



WIRTSCHAFTSBERICHT

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Zum Gedenken	Seite	2
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2016	Seite	3
Modernisierung	Seite	11
Erläuterung zum Jahresbericht	Seite	13
Jahresabschluss Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	19
Jahresabschluss Anhang	Seite	23
Bestätigungsvermerk	Seite	29
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	31
Vertreterversammlung	Seite	32
Sparprodukte	Seite	36



*Wir gedenken unserer im Jahr 2016
verstorbenen Mitglieder*

Bechtold	Erika
Brunner	Leonhard
Endle	Dieter
Enzmann	Veronika
Feketitsch	Ilse
Fitterer	Ludwig
Friedmann	Elisabeth
Gutermann	Werner
Haltmayer	Peter
Häsele	Sieglinde
Haupt	Adelheid
Jörger	Emma
Kautz	Ruth
Lichtenwalter	Klaus
Lotz	Lotte
Ludewig	Karl
Minet	Hildegard
Müller	Hermann
Müller	Peter
Nonnemacher	Rosa
Nückles	Dirk
Rauprich	Berthold
Ring	Dietmar
Al-Samarai	Mustafa
Schenk	Charlotte
Scherer	Dieter
Schippereit	Klaus
Schlesinger	Manfred
Schneider	Rudolf
Tänzer	Martin
Wisser	Jürgen
Würtz	Rainer
Zeh	Reinhard
Ziegler	Margarete

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.

Unser Geschäftsgebiet umfasst derzeit Karlsruhe.

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

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, sowie Neubaumaßnahmen herangezogen werden.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), 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 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Alfons-Fischer-Allee





Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der

Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

II. Geschäftsverlauf

Die in den Vorjahren entstandenen modernisierungsbedingten Leerstände konnten im Geschäftsjahr gut abgebaut werden, sodass von ursprünglich 83 leerstehenden Wohnungen in 2015 nur noch 56 Wohnungen zum Jahresende 2016 übrig geblieben sind. Davon hatten 28 Wohnungen schon abgeschlossene Mietverträge mit Anschlussvermietung und 20 Wohnungen wurden wegen der kommenden Großmodernisierung in der Emil-Gött-Straße 2-18 nicht weitervermietet. Vier Wohnungen konnten wegen ihres baulichen Zustands nicht vermietet werden und vier Wohnungen sind noch nicht vermietet.

Die im Wirtschaftsplan veranschlagten Instandhaltungskosten von 3,4 Mio. € wurden erreicht. Ebenso konnte der Spareinlagenbestand wieder gesteigert werden (Zunahme Netto 1.103 T€ ohne Zinsgutschrift).

Bei den Neubauprojekten Bienwaldstraße 16 war am 28.11.2016 Richtfest. Der Spatenstich für die Roggenbachstraße 26 A/B fand am 02.09.2016 statt. Mit Fertigstellung wird im September 2017 bzw. Oktober 2017 gerechnet.

Die Baukosten der beiden Projekte liegen im Plan.

Am 26.07.2016 wurde unser langjähriger Regiemitarbeiter in den Ruhestand verabschiedet. Hierdurch wurde eine Umstrukturierung der technischen Abteilung notwendig. Die Schadensaufnahme und Beauftragung wurde daraufhin ab dem 01.07.2016 auf einen externen Dienstleister ausgelagert. Hierdurch war auch eine bessere Erreichbarkeit der technischen Abteilung gegeben. Zur Vollendung der Umstrukturierung sind seit dem 01.01.2017 zwei Betreuungsteams für die Mieterbetreuung im Einsatz.

Die Geschäftsführung der Hardtwaldsiedlung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund der guten Entwicklung als sehr positiv.

1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum ist der Einlagenbestand inkl. Zinsgutschrift (327 T€) um rund 1.429 T€ gestiegen und liegt jetzt bei 39,6 Mio. €.

Coffee Boxx in der Roggenbachstraße



2. Modernisierungen im Bestand

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2016 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 1.709,4 T€ (Dammerstock mit ca. 347,6 T€, Stresemannstraße 34/36 mit 206,9 T€ und Restmodernisierung im Bestand ca. 1.154,9 T€) aufgewendet. In der laufenden Instandhaltung wurden 3,54 Mio. € ausgegeben.

3. Neubautätigkeit

In der Bienwaldstraße 16 und Roggenbachstraße 26 A/B entstehen derzeit 21 neue Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Die Gebäude werden aller Voraussicht September 2017 bzw. Ende Oktober 2017 bezugsfertig sein. Die geplanten Kosten betragen ca. 5,15 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden hierfür 2,9 Mio. € aufgewendet. Weiterhin laufen derzeit die Planungen der Nachverdichtung Am Fasanengarten mit ca. 60 Wohneinheiten. Hierbei muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplanung aufgestellt werden.

4. Vermietung

Im Geschäftsjahr wurden Mietsteigerungen vornehmlich durch Modernisierungsumlagen, sowie durch Anpassung der Miethöhe bei Neuvermietung nach Vollmodernisierung vorgenommen. Die Durchschnittsmiete beträgt 2016 5,79 €/m²(VJ 5,72 €/m²). Auch bei der Neuvermietung liegen unsere Mietpreise noch unter den ortsüblichen von Karlsruhe genannten Vergleichswerten. Die Stadt Karlsruhe hat für 2017 einen neuen Mietspiegel vorgesehen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahrs insbesondere aufgrund von abgebauten Leerständen und gesteigerten Umsätzen als sehr positiv.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr nahezu ausschließlich von der Miethausbewirtschaftung bestimmt. Der Zuwachs an Sollmieten um rund 105 T€ ist im Wesentlichen auf gesteigerte Mieterträge aus Neuvermietung nach umfassender Wohnungsmodernisierung und der reduzierten Leerstände zurückzuführen. Die durchschnittliche Sollmiete lag im Jahr 2016 bei 5,79 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 5,72 €/qm Wohnfläche). Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert aus der gleichzeitigen Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen von 93 T€ (im Vorjahr: 352,3 T€). Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen durch Tilgungszuschüsse der KfW (382,3 T€) an. Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beträgt rund 2.597 T€ (Vorjahr: 2.874 T€).

Dabei wurden im Bereich der Instandhaltung, Instandsetzung rund 465 T€ mehr als im Vorjahr aufgewendet. Die Abschreibungen stiegen insbesondere durch die Aktivierung der Modernisierungen um 71 T€. Der Zinsaufwand wurde durch die Anpassung der Zinssätze bei den Pensionsrückstellungen (238 T€), durch die Anpassung der Zinssätze der Spareinrichtung um 37 T€ und durch die Anpassung der Zinssätze der Dauerfinanzierungsmittel um 71 T€ verringert.

Die aktivierten Modernisierungskosten betragen in 2016 rund 1.709 T€ (Vorjahr: rund 3.833 T€).

Die Modernisierungsquote beträgt damit 58,3 % (Vorjahr: 77,7 %), der Gebäudeerhaltungskoeffizient liegt im Berichtsjahr bei rund 41 € (Vorjahr: 53 €) je qm Wohn- und Nutzfläche. Die gesamten Investitionen in die Instandsetzung und die Modernisierung betragen im Geschäftsjahr 5,3 Mio. €. Im Vorjahr waren es 6,9 Mio. €.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.482 T€ ab, sodass wieder eine Einstellung in die Ergebnisrücklage von 1.119 T€ möglich ist. Der verbleibende Bilanzgewinn von 363 T€ kann zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben verwendet werden.

Die Ertragslage liegt in der langfristigen Planung und ist gut.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote sinkt leicht um 0,5 %-Punkte auf 29,5 % (Vorjahr 30,0 %). Die Eigenkapitalrentabilität ist mit 6,1 % (Vorjahr: 5,9 %) deutlich über dem allgemeinen Marktzins für langfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsbindungen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mit einer Zinsfestschreibung von 10–20 Jahren abgeschlossen und durch Grundbucheinträge gesichert.

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt und durch den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern. Die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser wurde über KfW-Mittel finanziert.

c) Liquidität

Die liquiden Mittel inkl. Bausparguthaben betragen am Ende des Geschäftsjahres 2016 14,6 Mio. € (Vorjahr: 13,74 Mio. €). Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,75 Mio. € (VJ 3,6 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5,5 Mio. € (VJ -5,9 Mio. €) und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 3,43 Mio. € (VJ -3,69 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von 0,68 Mio. € (VJ -6 Mio. €). Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelbestand wird im Geschäftsjahr 2017 überwiegend für die Instandhaltung eingesetzt.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Hierzu wurde auch ein Rahmenkredit mit der Evangelischen Bank abgeschlossen, um die Neubauvorhaben ohne Zwischenfinanzierung umsetzen zu können. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 76,6 Mio. € (31.12.2015) auf 81,9 Mio. € (31.12.2016) gestiegen. Das Sachanlagevermögen verzeichnet einen Anstieg von 4.284 T€, durch Zuwächse von aktivierungspflichtigen Modernisierungen (1.709,4 T€) und den Kauf von Erbbaugrundstücken (843 T€), sowie Neubauvorhaben, die 2017 fertig gestellt werden (3.028,8 T€). Diesen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.411 T€ gegenüber. Das Umlaufvermögen stieg im Wesentlichen durch die Bilanzierung der Tilgungszuschüsse der KfW (382 T€) und der Zunahme der flüssigen Mittel um 834 T€. Das Eigenkapital wächst von 23 Mio. € im Jahr 2015 auf 24,2 Mio. € im Jahr 2016 im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 1.482 T€. Durch die Neuaufnahme von KfW-Darlehen für

die Modernisierung der Dammerstockstraße 7-17 (3.897 T€) stiegen die Kreditmittel, vermindert um die planmäßigen Tilgungen von 984 T€ entsprechend an. Die Spareinlagen stiegen um 1.429,2 T€ an. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen stichtagsbedingt um 531,8 T€ ab.

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

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Wir erwarten für das Jahr 2017 Umsatzsteigerungen durch unsere Neubautätigkeit und durch die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen von ca. 150 T€. In der Planung für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 wird sich dies durch anstehende Großmodernisierungsmaßnahmen und weitere Neubautätigkeiten weiter fortsetzen. Auch die Aussichten durch das weiterhin gleichbleibende niedrige Zinsniveau und die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum stärkt uns in dem Bestreben, die Wohnversorgung durch Aufstockungen, energetische Sanierungen und Neubaumaßnahmen durchzuführen.

Das geplante Ergebnis 2017 wird sich zwischen 1,1 und 1,4 Mio. € bewegen. Die liquiden Mittel werden durch die Ablösung von noch ausstehenden Erbbaurechten in 2017 und durch die Neubaumaßnahmen leicht zurückgehen. Die Finanzierung der Neubauprojekte wird bis April 2017 abgeschlossen sein. Hierbei werden Zinsfestschreibungen von 20 Jahren vereinbart. Die Instandsetzungskosten sind auf ähnlichem Niveau geplant (3,7 Mio. €). Die Leerstandsquote wird bis auf modernisierungsbedingte Nichtvermietbarkeit (Großmodernisierung in der Emil-Gött-Strasse 2-18: 20 Wohnungen) ausgehend vom 31.12.2016 (56 WE) weiter zurückgehen.

II. Risikobericht

1. Allgemeiner Risikobericht

Die originären Finanzierungsinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten, sowie durch Großmodernisierungen verursacht.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2017 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle.

In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Belegungsspielräumen entgegen.

Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren.

Wir sind daher heute in der Lage, dem ermittelten Instandsetzungsbedarf des Hausbestandes zu entsprechen. Dies gilt auch für den Wirtschaftsplan 2017 sowie für die weitere Vorschau der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2021. 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 frei werdender Wohnungen. Die daraus entstehenden finanziellen Einbußen können im Einzelfall erheblich sein.

2. Spezieller 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. 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 (Dammerstockstraße 7-17) beantragt, deren Auszahlung in 2016 vollzogen wurde.

Das Zinsänderungsrisiko der zurzeit zu tilgenden Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauern entsprechend gering. Auch werden derzeit nur sehr langfristige Darlehen abgeschlossen. Für die Neubautätigkeit wurde ein Kreditrahmen mit der Evangelischen Bank auf EuriborBasis abgeschlossen, um ohne Zwischenfinanzierungsmittel auskommen zu müssen.

Der Zinsaufwand der Spareinlagen unterliegt im Wesentlichen der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Die Zinsgestaltung der Spareinlagen wird kurzfristig gesteuert, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden.

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. Es werden vierteljährlich, im Rahmen von Quartalsberichten, Wirtschaftspläne erstellt und fortgeschrieben. Diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2021 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.

Durch außergewöhnliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung z.B. in der Emil-Gött-Straße 2-18 (Bauvolumen ca. 13 Mio. € mit 80 barrierefreien Wohnungen) verfügt die Genossenschaft auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

Derzeit werden verstärkt Anstrengungen unternommen, eine Neubaumaßnahme (Am Fasanengarten) zu realisieren. Eine Gebäudeerweiterung in der Emil-Gött-Straße 2-18 um ca. 1.600 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.

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

Karlsruhe, 21. März 2017

Der Vorstand

Peter Füllbier
Bernd Konheisner
Norbert Krumm



Gustav-Binz-Straße



Energetische Modernisierung Gebäudehülle Stresemannstraße 34-36

Im Jahr 2015 stand in der Stresemannstraße 34-36 die dringende Instandsetzung der maroden Balkonfliesen und -geländer an der Westfassade an. Wegen der dafür notwendigen Gerüstarbeiten wurde im Lauf der Vorplanung beschlossen, gleich eine energetische Teilmodernisierung durchzuführen, bei der die Westfassade komplett gedämmt und der Nordgiebel ebenfalls energetisch saniert wurde. Im Weiteren wurden alle Eingangstürenelemente energetisch erneuert. In diesem Zuge konnten auch die innenliegenden Briefkastenanlagen in die neuen Eingangelemente integriert werden.

Um die Maßnahmen zu komplettieren, hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr beschlossen, die energetische Teilsanierung der verbliebenen Ostfassade einschließlich der Balkone und Dämmung der Kellerdecken durchzuführen. Ziel war es, für das Gebäude eine abgeschlossene energetische Gesamtmodernisierung zur Steigerung des Wohnkomforts und der Behaglichkeit innerhalb der Wohnungen zu realisieren und damit die Energiekosten für unsere Mieter zu reduzieren.

Karl-Schremp-Strasse 22-72 Fassadensanierung

Die Sanierungsarbeiten an den Fassaden und Gebäudesockeln der Karl-Schremp-Strasse aus den Vorjahren wurden an den 6 Gebäudeblöcken Karl-Schremp-Strasse 22-28, 30-36, 38-46, 48-56, 58-64 und 66-72 fortgeführt. Die Arbeiten verliefen so reibungslos, dass zum Jahresende sogar noch das Doppelhaus in der Alfons-Fischer-Allee 3+5 bearbeitet werden konnte. Vormalig gestrichene Sandsteingewände wurden gemäß der Vorgabe des Denkmalschutzes vom Steinmetz wieder freigelegt und bereichern nun das gesamte Erscheinungsbild.

Gustav-Binz-Strasse 1-31 Dach- und Fassadensanierung

Das über drei Jahresbauabschnitte verteilte Projekt der Gebäudesanierung in der Gustav-Binz-Strasse hat begonnen. Dabei wurden im ersten Abschnitt von der Gustav-Binz-Strasse 1 bis 31 Malerarbeiten an den Fassaden, Putzarbeiten, die Erneuerung der Dachdeckung, der Anstrich der Holzfenster, der Klapp- und Rollläden sowie Reparaturarbeiten an den Sandsteinelementen durchgeführt.

Digitale Bestandsdaten in „MEVIVO“ / Verkehrssicherung / Vorgangsmanagement

Seit April 2016 erfolgt die digitale Bearbeitung der Verkehrssicherung. Die Prüfung der Verkehrssicherungspflichten findet 2x im Jahr bei allen Objekten der Hardtwaldsiedlung im 2. und 4. Quartal statt.

Die Anpassung und Ergänzung der Bestandsdaten und Dokumente in „MEVIVO“ erfolgt kontinuierlich durch die Objektbetreuer jeweils nach Abschluss der Modernisierung bzw. Sanierung der Objekte und Wohnungen.

Dabei werden i.d.R. Wohnungsabnahme- und Ausstattungsprotokolle, denkmalschutzrechtliche Genehmigungen, Schornsteinfegerbescheinigungen, E-Checks, Fotos und Grundrisspläne aktualisiert und im Programm hinterlegt. Zusätzlich werden die jeweiligen Baugruppen der Gebäude und Wohnungen nach ihrem aktuellen Zustand beurteilt und in die Kategorien A bis D eingestuft, um den Instandsetzungsbedarf fortlaufend abzubilden.

NEUBAU

Roggenbachstraße 26 a+b

Baubeginn war Anfang September 2016. Mittlerweile ist der Rohbau/Dach/Fenstereinbau abgeschlossen. Im Innenbereich ist die Rohinstallation der technischen Gewerke und Trockenbau ebenfalls weitgehend abgeschlossen. Die Baufertigstellung ist für Ende 2017 geplant.

Bienwaldstraße Wilhelm-Hausenstein-Allee

Im Mai 2015 wurde uns von der evangelischen Kirchenverwaltung ein Grundstück für eine Wohnbebauung zwischen der Bienwaldstraße und der Wilhelm-Hausenstein-Allee in der Nordweststadt angeboten. Als bald wurde in den Gremien die Entscheidung für eine Neubebauung auf diesem Grundstück gefällt. Die Evangelische Kirche hatte zu diesem Zeitpunkt bereits einen Planungswettbewerb für das Grundstück mit der Wohnbebauung und dem benachbarten Kirchenneubau der Petrus-Jakobus-Kirche durchgeführt. Dieser Wettbewerb wurde vom Architekturbüro Peter Krebs

aus Karlsruhe gewonnen, so dass für die Bebauung des Grundstückes bereits eine verbindliche Entwurfsplanung vorgegeben war. Der Bauantrag wurde noch vor dem Jahreswechsel eingereicht und die Baugenehmigung wurde Anfang Juni 2016 erteilt. Noch im gleichen Monat erfolgte der offizielle Spatenstich mit der Firma Weisenburger im Rahmen eines kleinen Festaktes sowie der Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück. Die gesamte Baumaßnahme besteht aus drei Gebäuden, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Im ersten Haus (Bienwaldstr. 16), das etwas kleiner ist als die zwei anderen Wohngebäude, befinden sich fünf Wohnungen und ein Pfarrbüro (EG).

Alle Wohnungen in diesem Gebäude sind durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen. In den Gebäuden Wilhelm-Hausenstein-Allee 23 + 23 a werden jeweils sechs Wohneinheiten gebaut. Das Bauvorhaben verfügt somit insgesamt über 18 Einheiten zwischen 70 und 100 m² Wohnfläche. In der Tiefgarage sind 18 PKW-Stellplätze untergebracht sowie Fahrradabstellplätze. Die drei Wohngebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen. Am 25.11.2016 fand das Richtfest statt. Die gesamten Kosten des Bauprojekts betragen ca. 3,7 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Ende 2017 vorgesehen.



Stresemannstraße



Friseur Heier



Karl-Schempp-Straße



Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2016

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG im Geschäftsjahr 2016

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 31.12.2016 (Preise pro m²)

Wohngebiet	ObjektArt	Anzahl Wohnungen									Gesamt
		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 €	
Dammerstock	EFH	4	3	1	1	2	2		10	1	24
	MFH	4	43	25	88	54	101	17	27		359
Dammerstock Ergebnis		8	46	26	89	56	103	17	37	1	383
Hardtwaldsiedlung	EFH	64	28	24	15	14	42	53	87	12	339
	MFH	16	17	11	89	35	12				180
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		80	45	35	104	49	54	53	87	12	519
Oberreut	MFH			2	1	9	39		5		56
Oberreut Ergebnis				2	1	9	39		5		56
Oststadt	EFH	5	3					1	5	2	17
	MFH	18	37	16	37	219	9				336
Oststadt Ergebnis		23	40	16	37	219	10	5	2	1	353
sonstige	MFH	15	20	7	25	52	9	1			129
sonstige Ergebnis		15	20	7	25	52	9	1			129
Waldstadt	MFH	3	30		14	64	5				116
Waldstadt Ergebnis		3	30		14	64	5				116
Grenadierstr.	MFH					6	79	5			90
Grenadierstr. Ergebnis						6	79	5			90
Gesamt		129	181	86	270	455	299	81	131	14	1646

Struktur der Nutzungsgebühren zum 31.12.2016 (Preise in €)

Wohngebiet	ObjektArt	Anzahl Wohnungen														Gesamt	
		<350 €	<450 €	<550 €	<650 €	<750 €	<850 €	<950 €	<1050 €	<1150 €	<1250 €	<1350 €	<1450 €	1450-1549	>1550 €		>1750 €
Dammerstock	EFH	8	9	6	1												24
	MFH	209	89	47	10	4											359
Dammerstock Ergebnis		217	98	53	11	4											383
Grenadierstr.	MFH	2	22	20	45	1											90
Grenadierstr. Ergebnis		2	22	20	45	1											90
Hardtwaldsiedlung	EFH	48	31	46	48	57	40	28	16	8	5	2	4	1	2	3	339
	MFH	106	41	19	12	2											180
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		154	72	65	60	59	40	28	16	8	5	2	4	1	2	3	519
Oberreut	MFH	10	13	14	14		1	1	1			1				1	56
Oberreut Ergebnis		10	13	14	14		1	1	1			1				1	56
Oststadt	EFH	6	2	1	3	1	3	1									17
	MFH	145	92	84	10	3	2										336
Oststadt Ergebnis		151	94	85	13	4	5	1									353
sonstige	MFH	35	58	30	6												129
sonstige Ergebnis		35	58	30	6												129
Waldstadt	MFH	39	37	35	4	1											116
Waldstadt Ergebnis		39	37	35	4	1											116
Gesamt		608	394	302	153	69	46	30	17	8	5	3	4	1	2	4	1646

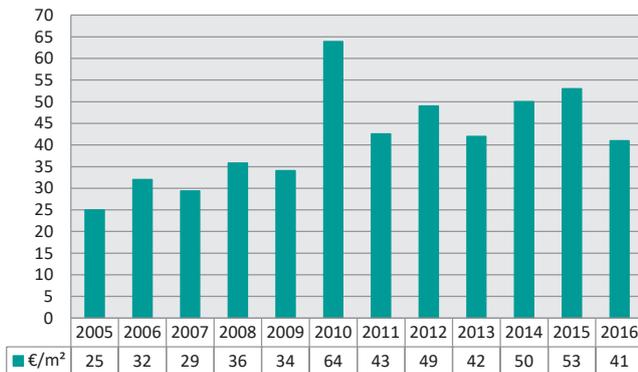
EFH = Einfamilienhaus

MFH = Mehrfamilienhaus

Die Investitionen in den Bestand betragen rund 8,2 Mio. €, im Vorjahr rund 6,9 Mio. €. Im Jahr 2016 wurden somit rund 58 % der Sollmiete (Vorjahr 77 %) investiert. Für das Jahr 2017 sind Investitionen von rund 11,3 Mio. € geplant.

Den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2016 bildete die Modernisierung in der Stresemannstraße 34+36, sowie die Neubaumaßnahmen in der Bienwaldstraße und in der Roggenbachstraße.

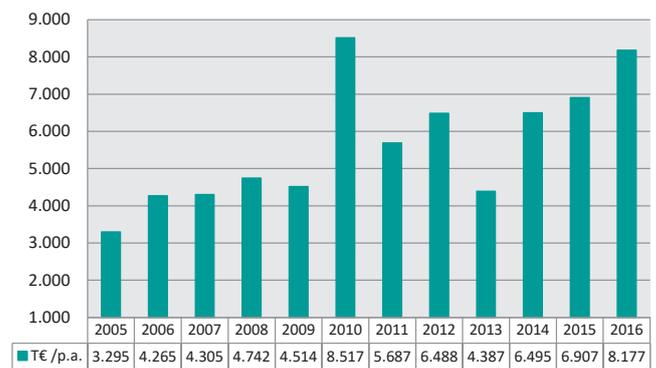
Investitionen in den Bestand in € / qm und p. a.



Im Jahr 2016 waren 9 Komplettmodernisierungen von Einfamilienhäusern in der alten Hardtwaldsiedlung bei Mieterwechseln erforderlich (Vorjahr 6). 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 Instandhaltstätigkeit in T€ / p.a. inkl. Neubau



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 8,0 % (Vorjahr 5,5 %). Die Steigerung kam aufgrund der Vollmodernisierung im Jahr 2015/2016 in der Dammerstockstraße 7-17. Vor und während der Modernisierung mussten etliche Mieter umziehen.

Durchschnittlich verzeichnen wir 15 Bewerber (Vorjahr 20) je gekündigter Wohnungseinheit, bei Einfamilienhäusern 54 (Vorjahr 49). Zurzeit werden nach entsprechend aufwendig durchgeführter Modernisierung für die Geschosswohnungen 6,5 – 7,3 €/qm und für die Einfamilienhäuser 8,30 €/qm Nutzungsentgelt 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 2016

Wohnungseinheit	Gesamtzahl	Anzahl gekündigte Wohnungseinheit	Bewerbungen Gesamt	Ø Bewerber / Einheit
1-Zimmer	31	0	0	0
2-Zimmer	362	27	272	10
3-Zimmer	694	31	347	11
4-Zimmer	176	16	276	17
5-Zimmer	3	0	0	0
Einfamilienhaus	380	6	323	54
Gesamtergebnis	1.646	80	1.218	15

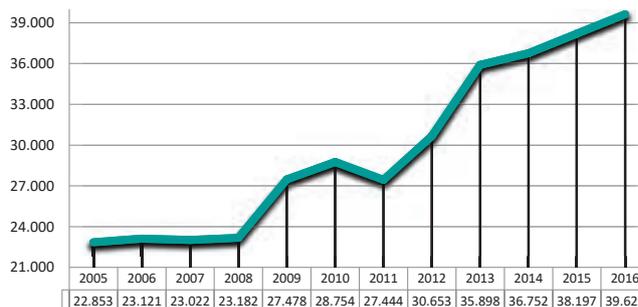
2016

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.

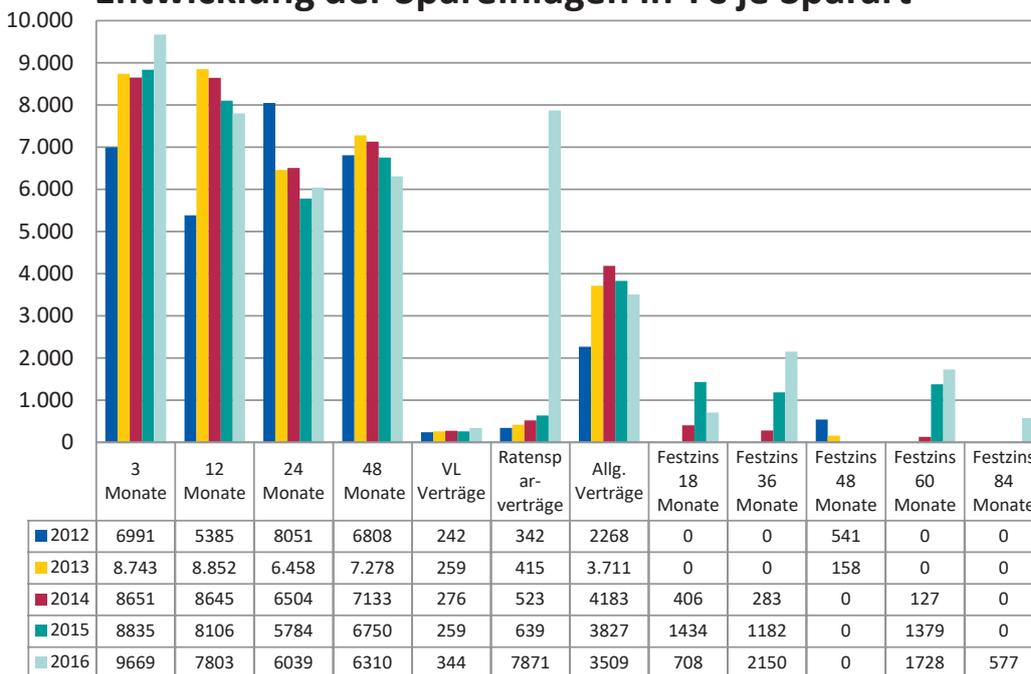
Im weiter angewachsenen Einlagenbestand von 39,6 Mio. € (Vorjahr 38,2 Mio. €) findet das Vertrauen und die Akzeptanz unserer genossenschaftlichen Spareinrichtung Zuspruch und trägt der Förderung unserer Mitglieder im Rahmen der Vermögensbildung Rechnung.

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Bereits im 1. Quartal 2017 ist erkennbar, dass weiter verstärkt nach unseren Sparprodukten nachgefragt wird. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten wurden mehrmals Zinssenkungen in der Spareinrichtung der Hardtwaldsiedlung durchgeführt.

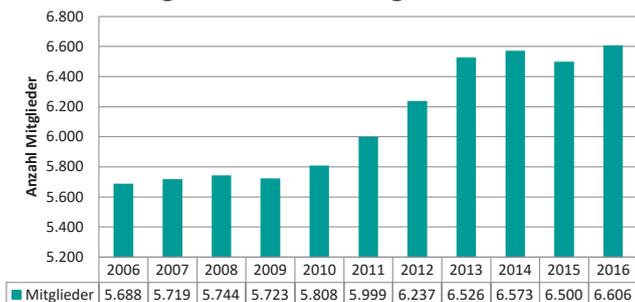
Entwicklung der Spareinlagen in T€ je Sparart



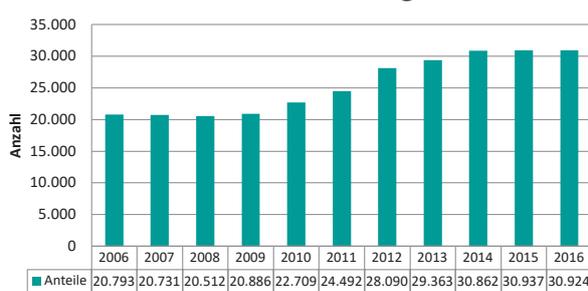
Mitgliederentwicklung

In der Mitgliederentwicklung 2016 verzeichnet die Hardtwaldsiedlung einen Anstieg der Mitgliederanzahlen auf 6.606 Personen.

Mitglieder-Entwicklung



Anteilsentwicklung





Organe der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft und ihre Satzung

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2016 setzte sich der Vorstand aus dem hauptamtlichen Mitglied Norbert Krumm und den nebenamtlichen Mitgliedern Peter Fülbiel 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

Der Aufsichtsrat setzt sich aus Erdal Aslan, Jan Buxa, Tanja Dietl, Thomas Fischer, Thomas Hess, Hans Kopf, Andreas Riedinger, Peter Tanger sowie Patricia Wischnack zusammen.

Herr Hess wurde von den Aufsichtsratsmitgliedern zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Vertreterversammlung

Die 45. ordentliche Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2015 fand am 24.06.2016 statt. Von 84 gewählten Vertretern waren 53 anwesend. Entsprechend der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2015, 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 % (361 T€) wurde zugestimmt. Der verbleibende Jahresüberschuss von 989 T€ wurde der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. 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 Risikofrüherkennungssystems 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.

Das soziale Engagement der Hardtwaldsiedlung

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.

Entwicklungshilfe muss erfolgreich und dauerhaft sein. Dies gelingt, wenn das Zusammenwirken von Projektkonzept, partnerschaftlichem Engagement, Beteiligung der Zielgruppe und Finanzmitteln schlüssig ist. Nur wenn das Projektkonzept sorgfältig geplant ist, können die Finanzmittel sinnvoll eingesetzt werden. Dem Geld kommt deshalb eine wichtige Rolle zu, damit ein Entwicklungskonzept seine Wirkung erzielt.

Weihnachtsspende

Im Dezember 2016 wurde ein Spendenscheck i.H. von 3.000 € an die Vertreter des Karlsruher Kindertisches (Frau Ursula Leuchte-Wetterling sowie Herrn Ingo Wellenreuther) überreicht.



Eigentlich sollte das tägliche warme Mittagessen eine Selbstverständlichkeit in unserer heutigen Wohlstandsgesellschaft sein. Und doch gibt es auch in einer Stadt wie Karlsruhe Kinder, deren Eltern den Kostenbeitrag für das Essen nicht leisten können.

Laut einer Umfrage bei Karlsruher Ganztageseinrichtungen betrifft es zwischen 5 und 15 Prozent der Kinder.

Es darf nicht sein, dass Kinder aufgrund der finanziell oder sozial schwierigen Situation der Eltern keine Mahlzeit erhalten.

Die Initiatoren des Karlsruher-Kindertisches wollten da nicht länger zusehen. Das führte zur Gründung des Vereins, der seither direkt und unbürokratisch hilft.

Bericht des Vorstandes

Das Jahr 2016 verlief für unsere Genossenschaft wieder äußerst positiv. Erstmals seit vielen Jahren konnten Neubauprojekte erfolgreich in Angriff genommen werden. In der Bienwaldstraße entstehen in drei Gebäuden 17 Wohnungen. Unser unmittelbarer Nachbar, die evangelische Kirchengemeinde Petrus-Jakobus, wird in diesem Gebäudekomplex sein Pfarrbüro einrichten. Abgerundet wird dieses Projekt mit einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen. Darüber hinaus konnte – trotz der strengen Auflagen des Denkmalschutzes – die Baulücke in der Roggenbachstraße mit einem Doppelhaus mit insgesamt vier Wohnungen geschlossen werden. Wir sind froh, dass wir die beiden Projekte so finanzieren konnten, dass eine Vermietung weit unterhalb der ortsüblichen Marktmieten von Karlsruhe möglich wird. Unsere Bemühungen bzgl. der inneren Erschließung „Am Fasanengarten“ brachten nur kleine Fortschritte. Auflagen des Denkmalschutzes und Hinweise des Gestaltungsausschusses der Stadt Karlsruhe führten dazu, dass sich die Umsetzung nochmals verzögerte.

Auch für die Infrastruktur in der alten Hardtwaldsiedlung konnte etwas getan werden. Gemeinsam mit der katholischen Kirche wird der Kindergartenneubau an der Ecke Roggenbachstraße/Knielinger Allee umgesetzt werden. Die beiden großen Karlsruher Kirchen haben im Rahmen einer Gesamtbetrachtung entschieden, dass der Standort Roggenbachstraße künftig vom evangelischen auf den katholischen Träger übergehen wird.

Im Fokus unseres Handelns steht, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Im sozialen Wohnungsbau in Karlsruhe werden mittlerweile Mietpreise von mindestens 8,00 €/m² (mit Wohnberechtigungsschein) aufgerufen. Die Hardtwaldsiedlung erhielt für einen Teil der Modernisierungen und Neubauten öffentliche Fördermittel und zinsgünstige Darlehen. Dies hat sich positiv auf die Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen ausgewirkt.

Die Schaffung von neuem Wohnraum, z.B. durch Dachausbauten, und die in 2017 anstehenden Vermietungen von Neubauten, erlaubten es dem Vorstand, den bestehenden Aufnahmestopp von neuen Mitgliedern aufzuheben.

Die Spareinlagen entwickelten sich auch im letzten Jahr positiv (+ 1,4 Mio. €). Unsere Zinsen lagen weiterhin oberhalb des Niveaus der Geschäftsbanken. Aufgrund der hohen Investitionen in unseren Wohnungsbestand und in die Neubauten profitieren wir derzeit von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Der weitaus größte Teil unserer Spareinlagen fließt direkt in diese Projekte bzw. dient zur Zahlung der fälligen Kaufpreisraten für die erworbenen Erbbaurechte. Der restliche Kapitalbedarf konnte günstig über Bankdarlehen finanziert werden. Aufgrund langer Zinsfestschreibungen haben wir hier eine lange Planungssicherheit.

Im letzten Jahr wurden in der Geschäftsstelle mehrere Änderungen im Bereich der Aufbau- und Ablauforganisation umgesetzt bzw. auf den Weg gebracht. So wurden ein Notfallservice, der jetzt 24 Stunden telefonisch erreichbar ist, und der Hausmeisterservice an externe Dienstleister übertragen. Die so geschaffenen Freiräume im eigenen Mitarbeiterstamm wurden insbesondere dazu genutzt, den Service für unsere Mitglieder zu erhöhen. Über die Neuausrichtung der beiden neu formierten Bestandsteams haben wir ausführlich in unserer Mitgliederinformation 01/2017 berichtet. Die eingeleiteten Organisationsänderungen führen im Zeitablauf zu

Kostensenkungen, bei gleichzeitiger Steigerung des Angebots für unsere Mieter.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Dialog mit unseren Mitgliedern und Mietern gesucht und Anregungen aus den Gesprächskreisen in unsere Entscheidungen einfließen lassen (z.B. bei der Erstellung der neuen Garten- und Vertreterwahlordnung, Vorstellung der Neuorganisation). Wir werden das Gespräch mit unseren Mitgliedern weiterhin suchen und sind daran interessiert, neue Themen aus diesem Kreis aufzugreifen und zu diskutieren.

Für die Zukunft unserer Genossenschaft erachten wir die anstehenden Neubauprojekte als unerlässlich. Der Mix aus altem und neuem Bestand gibt uns Planungssicherheit bzgl. der im Zeitablauf durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen.

Das nächste Großprojekt im Bereich unserer planmäßigen Modernisierungsmaßnahmen startet in der Emil-Gött-Straße 2 - 18. Durch den Ausbau des bisher ungenutzten Dachgeschosses werden zusätzlich ca. 24 Wohnungen geschaffen. Mit Blick auf unsere älteren Mieter werden teilweise Fahrstühle an die Gebäude angebaut. Wir möchten hier einen Beitrag leisten, dass auch bei körperlichen Einschränkungen die Wohnungen weiter genutzt werden können.

Das Jahresergebnis 2016 ermöglicht den Vorschlag einer Dividendenausschüttung von 4% und eine angemessene Zuführung zu den Rücklagen. Unser Hauptaugenmerk muss auf der weiteren kontinuierlichen Erhöhung des Eigenkapitals durch ausreichende Bildung von Rücklagen liegen.

Wir danken unseren Mitgliedern und Mietern für das Vertrauen, das uns im letzten Jahr entgegengebracht wurde, unseren Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft, insbesondere mit Blick auf die organisatorische Neuausrichtung. Unserem langjährigen Mitarbeiter, Herrn Böhm, danken wir für die jahrzehntelange Treue zu seiner Hardtwaldsiedlung und wünschen ihm alles Gute für den neuen Lebensabschnitt. Der Aufsichtsrat hat uns auch im letzten Jahr wieder konstruktiv, in Einzelfragen auch kritisch, begleitet. Wir danken ihm insbesondere für die aktive Unterstützung bei der im letzten Jahr eingeleiteten Neuorganisation unserer Genossenschaft. Unseren Geschäftspartnern danken wir für die oft langjährige gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr

2016

3089,-

2091

4051,-



BILANZ

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.794,77	56.447,72
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.196.748,15	54.972.211,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	408.056,39	401.269,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00	2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.479.691,08	1.593.153,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.427,16	97.983,16
Anlagen im Bau	3.530.717,36	3.398.097,73
Bauvorbereitungskosten	192.730,85	151.566,36
Geleistete Anzahlungen	313.187,18	344.931,80
	65.246.560,17	60.959.215,52
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	78.318,00	71.007,00
	78.318,00	71.007,00
Anlagevermögen	65.370.672,94	61.086.670,24
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.470.846,83	1.563.983,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	56.569,68	64.303,52
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.975,74	24.327,26
Sonstige Vermögensgegenstände	411.095,44	65.760,88
	488.640,86	154.391,66
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.686.123,27	6.006.661,09
Bausparguthaben	7.892.809,12	7.738.168,83
	14.578.932,39	13.744.829,92
	16.538.420,08	15.463.205,16
Rechnungsabgrenzungsposten	3.135,65	2.213,40
Bilanzsumme	81.912.228,67	76.552.088,80

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.192,31		174.598,09
der verbleibenden Mitglieder	9.128.016,65		9.098.434,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	67.879,85		12.722,47
		9.368.088,81	9.285.755,55
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
Geschäftsjahr (Vorjahr)	149.183,35 €	(183.744,45 €)	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.004.700,00		1.004.700,00
Bauerneuerungsrücklage	6.063.738,64		5.074.639,85
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
		13.350.264,91	12.361.166,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.481.654,68		1.350.682,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
		1.481.654,68	1.350.682,97
Eigenkapital insgesamt		24.200.008,40	22.997.604,64
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.268.712,80		2.179.305,00
Sonstige Rückstellungen	210.152,19		204.820,34
		2.478.864,99	2.384.125,34
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.392.839,87		9.522.949,29
Spareinlagen	39.625.786,01		38.196.564,89
Erhaltene Anzahlungen	1.724.030,52		1.660.717,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	918.232,18		1.450.083,39
Sonstige Verbindlichkeiten	281.102,59		279.860,45
davon aus Steuern	55.040,11 €	(58.080,46 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	5.340,88 €	(5.382,91 €)	
		54.941.991,17	51.110.175,42
Rechnungsabgrenzungsposten		291.364,11	60.183,40
Bilanzsumme		81.912.228,67	76.552.088,80

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.464.338,47		10.544.257,72
aus anderen Lieferungen und Leistungen	158.411,25	10.622.749,72	176.812,89
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		93.136,75	352.330,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		8.750,00	10.550,00
Sonstige betriebliche Erträge		487.254,08	110.525,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.696.944,69	5.211.123,12
Rohergebnis		5.328.672,36	5.278.692,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.064.406,71		1.035.997,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	366.361,52		269.667,79
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr 155.185,00 €	(Vorjahr) (58.113,44 €)	
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.411.030,10	1.339.886,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		468.422,22	392.619,58
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.311,00	4.729,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		187.440,43	183.337,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		523.807,96	870.807,56
Ergebnis nach Steuern		1.689.395,28	1.557.779,80
Sonstige Steuern		207.740,60	207.096,83
Jahresüberschuss		1.481.654,68	1.350.682,97
Bilanzgewinn		1.481.654,68	1.350.682,97

Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2016

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 100011 ins Genossenschaftsregister eingetragen.

„Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.“

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei nachträglichen Herstellungskosten wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 30 Jahren neu festgelegt.

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	zwischen 50 und 80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	zwischen 33 und 47 Jahre
Großmodernisierungsmaßnahmen	
• Sanierungen Einfamilienhäuser	33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
• Sanierungen Mehrfamilienhäuser	33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
Technische Anlagen und Maschinen	zwischen 10 und 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 3 und 15 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer, 150 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die in den anderen **Finanzanlagen** bilanzierten Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten bzw. Mitteilungen der Versicherer mit den fortgeführten Anschaffungskosten (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung) zum Bilanzstichtag bewertet.

Unfertige Leistungen betreffen ausschließlich Fremdkosten der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen

vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

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

Die Rückstellungen für **Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet. Aufgrund der voraussichtlichen Entwicklung des Kapitalmarktzinssatzes wurde die Bewertungsmethode für die Berechnung der Rückstellung für Altersversorgungsverpflichtungen geändert. Um einen zutreffenderen Erfüllungsbetrag ermitteln zu können wurde das Bewertungsverfahren vom Anwartschaftsbarwertverfahren auf das modifizierte Teilwertverfahren umgestellt. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,89 % (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,01 % (Stichtag Dezember 2016 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Bewertungsmethode wurde zum Stichtag 31.12.2016 geändert. Bisher wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren bis 31.12.2015 berücksichtigt, am 31.12.2016 erstmals das modifizierte Teilwertverfahren. Die Änderung der Bewertungsmethode führt zu einem gleichmäßigeren Verlauf der Pensionsrückstellung. Dies ist gerade wegen der zu erwartenden starken Zinsrückgänge bis 2021 bei der Bewertung der Pensionsrückstellung angezeigt. Die neue Bewertungsmethode führt gleichfalls zu geringeren Zinseffekten in der Gewinn- und Verlustrechnung. Die Bewertungsänderung bezieht sich dabei nur auf die aktiven Beschäftigten, da nur bei dieser Personengruppe das Bewertungsverfahren eine unterschiedliche Rolle spielt. Die Änderung der Bewertungsmethode führt zu einer einmaligen Veränderung der Pensionsrückstellung am 31.12.2016 in Höhe von 58.545 €. Dieser Betrag entspricht der Minderung der Zuweisung zur Pensionsrückstellung die durch die Änderung der Bewertungsmethode verursacht wird.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Stand zum 01.01.2016	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	267.027,17	14.785,39	0,00	0,00	0,00	0,00	281.812,56
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	267.027,17	14.785,39	0,00	0,00	0,00	0,00	281.812,56

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.075.146,22	0,00	0,00	5.438.934,58	0,00	0,00	87.514.080,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.402.074,85	25.119,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.427.194,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
4. technische Anlagen und Maschinen	2.080.467,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.080.467,88
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	477.825,33	68.462,71	12.262,79	0,00	0,00	0,00	534.025,25
6. Anlagen im Bau	3.398.097,73	4.646.611,07	0,00	50.366,43	4.564.357,87	0,00	3.530.717,36
7. Bauvorbereitungskosten	151.566,36	91.530,92	0,00	0,00	50.366,43	0,00	192.730,85
8. Geleistete Anzahlungen	344.931,80	842.832,09	0,00	0,00	874.576,71	0,00	313.187,18
Summe Sachanlagen	89.930.112,17	5.674.556,38	12.262,79	5.489.301,01	5.489.301,01	0,00	95.592.405,76
Summe Immat. VG + Sachanlagen	90.197.139,34	5.689.341,77	12.262,79	5.489.301,01	5.489.301,01	0,00	95.874.218,32

III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen	71.007,00	7.311,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.318,00
Summe Finanzanlagen	71.007,00	7.311,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.318,00
Anlagevermögen gesamt	90.268.146,34	5.696.652,77	12.262,79	5.489.301,01	5.489.301,01	0,00	95.952.536,32

Für Aufbewahrungspflichten von Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres

anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Umbuchungen			Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
			Abgänge	Zugänge	Abgänge				
	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	210.579,45	25.438,34	0,00	0,00	0,00	0,00	236.017,79	45.794,77	56.447,72
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	210.579,45	25.438,34	0,00	0,00	0,00	0,00	236.017,79	45.794,77	56.447,72
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.102.935,20	1.214.397,45	0,00	0,00	0,00	0,00	28.317.332,65	59.196.748,15	54.972.211,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.000.805,35	18.332,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019.138,05	408.056,39	401.269,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00
4. technische Anlagen und Maschinen	487.313,93	113.462,87	0,00	0,00	0,00	0,00	600.776,80	1.479.691,08	1.593.153,95
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.842,17	39.398,74	10.642,82	0,00	0,00	0,00	408.598,09	125.427,16	97.983,16
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.530.717,36	3.398.097,73
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.730,85	151.566,36
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	313.187,18	344.931,80
Summe Sachanlagen	28.970.896,65	1.385.591,76	10.642,82	0,00	0,00	0,00	30.345.845,59	65.246.560,17	60.959.215,52
Summe Immat. VG + Sachanlagen	29.181.476,10	1.411.030,10	10.642,82	0,00	0,00	0,00	30.581.863,38	65.292.354,94	61.015.663,24
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.318,00	71.007,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.318,00	71.007,00
Anlagevermögen gesamt	29.181.476,10	1.411.030,10	10.642,82	0,00	0,00	0,00	30.581.863,38	65.370.672,94	61.086.670,24

2. Entwicklung der Rücklagen

	Stand	Einstellung aus Jahresüberschuss		Stand	Einstellung aus Jahresüberschuss	
	01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	31.12.2016	Zugänge des Vorjahres	Abgänge des Vorjahres
	€	€	€	€	€	€
Rücklagen						
Gesetzliche Rücklagen	1.004.700,00	0,00	0,00	1.004.700,00	0,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen	5.074.639,85	989.098,79	0,00	6.063.738,64	0,00	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	989.098,79	0,00	13.350.264,91	0,00	0,00

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

	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.392.839,87	1.062.973,62	3.208.248,52	8.121.617,73	12.392.839,87	GPR
(Vorjahr)		(9.522.949,29 €)				
Erhaltene Anzahlungen	1.724.030,52	1.724.030,52				
(Vorjahr)		(1.660.717,40 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	918.232,18	918.232,18				
(Vorjahr)		(1.450.083,39 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	281.102,59	281.102,59				
(Vorjahr)		(279.860,45 €)				
Gesamtbetrag	15.316.205,16	3.986.338,91	3.208.248,52	8.121.617,73	12.392.839,87	
(Vorjahr)		(12.913.610,53 €)				

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
Bestand der Spareinlagen zum	31.12.2016	39.625.786,01	38.196.564,89
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist	20.153.279,03	17.556.181,78
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	19.472.506,98	20.640.383,11

C. Erläuterungen zur Bilanz

Von den Forderungen aus Vermietung 56.569,68 € (Vorjahr 64.303,52 €) haben 24.877,51 € (Vorjahr 30.311,09 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:	31.12.2016	31.12.2015
Urlaubsansprüche	21.651,00 €	28.388,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	29.000,00 €	27.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	5.572,59 €	11.800,00 €
Vertreterversammlung	16.000,00 €	18.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.900,00 €	8.200,00 €
unterlassene Instandhaltung	118.154,76 €	99.903,43 €
Archivierungskosten	11.873,84 €	11.528,91 €
	210.152,19 €	204.820,34 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (3,24 %) bzw. 10-jahres-Betrachtung (4,01 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 254.817 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben einen Zinsaufwand von 42.478,00 € (280.793,00 €). Zinsaufwand: 79.493 €, Zinsertrag: 37.015 €

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	8.263.378,00 €
Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.	230.888,65 €

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	6	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	-
	15	3

Am 31.12.2016 waren insgesamt 21 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2016	6.500	Zugang	2016	284
Ende	2016	6.606	Abgang	2016	178

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 29.581,66 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 31.800,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 1.981.800,00 €

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	Oberstleutnant a. D.
Herzberg, Thomas	bis 24.06.2016 Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Tanger, Peter	ab 25.06.2016 Dipl.-Bauingenieur (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 **€ 1.481.654,68** wie folgt zu verwenden:

1.118.813,24 €	zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage
362.841,44 €	zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, den 06. März 2017

Der Vorstand

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 31. März 2017 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, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 31. März 2017

vbw

**Verband baden-württembergischer
ohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

gez. Vogel,
Wirtschaftsprüfer

gez. Bauer,
Wirtschaftsprüfer





1. Allgemeine Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Berichtszeitraum die Tätigkeit des Vorstandes in insgesamt 10 Sitzungen, darunter 4 gemeinsamen Sitzungen, sowie in 17 Ausschusssitzungen und in der jährlichen Strategietagung, beratend, überwachend und prüfend begleitet. Durch die im Jahr 2016 neu gestaltete Organisationsstruktur konnten sowohl die Effektivität der Arbeit als auch die Kosteneffizienz der Sitzungen merklich gesteigert werden.

2. Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat am 24.04.2017 den Lagebericht des Vorstandes unter Zugrundelegung des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes ausführlich beraten und in allen grundsätzlichen Punkten gebilligt. Der Aufsichtsrat begrüßt und unterstützt ausdrücklich die unveränderte Geschäftspolitik, die bei stabilen Bestandsmieten auf einer Steigerung der notwendigen Umsatzerlöse im Wesentlichen durch Neufestsetzung der entsprechenden Nutzungsgebühren nach Modernisierungsmaßnahmen und auf einem zunehmend gestrafften, moderneren und effizienteren Management beruht. Der Aufsichtsrat ist sich dabei darüber im Klaren, dass im Hinblick auf allgemein bestehende gesellschaftliche, wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Risiken, hier nicht zuletzt die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, intensiv und vorausschauend zu beobachten und erforderlichenfalls frühzeitig in die gemeinsamen Überlegungen von Vorstand und Aufsichtsrat einzubeziehen sind.

3. Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2016 dezidiert und in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand mit den Kosten der anstehenden Sanierungen in der Emil-Gött-Straße befasst. Hierbei kam es dem Aufsichtsrat, unterstützt durch den aus seiner Mitte herausgebildeten Bauausschuss, im Wesentlichen darauf an, eine Kostentransparenz herzustellen, die es letztendlich ermöglicht hat, gemeinsam mit dem Vorstand die Kosten in einen dem Vorhaben und den wirtschaftlichen Gegebenheiten innerhalb der Genossenschaft angemessenen Rechnung tragenden Kostenrahmen zu überführen.

Desweiteren befasste sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit dem Fortschritt der Planungen für das Bauvorhaben „Am Fasanengarten“ und begrüßt insoweit ausdrücklich das durch den Vorstand in mühevoller und zeitintensiver Detailarbeit erstellte Gesamtkonzept und die dieses begleitende Zielsetzung, die durch die Bebauung und die damit einhergehenden Baumaßnahmen betroffenen Mitglieder bzw. deren Vertreter in die Planungen frühzeitig, regelmäßig und auf der Grundlage fundierter Informationen mit einzubeziehen.

Unter der Beteiligung interessierter Vertreter sowie einzelner Mitglieder der Genossenschaft als fachliche Berater und des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat unter dem Schirm seines Organisationsausschusses aus gegebenem Anlass ferner intensiv mit der Problematik der Erstellung von Leitlinien für die Gartennutzung beschäftigt. Nach bereits erfolgter Anhörung der Vertreterversammlung wird ein ggf. noch abschließend überarbeiteter Entwurf dieser Richtlinien dem Vorstand für dessen finale Überlegungen übergeben werden.

Eine im Organisationsausschuss zusammen mit Vertretern und Mitgliedern des Vorstandes in mehreren umfangreichen Sitzungen überarbeitete und neu gestaltete Wahlordnung fand in der Vertreterversammlung letztlich keine ausreichende Mehrheit, so dass es hier bei der aktuell bestehenden Wahlordnung verbleibt.

Weiterhin war der Aufsichtsrat u.a. auch regelmäßig mit den durch den Vorstand durchgeführten Strukturänderungen in der Geschäftsstelle befasst, von welcher sich beide Gremien eine größere Effizienz und im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft ein Mehr an Kundenfreundlichkeit und Kundenzufriedenheit und damit eine deutlich größere Effektivität versprechen.

4. Zusammenfassung

Der Aufsichtsrat bewertet im Berichtszeitraum 2016 die Geschäftspolitik des Vorstandes, welche in wirtschaftlicher Hinsicht die Stabilität der Genossenschaft durch rentable Investitionen in den Bestand und durch Kosteneinsparungen im Zuge eines modernisierten Managements gewährleisten soll, unter darüber hinaus immer genossenschaftlichen Bereich den eingeschlagenen Weg zwar konsequent, aber mit Augenmaß, weiterverfolgen will, als im Sinne der sich in vielfältiger Weise stellenden Aufgaben und Herausforderungen und in Erfüllung des Satzungszwecks der Genossenschaft als insgesamt begrüßenswert und zielführend.

Auf der Grundlage der im Jahr 2016 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 erneut vollumfänglich bestätigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten und den Jahresabschluss einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses wie vorgeschlagen zu beschließen.

Für den Aufsichtsrat

Thomas Hess

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vertreterversammlung

2 Wahlbezirke

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.

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

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

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

Mitglieder sparen bei ihrer Genossenschaft:

Aktuelle Zinssätze für Spareinlagen ab 01.04.2017

Spareinlagen*

mit Kündigungsfrist

	Zinssatz p. a.
von 3 Monaten	0,10 %
von 12 Monaten	0,20 %
von 24 Monaten	0,40 %
von 48 Monaten	0,60 %

Jugendsparen (bis 18. Lebensjahr)

(bis max. € 5.000,-)

mit Kündigungsfrist

von 3 Monaten	0,10 % + Bonus 0,90 %
---------------	-----------------------

Festzinssparen

fest auf (ab € 5.000,-)

36 Monate	0,50 %
60 Monate	0,70 %
84 Monate	1,00 %

Sparverträge*

Ratensparverträge	6 Jahre Laufzeit	1,52 %
Ratensparverträge **	7 Jahre Laufzeit	1,52 %
VL-Sparverträge	7 Jahre Laufzeit	1,52 %
Allgemeiner Sparvertrag **	7 Jahre Laufzeit	1,52 %

* Zinssätze sind variabel

** derzeit kein Angebot, nur Altverträge

*Es lohnt sich auch,
kleinere Beträge
anzusparen.*



HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Elke Bittner 0721 91299-22

Tanja Dewald 0721 91299-25

Wir beraten Sie gerne!



Impressum

Herausgeber

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Baugenossenschaft
Karlstraße 1 | 76133 Karlsruhe
Postfach 110265 | 76052 Karlsruhe
Telefon 0721 91299-0
Telefax 0721 91299-50
info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de
www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de



Redaktion

Der Vorstand

Bilder

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Homepage DESWOS
Foto Digital, Heidi Offerdinger

Layout und Druck

Stober GmbH, Eggenstein
www.stober.de

Auflage

250 Stück



*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*

76133 Karlsruhe, Karlstraße 1
76052 Karlsruhe, Postfach 110265
Telefon 0721 91299-0 | Telefax 0721 91299-50
E-Mail: info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de
www.hardtwardsiedlung-karlsruhe.de

