngebäude wurde die stufenweise Modernisierung einzelner Wohnhäuser, ausgehend vom ältesten Gebäudebestand der Siedlung, in Angriff genommen.

Primäres Sanierungsziel bei den zumeist denkmalgeschützten Gebäuden war die Erneuerung der Trinkwasserleitungen bis in die Wohnungen. Mit den baulichen Eingriffen war in vielen Fällen auch die komplette Modernisierung der Badezimmer verbunden, was innerhalb des bewohnten Bestandes für die betroffenen Mieter zeitweise eine erhebliche Einschränkung des Wohnkomforts und für die Bauausführenden eine große Herausforderung darstellte. Bei 145 der insgesamt von der Sanierung betroffenen 271 Wohnungen konnten die Badezimmer komplett erneuert werden. Hierbei hatten die Bewohner die Wahl zwischen einem neuen Bad mit Dusche oder mit Badewanne.

Danziger Straße 1 (oben und unten)

Weitere wesentliche Ziele des Modernisierungsprogramms waren auf das jeweilige Gebäude abgestimmte, energetische Verbesserungen bzw. Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dächer, Kellerdecken, Fassaden, Balkone). Den Abschluss der Modernisierungsarbeiten bildeten jeweils die Sanierung der Treppenhäuser und die Neugestaltung der Hauseingangsbereiche (inkl. Mülleinhausungen).

Die beschriebenen Gebäudemodernisierungen gliederten sich in folgende Projekte:

2012 - Wohnhaus Dammerstockstr. 23	(32 WE)
2012 - Wohnhäuser Dammerstockstr. 19-21a	(62 WE)
2013 - Wohnhaus Danziger Str. 1-3	(16 WE)
2013 - Wohnhäuser Danziger Str. 4-6b *	(41 WE)
2014 - Wohnhaus Danziger Str. 8-10	(16 WE)
2014 - Wohnhaus Danziger Str. 12-14	(16 WE)
2015 - Wohnhaus Dammerstockstr. 7-11	(24 WE)
2015 - Wohnhaus Dammerstockstr. 13-17	(32 WE)

** nur Maßnahmen am Trinkwassernetz*

Im Dammerstock wurden von der Genossenschaft seit 2009 insgesamt ca. 15,1 Mio. Euro investiert, davon ca. 2,1 Mio. Euro für die zentrale Wärmeversorgung und ca. 13 Mio. Euro in die umfassende Sanierung des Gebäudebestands. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden so konzipiert, dass bei allen Projekten KfW-Darlehen mit günstigen Konditionen in Anspruch genommen werden konnten. Bei einem Projekt konnten zusätzlich Zuschüsse vom Landesdenkmalamt generiert werden. Nach den Modernisierungen wurde von der Genossenschaft eine sehr moderate Modernisierungsumlage auf die Nutzungsgebühr erhoben, die weit unter den gesetzlichen Möglichkeiten blieb und die sich an den vorausberechneten Einsparungen orientierte.

Durch die ausgeführten Maßnahmen wurde es möglich, die benötigte Wärme effizienter und ökologischer zu erzeugen und innerhalb des Nahwärmenetzes zu verteilen. Bei fast allen Sanierungen konnte durch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen der Primärenergiebedarf erheblich gesenkt werden. Sowohl die Erneuerung des Nahwärmenetzes als auch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen haben entscheidenden Einfluss darauf genommen, den stetig steigenden Mietnebenkosten für die Bewohner entgegenzuwirken. Durch den zusätzlichen Einbau eines kontrollierten Lüftungssystems mit zentralen Abluftanlagen kann für einen Großteil der Wohnungen ein konstanter Luftwechsel gewährleistet und somit die Gefahr von Schimmelbildung vermieden werden.

Der enorme Energieeinspareffekt, der sich sehr deutlich in der Absenkung des berechneten Primärenergiebedarfes widerspiegelt, bestätigt den Erfolg der durchgeführten Maßnahmen.
Berücksichtigt man die Summe aller energetisch sanierten Gebäude, konnte der Primärenergiebedarf um insgesamt 2.100.000 kWh/a gesenkt werden. Dies entspricht einer Einsparung von ca. 55% und einer Reduzierung des CO^2 Ausstoßes von insgesamt ca. 420 Tonnen pro Jahr.

Für zehn der modernisierten Gebäude wurde von der Genossenschaft bei der Stadt Karlsruhe das Zertifikat „Klimahaus Karlsruhe" beantragt.

Alle Modernisierungsprojekte konnten von der technischen Abteilung der Hardtwaldsiedlung termingerecht umgesetzt und im Rahmen der budgetierten Kosten abgeschlossen werden.
Die Modernisierungsmaßnahmen im Dammerstock können sich in jeder Hinsicht sehen lassen und stellen sowohl für die Genossenschaft als auch für die Bewohner eine nachhaltige Verbesserung und Aufwertung der Wohnungen, der Gebäude und der gesamten Wohnsiedlung dar. Dies bestätigt unter anderem das steigende Interesse der Architektur- und Baufachwelt an der Dammerstocksiedlung sowie die jährlich steigenden Besucherzahlen beim Tag des offenen Denkmals.
Letztendlich ist es aber insbesondere die hohe Zufriedenheit unserer Mieter mit dem Sanierungsergebnis sowie die große Nachfrage bei Mietinteressenten für das Gebiet, die den Erfolg dieser Maßnahmen ausmachen.

Auszeichnung unserer Gebäude als Klimahäuser

In Zusammenarbeit mit der Karlsruhe Energie- und Klimaschutzagentur gGmbH haben wir die Auszeichnung von 10 energetisch sanierten Gebäuden der HWS beantragt. Die begehrten Plaketten sollen zum Mieterfest am 17.06.2016 von Bürgermeister Stapf feierlich übergeben werden.

KLIMAHAUS
Baden-Württemberg

In Kooperation mit: Karlsruhe

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG im Geschäftsjahr 2015

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 31.12.2015 (Preise pro m²)

		Anzahl Wohnungen									
Wohngebiet	**ObjektArt**	**bis 4,0 €**	**bis 4,50 €**	**bis 5,0 €**	**bis 5,50 €**	**bis 6,0 €**	**bis 6,65 €**	**bis 7,0 €**	**bis 7,5 €**	**bis 8,30 €**	**Gesamt**
Dammerstock	EFH	4	4	1	1	2	2		10		24
	MFH	6	56	20	98	89	77	13			359
Dammerstock Ergebnis		***10***	***60***	***21***	***99***	***91***	***79***	***13***	***10***		***383***
Hardtwaldsiedlung	EFH	68	31	22	13	12	42	56	93	2	339
	MFH	15	20	13	95	37					180
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		***83***	***51***	***35***	***108***	***49***	***42***	***56***	***93***	***2***	***519***
Oberreut	MFH			2		9	40		5		56
Oberreut Ergebnis				***2***		***9***	***40***		***5***		***56***
Oststadt	EFH	6	3				1	5	2		17
	MFH	22	37	16	38	223					336
Oststadt Ergebnis		***28***	***40***	***16***	***38***	***223***	***1***	***5***	***2***		***353***
sonstige	MFH	5	8	7	37	67	4		1		129
sonstige Ergebnis		***5***	***8***	***7***	***37***	***67***	***4***		***1***		***129***
Waldstadt	MFH	3	31		17	65					116
Waldstadt Ergebnis		***3***	***31***		***17***	***65***					***116***
Grenadierstr.	MFH					6	83	1			90
Grenadierstr. Ergebnis						***6***	***83***	***1***			***90***
Gesamt		**129**	**190**	**81**	**299**	**510**	**249**	**75**	**111**	**2**	**1646**

Struktur der Nutzungsgebühren zum 31.12.2015 (Preise in €)

		Anzahl Wohnungen															
Wohngebiet	**ObjektArt**	**<350 €**	**<450 €**	**<550 €**	**<650 €**	**<750 €**	**<850 €**	**<950 €**	**<1050 €**	**<1150 €**	**<1250 €**	**<1350 €**	**<1450 €**	**<1550 €**	**<1650 €**	**<1750 €**	**Gesamt**
Dammerstock	EFH	9	9	6													24
	MFH	235	77	37	7	3											359
Dammerstock Ergebnis		***244***	***86***	***43***	***7***	***3***											***383***
Grenadierstr.	MFH	2	22	22	43	1											90
Grenadierstr. Ergebnis		***2***	***22***	***22***	***43***	***1***											***90***
Hardtwaldsiedlung	EFH	50	34	44	49	56	43	24	16	6	5	2	4	1	3	2	339
	MFH	112	37	17	12	2											180
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		***162***	***71***	***61***	***61***	***58***	***43***	***24***	***16***	***6***	***5***	***2***	***4***	***1***	***3***	***2***	***519***
Oberreut	MFH	10	12	15	14		1	1	1			1				1	56
Oberreut Ergebnis		***10***	***12***	***15***	***14***		***1***	***1***	***1***			***1***				***1***	***56***
Oststadt	EFH	7	2	1	3	1	3										17
	MFH	150	91	81	10	2	2										336
Oststadt Ergebnis		***157***	***93***	***82***	***13***	***3***	***5***										***353***
sonstige	MFH	31	43	43	12												129
sonstige Ergebnis		***31***	***43***	***43***	***12***												***129***
Waldstadt	MFH	40	39	33	4												116
Waldstadt Ergebnis		***40***	***39***	***33***	***4***												***116***
Gesamt		**646**	**366**	**299**	**154**	**65**	**49**	**25**	**17**	**6**	**5**	**3**	**4**	**1**	**3**	**3**	**1646**

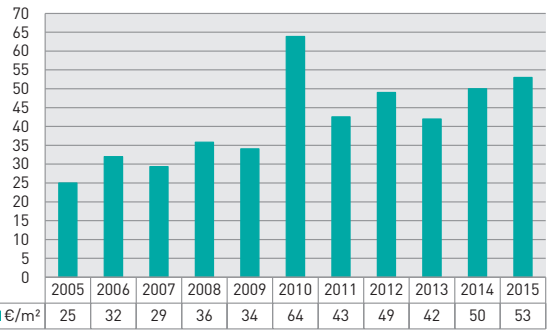
EFH = Einfamilienhaus
MFH = Mehrfamilienhaus

Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2015

Die Investitionen in den Bestand betrugen rund 6,9 Mio. €, im Vorjahr rund 6,4 Mio. €. Im Jahr 2015 wurden somit rund 77 % der Sollmiete (Vorjahr 74 %) investiert. Für das Jahr 2016 sind Investitionen von rund 12,8 Mio. € geplant.

Den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2015 bildete die energetische Modernisierung mit baulicher Gebäudeinstandhaltung in der Dammerstockstraße 7-17. Wir setzten damit die Strangsanierung bei der Wasserversorgung und umfangreiche Modernisierungen im Dammerstock fort.

Investitionen in den Bestand in € / qm und p. a.

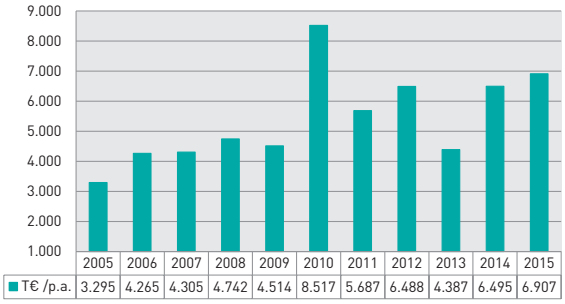


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
€/m²	25	32	29	36	34	64	43	49	42	50	53

Im Vergleich der Vorjahre mit bis 14 zu modernisierenden Einfamilienhäusern in der alten Hardtwaldsiedlung waren im Jahr 2015 bei 6 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 30 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.

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.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit in T€ / p.a.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
T€ /p.a.	3.295	4.265	4.305	4.742	4.514	8.517	5.687	6.488	4.387	6.495	6.907

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 Bestandsmieten moderat nur im Rahmen erwarteter Energieeinsparungen erhöht.

Die Quote der Mieterwechsel lag bei 5,6 % (Vorjahr 6,2 %) und liegt weiterhin auf niedrigem Niveau.

Mieterwechsel 2015

Wohnungseinheit	Gesamtzahl	Anzahl gekündigte Wohnungseinheit	Bewerbungen Gesamt	Ø Bewerber / Einheit
1-Zimmer	32	6	71	12
2-Zimmer	360	25	515	21
3-Zimmer	696	35	510	15
4-Zimmer	175	6	124	21
5-Zimmer	3	0	0	0
Einfamilienhaus	380	8	388	49
Gesamtergebnis	**1.646**	**80**	**1.608**	**20**

2015

Durchschnittlich verzeichnen wir 20 Bewerber je gekündigter Wohnungseinheit (Vorjahr 24), bei Einfamilienhäusern 49 (Vorjahr 45). Zurzeit werden nach entsprechend aufwendig durchgeführter Modernisierung für die Geschosswohnungen 6,5 – 7,3 €/qm und für die Einfamilienhäuser 8,30 €/qm erhoben.

Bemerkenswert ist die weiterhin sehr gute Nachfrage nach den Einfamilienhäusern.

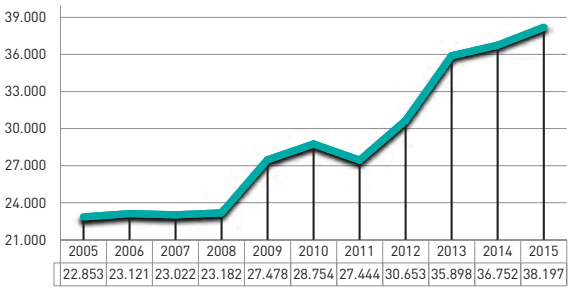
Wir sehen daher unsere seit langem verfolgte Zielrichtung bestätigt, auf gutem Niveau in unseren Bestand mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

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 Sicherungsfond für Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

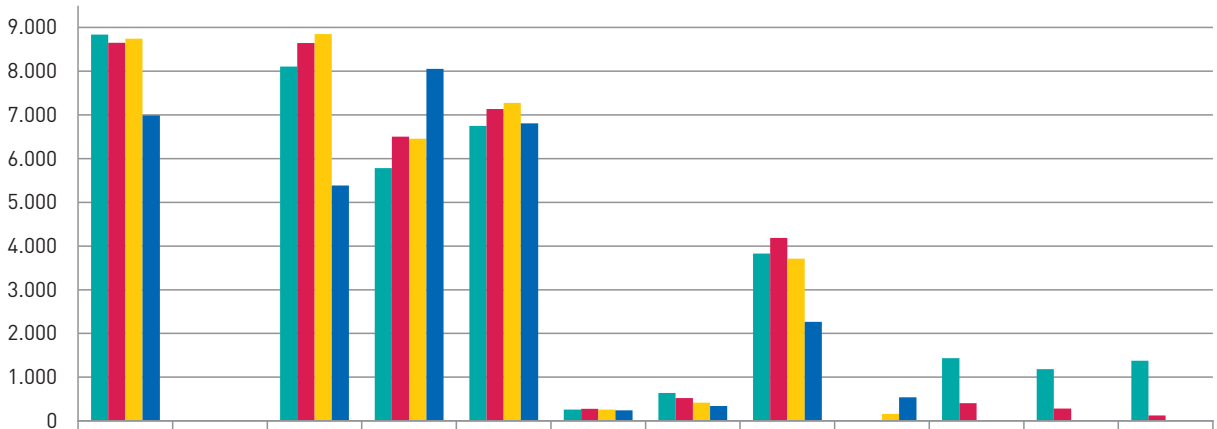
Im weiter angewachsenen Einlagenbestand von 38,2 Mio. € (Vorjahr 36,75 Mio. €) findet das Vertrauen und die Akzeptanz unserer genossenschaftlichen Spareinrichtung Zuspruch und trägt der Förderung unserer Mitglieder im Rahmen der Vermögensbildung Rechnung. Sparverträge mit fester Verzinsung wurden neu in unser Angebot aufgenommen.

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Bereits im 1. Quartal 2016 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.

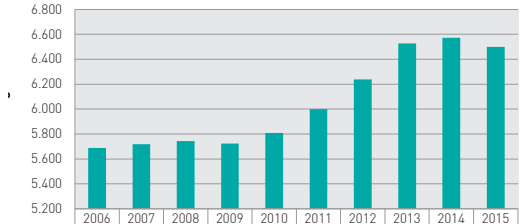
Entwicklung der Spareinlagen in T€ je Sparart



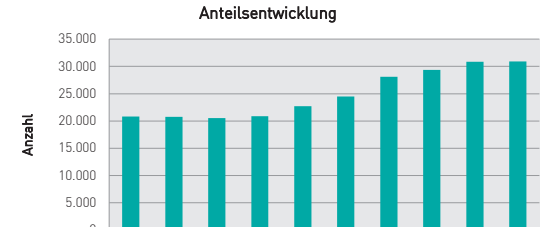
	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate	48 Monate	VL Verträge	Raten-spar-verträge	Allg. Verträge	Festzins 48 Monate	Festzins 18 Monate	Festzins 36 Monate	Festzins 60 Monate
2015	8835	1	8106	5784	6750	259	639	3827	0	1434	1182	1379
2014	8651	19	8645	6504	7133	276	523	4183	0	406	283	127
2013	8.743	21	8.852	6.458	7.278	259	415	3.711	158	0	0	0
2012	6991	21	5385	8051	6808	242	342	2268	541	0	0	0

Mitgliederentwicklung

In der Mitgliederentwicklung 2015 verzeichnet die Hardtwaldsiedlung einen Rückgang der Mitgliederanzahlen auf 6.500 Personen.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Mitglieder	5.688	5.719	5.744	5.723	5.808	5.999	6.237	6.526	6.573	6.500



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Anteile	20.793	20.731	20.512	20.886	22.709	24.492	28.090	29.363	30.862	30.937

Organe der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft und ihre Satzung

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2015 setzte sich der Vorstand zusammen aus den Herren Peter Fülbier, Bernd Konheisner und Norbert Krumm.

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 25.06.2015 endeten die Amtszeiten der Herren Thomas Fischer und Andreas Riedinger sowie Frau Patricia Wischnack. Alle drei wurden von der Versammlung für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

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

Vertreterversammlung

Die 44. ordentliche Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2014 fand am 25.06.2015 statt. Von 84 gewählten Vertretern waren 53 anwesend. Entsprechend der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2014, die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates erläutert und die 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. Außerdem wurden die anstehenden Aufsichtsratswahlen durchgeführt.

Risikofrüherkennungssystem

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 entsprechend Versicherungen abgeschlossen. Der Vorstand erstellt regelmäßig Quartals- bzw. Jahresberichte, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis übermittelt werden.

Soziales Engagement

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.

Kooperation mit den Paritätischen Sozialdiensten

Unser Angebot der Präventiven Hausbesuche war sehr gut angelaufen und läuft weiterhin. Frau Hahn-Schaefer von den Paritätischen Sozialdiensten, die dieses Projekt betreut, meldet sich regelmäßig zu Abstimmungszwecken bei uns. Um die Mitglieder weiterhin an dieses Angebot zu erinnern, hat Frau Furtwängler für die Ausgabe April 2016 der Mitgliederinformation mit Frau Hahn-Schaefer ein Interview geführt. Wir wollen das Thema weiterführen und evtl. ausbauen. Hierzu haben wir auf Vorschlag der Paritätischen Sozialdienste für unsere Mitglieder an zwei Terminen einen Vortrag zum Thema Vorsorgevollmacht/Patientenverfügung organisiert. Wir konnten Herrn Michael Wüst vom Betreuungsverein des Deutschen Roten Kreuzes für diese Vorträge gewinnen. Es waren insgesamt ca. 35 Personen anwesend.

Nepal-Hilfe

Im Jahr 2016 wird Herr Dr. Löw ein Krankenhaus in Nepal im Nationalpark Chitwan betreuen. Dieses Projekt hat die Hardtwaldsiedlung mit ihrer Weihnachtsspende 2015 unterstützt. Unterstützung kann über die Nepal-Hilfe-direkt e. V. (www.nepalhilfedirekt.de) geleistet werden.

Herr Krumm, Herr Dr. Löw, Herr Konheisner (v.l.n.r.)

Ausblick

Der Wirtschaftsprüfer stellt in seinem Prüfungsbericht fest, dass der Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2015 ein zutreffendes Bild vermittelt und Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Die Hardtwaldsiedlung wird auch in Zukunft dann 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.

Die Instandsetzungsarbeiten im Wohnbezirk Dammerstock sind weitgehend abgeschlossen. Der Vorstand hat in einer langfristigen Strategie ein 10-Jahresprogramm für weitere Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen. Vorrangig war die Feststellung der Dringlichkeit der jeweiligen Maßnahmen und der Finanzierungsmöglichkeiten. Im Jahr 2015 wurde ein Darlehen, das zur Finanzierung der Erbbaurechte gedient hat mit rund 3,5 Mio. € abgelöst. Die restlichen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb der Erbbaurechte betragen noch ca. 9,3 Mio. €. Für Neubaumaßnahmen stehen weitere Finanzierungspotenziale zur Verfügung.

Der Jahresüberschuss betrug im vergangenen Jahr über 1,3 Mio. €. Damit ist es möglich, die Rücklagen um nahezu 1 Mio. € zu erhöhen und damit die Eigenkapitalbasis zu stärken. Nach dem Motto: „Sparmaßnahmen muss man dann ergreifen, wenn man viel Geld verdient. Sobald man in den roten Zahlen ist, ist es zu spät" (Jean Paul Getty). Es ist jedoch notwendig, sämtliche Ausgaben der Hardtwaldsiedlung näher zu betrachten. Der Vorstand ist derzeit dabei, die Ausgaben auf den Prüfstand zu stellen, um Einsparpotenziale zu generieren. Durch die Einschaltung von Generalunternehmern wurden bereits erhebliche Einsparungen realisiert. Bei sämtlichen Ausgaben wird die Höhe der Aufwendungen auf den Prüfstand gestellt. Der Vorstand will hier rechtzeitig die Weichen stellen, um für die Zukunft gerüstet zu sein.

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr erfolgreich den Weg beschritten, neue Wohnungen zu generieren. Dies waren unter anderem Aufstockungen, Umnutzung von nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen, Bebauung von Baulücken und Neubaumaßnahmen bzw. der Kauf von Häusern. Wir werden uns weiterhin verstärkt mit diesen Themen befassen, um unseren Mitgliedern möglichst bald bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Die 10-Jahresplanung für die finanzielle Entwicklung der Hardtwaldsiedlung gibt dem Vorstand Gewissheit, dass auch die kommenden Geschäftsjahre erfolgreich gestaltet werden können.

Das Ergebnis unserer Genossenschaft ermöglicht weiterhin die Ausschüttung einer attraktiven Dividende sowie eine Rücklagenzuführung, die gleichzeitig zur Stärkung des Eigenkapitals dient. Für die mit Wohnraum versorgten Mitglieder ist dies besonders im Vergleich zu anderen auf dem freien Markt Mietenden attraktiv. Diese erhalten für ihre notwendige Mietkaution nur noch eine geringfügige Verzinsung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben jeweils beschlossen, der Vertreterversammlung eine Ausschüttung von 4 % auf das Geschäftsguthaben für das Geschäftsjahr 2015 vorzuschlagen.

Nach der letzten Vertreterversammlung haben wir folgende Gesprächskreise durchgeführt, die sehr gut von Mitgliedern, Mietern, Vertretern und Mitarbeitern besucht wurden und an denen konstruktiv mitgewirkt wurde:
Leitbild, Mieter- und Mitgliederkommunikation, Gartenstadt und Gartenordnung, Neubau, Satzung und Modernisierung, Denkmalschutz.

Auch im letzten Jahr entwickelte sich die Höhe der Spareinlagen positiv (+ 1,44 Mio. €). Die Politik der Europäischen Zentralbank mit Negativzinsen hat zunehmend Auswirkungen auf die Steuerung unserer Spareinrichtung. Anlagen auf Tagesgelder bei unseren Banken werden nicht mehr verzinst. Dies führte dazu, dass wir unsere Geschäftspolitik darauf ausrichteten, überschüssige Liquidität abzubauen. Wir waren daher in der Lage, Bankdarlehen bei auslaufenden Zinsfestschreibungen komplett zu tilgen. Auch der Großteil der Investitionen des letzten Jahres und die anstehende Tranche für den Kauf der Erbbaurechtsgrundstücke erfolgten weitgehend aus den Spareinlagen.

Die Verzinsung unserer Spareinlagen liegt – trotz der erfolgten, notwendigen Anpassungen – weiterhin über dem Niveau der Geschäftsbanken. Um unseren Sparern Planungssicherheit bzgl. ihrer Zinseinnahmen zu geben, haben wir das Produkt „Festzinssparen" im Angebot, das zunehmend genutzt wird.

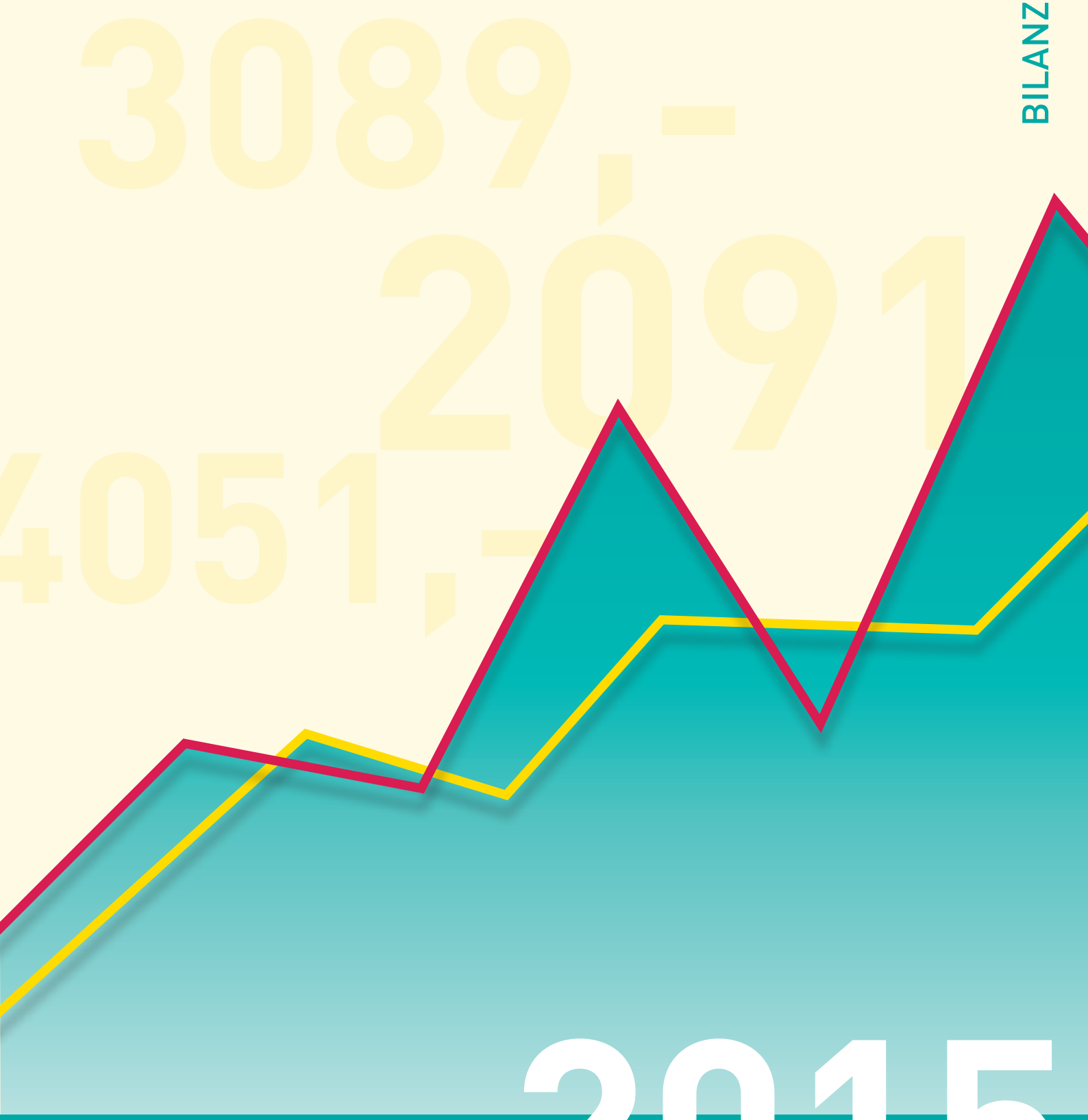
Dank gilt allen Mitgliedern und Mietern für das Vertrauen, das sie dem Vorstand und den Mitarbeitern entgegenbringen, den Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft, dem Aufsichtsrat für die konstruktive und kritisch begleitende Unterstützung sowie allen Geschäftspartnern für die gute Zusamenarbeit.

17. April 2016

Der Vorstand

Peter Fülbier
Bernd Konheisner
Norbert Krumm

Parkstraße (alle Bilder)



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**56.447,72**	**27.420,90**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.972.211,02		52.064.220,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	401.269,50		419.006,14
Grundstücke ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.593.153,95		1.706.616,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.983,16		88.262,63
Anlagen im Bau	3.398.097,73		1.290.267,80
Bauvorbereitungskosten	151.566,36		148.897,95
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	344.931,80		449.686,77
		60.959.215,52	**56.166.960,61**
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	71.007,00		66.278,00
		71.007,00	**66.278,00**
Anlagevermögen		**61.086.670,24**	**56.260.659,51**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.563.983,58	**1.563.983,58**	1.916.314,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.303,52		76.803,98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.327,26		26.278,57
Sonstige Vermögensgegenstände	65.760,88		17.032,42
		154.391,66	**120.114,97**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.006.661,09		12.044.901,51
Bausparguthaben	7.738.168,83		7.586.472,43
		13.744.829,92	**19.631.373,94**
Umlaufvermögen		**15.463.205,16**	**21.667.803,02**
Rechnungsabgrenzungsposten		2.213,40	2.213,40
Bilanzsumme		**76.552.088,80**	**77.930.675,93**

Passiva

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		174.598,09		100.383,38
der verbleibenden Mitglieder		9.098.434,99		9.078.643,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen		12.722,47		129.538,78
			9.285.755,55	**9.308.565,61**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	Geschäftsjahr € 183.744,45 (Vorjahr) (€ 189.134,39)			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen		1.004.700,00		1.004.700,00
Bauerneuerungsrücklage		5.074.639,85		5.074.639,85
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken		5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen		786.859,87		786.859,87
			12.361.166,12	**12.361.166,12**
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.350.682,97		1.017.814,16
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		0,00		674.684,46
			1.350.682,97	**343.129,70**
Eigenkapital insgesamt			**22.997.604,64**	**22.012.861,43**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.179.305,00		1.945.978,00
Sonstige Rückstellungen		204.820,34		124.507,26
			2.384.125,34	**2.070.485,26**
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.522.949,29		13.553.554,76
Spareinlagen		38.196.564,89		36.751.872,60
Erhaltene Anzahlungen		1.660.717,40		1.900.043,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.450.083,39		1.256.494,14
Sonstige Verbindlichkeiten		279.860,45		334.209,54
	Geschäftsjahr (Vorjahr)			
davon aus Steuern	€ 58.080,46 (€ 86.738,01)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	€ 5.382,91 (€ 5.954,66)		51.110.175,42	53.796.174,71
Rechnungsabgrenzungsposten			**60.183,40**	**51.154,53**
Bilanzsumme			**76.552.088,80**	**77.930.675,93**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.544.257,72		10.854.821,78
aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.812,89	10.721.070,61	129.369,26
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		352.330,53	645.502,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.550,00	32.328,00
Sonstige betriebliche Erträge		110.525,12	52.859,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.211.123,12	5.516.322,47
Rohergebnis		**5.278.692,08**	**4.907.553,86**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.035.997,47		992.100,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	269.667,79		311.596,18
davon für Altersversorgung		**1.305.665,26**	**1.303.696,96**
Geschäftsjahr € 58.113,44 (Vorjahr) (€ 107.849,75)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.339.886,78	1.243.040,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		392.619,58	391.921,10
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.729,00	7.839,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		183.337,90	185.270,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		870.807,56	936.615,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.557.779,80**	**1.225.389,46**
Sonstige Steuern		207.096,83	207.575,30
Jahresüberschuss		**1.350.682,97**	**1.017.814,16**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			674.684,46
Bilanzgewinn		**1.350.682,97**	**343.129,70**

Anhang des Jahresabschlusses 2015

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 mittelgroße 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 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 Wohnbauten neu festgesetzt. Diese beträgt bei:

Komplett modernisierten Einfamilienhäusern	33 Jahre
Energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern	33 Jahre

bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre.

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

Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2015

Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 6,6 bis 33,33 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 € Netto wurden als Aufwand verbucht. Wirtschaftsgüter über 150,00 € und unter 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG jahrgangsbezogen 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 **unfertige 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.

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 Rückstellungsabzingsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 3,89 % (Stand Dezember 2015).

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

	€ Anschaffungs-/ Herstellungskosten	€ Zugänge	€ Abgänge	€ Umbuchungen	€ Zuschreibungen	€ Abschreibungen (kumuliert)	€ Buchwert am 31.12.2014	€ Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	**214.385,38**	**52.641,79**				**210.579,45**	**56.447,72**	**23.614,97**
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.021.616,61	1.352.476,00		2.701.053,61		27.102.935,20	54.972.211,02	1.145.539,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.402.074,85					1.000.805,35	401.269,50	17.736,64
Grundstücke ohne Bauten	2,00						2,00	
Technische Anlagen und Maschinen	2.080.467,88					487.313,93	1.593.153,95	113.462,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.571,59	49.253,74				379.842,17	97.983,16	39.533,21
Anlagen im Bau	1.290.267,80	3.832.757,57		-1.724.927,64			3.398.097,73	
Bauvorbereitungskosten	148.897,95	99.735,92		-97.067,51			151.566,36	
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	449.686,77	774.303,49		-879.058,46			344.931,80	
	83.821.585,45	**6.108.526,72**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**28.970.896,65**	**60.959.215,52**	**1.316.271,81**
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	66.278,00	4.729,00					71.007,00	
	66.278,00	**4.729,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**71.007,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**84.102.248,83**	**6.165.897,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**29.181.476,10**	**61.086.670,24**	**1.339.886,78**

2. Entwicklung der Rücklagen

Rücklagen	Stand 01.01.2015	Einstellung aus Jahresüberschuss Zugänge des Geschäftsjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss Abgänge des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2015	Einstellung aus Jahresüberschuss Zugänge des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss Abgänge des Vorjahres
	€	€	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklagen	1.004.700,00	0,00	0,00	1.004.700,00	5.850,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen	5.074.639,85	0,00	0,00	5.074.639,85	668.834,46	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 gesamt	**12.361.166,12**	**0,00**	**0,00**	**12.361.166,12**	**674.684,46**	**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 unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung [1])
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.522.949,29	994.871,98	2.726.377,92	5.801.699,39	9.522.949,29	GPR
(Vorjahr)		*(4.814.194,65)*				
Erhaltene Anzahlungen	1.660.717,40	1.660.717,40				
(Vorjahr)		*(1.900.043,67)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.450.083,39	1.450.083,39				
(Vorjahr)		*(1.256.494,14)*				
Sonstige Verbindlichkeiten	279.860,45	279.860,45				
(Vorjahr)		*(334.209,54)*				
Gesamtbetrag	**12.913.610,53**	**4.385.533,22**	**2.726.377,92**	**5.801.699,39**	**9.522.949,29**	
(Vorjahr)		*(8.304.942,00)*				

[1]) GPR = Grundpfandrechte

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
Bestand der Spareinlagen zum	**31.12.2015**	**38.196.564,89**	**36.751.872,60**
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist	17.556.181,78	14.450.173,12
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	20.640.383,11	22.301.699,48

C. Erläuterungen zur Bilanz

Von den Forderungen aus Vermietung 64.303,52 € (Vorjahr 76.803,98 €) haben 30.311,09 € (Vorjahr 21.871,06 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:	31.12.2015	31.12.2014
Urlaubsansprüche	28.388,00 €	27.229,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	27.000,00 €	21.500,00 €
Bilanzveröffentlichung	11.800,00 €	13.000,00 €
Vertreterversammlung	18.000,00 €	17.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.200,00 €	8.500,00 €
unterlassene Instandhaltung	99.903,43 €	27.810,58 €
Archivierungskosten	11.528,91 €	9.467,68 €
	204.820,34 €	**124.507,26 €**

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

„Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von **280.793,00 € (175.957,00 €)**."

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	9.105.017,00 €
Vereinbarungen über Mietermodernisierungen	1.200,00 €
Verpflichtungen aus Bauverträgen für Neubauvorhaben	3.524.018,88 €
Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.	212.512,71 €

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	6	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	–
	15	**2**

Am 31.12.2015 waren insgesamt 21 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2015	6.573	Zugang	2015	97
Ende	2015	6.500	Abgang	2015	170

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 19.791,54 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 23.100,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 1.986.300,00 €
Die Haftsumme beinhaltet auch die zum 31.12.2015 ausscheidenden Mitglieder.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes

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

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hess, Thomas (Vors.)	Jurist
Aslan, Erdal	Dipl.- Verwaltungswirt (FH)
Buxa, Jan	Diplominformatiker
Dietl, Tanja	Bankkauffrau
Fischer, Thomas	Oberstleutnannt a. D.
Herzberg, Thomas	Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Kopf, Hans	Selbst.Elektromeister
Riedinger, Andreas	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Wischnack, Patricia	Juristin

7. Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von **€ 1.350.682,97** wie folgt zu verwenden:

989.098,79 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage

361.584,18 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, den 04. März 2016

Der Vorstand

Modernisierung Wohnsiedlung Dammerstock

Dammerstockstraße (alle Bilder)

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 Geschäftstätigkeit 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.

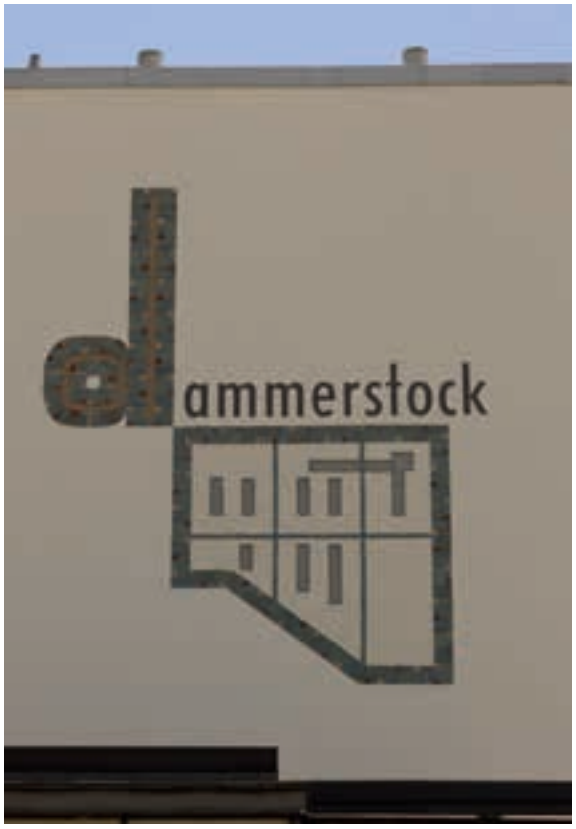
Stuttgart, 23. April 2016

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

gez. Vogel,
Wirtschaftsprüfer

gez. Schwärzle,
Wirtschaftsprüfer

Modernisierung Projekt Danziger Straße



Danziger Straße 1-3 (alle Bilder)

1. Allgemeine Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Berichtszeitraum die Tätigkeit des Vorstandes in insgesamt 17 Sitzungen, darunter 5 gemeinsamen Sitzungen, und im Rahmen der jährlichen Strategietagung, beratend, überwachend und prüfend begleitet. Organisatorisch hat sich der Aufsichtsrat durch Einrichtung zweier Ausschüsse neu gegliedert, um seine Aufgaben rascher, effizienter, fachspezifischer und projektbezogen wahrnehmen zu können. So begleitet ein Bauausschuss unter Vorsitz von Herrn Jan Buxa die Arbeit des Vorstandes in bautechnischen Fragen mit dem derzeitigen Schwerpunkt bei den Sanierungsmaßnahmen in der Emil-Gött-Straße. Ein Organisationsausschuss befasst sich unter dem Vorsitz von Herrn Thomas Fischer mit betriebsorganisatorischen und genossenschaftsrechtlichen Angelegenheiten.

2. Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat am 23.05.2016 den Lagebericht des Vorstandes unter Zugrundelegung des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes ausführlich beraten und in allen grundsätzlichen Punkten gebilligt. Der Aufsichtsrat begrüßt und unterstützt ausdrücklich eine Geschäftspolitik, die auf aktuell weiterhin stabilen Bestandsmieten und auf einer Steigerung der notwendigen Umsatzerlöse im Wesentlichen durch Neufestsetzung der entsprechenden Nutzungsgebühren nach Modernisierungsmaßnahmen bzw. bei Neuvermietung nach Renovierung und einem gestrafften, modernen und effizienten Bestandsmanagement beruht. Darüber hinaus sind die intensiven Bemühungen des Vorstandes, neuen Wohnraum für noch nicht wohnlich versorgte Mitglieder durch Kauf oder Neubau zu schaffen, ausdrücklich zu befürworten. Hinsichtlich der Mitgliederstruktur hält der Aufsichtsrat eine sehr zurückhaltende Handhabung bei der Aufnahme neuer Mitglieder nach wie vor für geboten.

Bericht des Aufsichtsrats

3. Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat sich seit Beginn des Jahres 2015 intensiv mit den Kosten der anstehenden Sanierungen in der Emil-Gött-Straße befasst und den Vorstand in seiner zunehmend erfolgreichen und vom Aufsichtsrat aktiv begleiteten Zielsetzung, durch detaillierte und zum Teil wiederholte Ausschreibungen die anstehenden Sanierungskosten in namhaftem Umfang zu reduzieren, massiv unterstützt. Auch die Sanierung von Einfamilienhäusern mit einem probeweise geänderten Vergabemodell zur Einsparung der finanziellen Aufwendungen bei gleichzeitiger Beibehaltung der in der Genossenschaft üblichen Standards wurde und wird durch den Aufsichtsrat fortlaufend und aufmerksam begleitet. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand begonnen, sich der Organisationsstrukturen der Geschäftsstelle und deren internen Betriebsabläufen anzunehmen. Der Aufsichtsrat bewertet es in diesem Zusammenhang als ausgesprochen positiv, dass der Vorstand in diesem Zusammenhang mit Unterstützung des Aufsichtsrats ein bereits abgeschlossenes Baugroßvorhaben einer detailgetreuen Revision durch ein unabhängiges externes Unternehmen unterzogen hat, dessen Erkenntnisse ggf. auch auf die Änderung der organisatorischen Strukturen und betrieblichen Abläufe innerhalb der Geschäftsstelle Einfluss haben bzw. der auch aus Sicht des Aufsichtsrats gebotenen schrittweisen Neuausrichtung Impulse verleihen wird.

4. Zusammenfassung

Der Aufsichtsrat bewertet die Geschäftspolitik des Vorstandes, welche die Stabilität der Genossenschaft durch sinnvolle und rentable Investitionen in den Bestand sowie durch Einsparung von Kosten im Zuge eines modernisierten und optimierten Managements gewährleisten soll, im Hinblick auf eine genossenschaftliche und an der Erfüllung des Satzungszwecks orientierten Ausrichtung seiner Aktivitäten ausdrücklich als zielführend.

Auf der Grundlage der im Jahr 2015 durchgeführten Beratungs-, Überwachungs- und Prüfungstätigkeit und unter Hinzuziehung des Prüfberichtes des Prüfungsverbandes kann der Aufsichtsrat dem Vorstand demgemäß die Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung im Sinne der Genossenschaft, ihres Satzungszwecks und ihrer Mitglieder erneut vollumfänglich bestätigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Vertreterversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 zu entlasten und den Jahresabschluss einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses in der vorgeschlagenen Form zu beschließen.

Für den Aufsichtsrat
Thomas Hess
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung setzt sich zusammen wie folgt:

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, Kanonierstraße

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

Fortsetzung Wahlbezirk 1

Aus datenschutzrechtlichten 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.

Parkstraße, im Jahr 1956

Wahlbezirk 2

Wohnlich nicht versorgte Mitglieder

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.

Fortsetzung Wahlbezirk 2

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.

Mitglieder sparen bei ihrer Genossenschaft:

Aktuelle Zinssätze für Spareinlagen ab 01.03.2016

Spareinlagen*

mit Kündigungsfrist	Zinssatz p. a.
von 3 Monaten	0,25 %
von 12 Monaten	0,45 %
von 24 Monaten	0,65 %
von 48 Monaten	0,90 %

Festzinssparen

fest auf (ab € 5.000,-)	
36 Monate	0,95 %
60 Monate	1,40 %
84 Monate	1,80 %

Sparverträge*

Ratensparverträge	6 Jahre Laufzeit	1,85 %
Ratensparverträge **	7 Jahre Laufzeit	1,85 %
VL-Sparverträge	7 Jahre Laufzeit	1,85 %
Allgemeiner Sparvertrag **	7 Jahre Laufzeit	1,85 %

* Zinssätze sind variabel
** derzeit kein Angebot, nur Altverträge

Es lohnt sich auch, kleinere Beträge anzusparen.

Kompetenz für ein gutes und sicheres Zuhause!

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Elke Bittner 0721 91299-22
Tanja Dewald 0721 91299-25

Wir beraten Sie gerne!

NOTIZEN

Kompetenz für ein gutes und sicheres Zuhause!

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Impressum

Herausgeber	Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft Karlstraße 1 | 76133 Karlsruhe
Redaktion	Der Vorstand
Bilder	Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Homepage DESWOS Andreas von Staa Foto Digital, Heidi Offterdinger
Layout und Druck	Stober GmbH, Eggenstein www.stober.de
Auflage	250 Stück

Kompetenz für ein gutes und sicheres Zuhause!

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

76133 Karlsruhe, Karlstraße 1
76052 Karlsruhe, Postfach 11 02 65
Telefon (0721) 9 12 99-0 | Telefax (0721) 9 12 99-50
E-Mail: info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de