

GESCHÄFTSBERICHT



Inhaltsverzeichnis

Zum Gedenken	Seite	2
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2017	Seite	3
Modernisierung	Seite	11
Erläuterung zum Jahresbericht	Seite	13
Bericht des Vorstands	Seite	18
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 2017 verstorbenen Mitglieder

Ackermann Doris Beisel Norbert Berduschek Vera Bösener Birgit Braun Franz Brunner Hans Cukurs Janis Eberle Vladimir Ehemann Elfriede Renate Farny Flegel Alexander Hafner Kurt Hamalcik Gottfried Hamel Alfred Herty Werner Günter Herz Hitzfeld Gertrude Manfred Holzinger Jacob Knut lelonek Maria Kienzler Eberhard Michael Koch Andreas Kohle Köhler Gerhard

Krawutschke Hannelore Michael Krieger Kuhnt-Adamsky Liselotte Maier Ingrid Malik Jinny Neubehler Udo Nufer llse Paul Karl Pawelski Georg Pelchen Liselotte Richter Axel Rübel Eduard Ruck Günther Benno Rupp Sahin Sittik Schäfer Heinz Scheider Thorsten Seitz Ursula Siliberto Cataldo Stengel Helmut Weber Helga Weishaupt Rolf Werner Helga Wörther Hubert

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2017

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.

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. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Karlsruhe. Zurzeit konzentriert sich das gesamte Immobilienvermögen der Genossenschaft auf den Stadtkreis Karlsruhe; es besteht aus 1.666 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten.

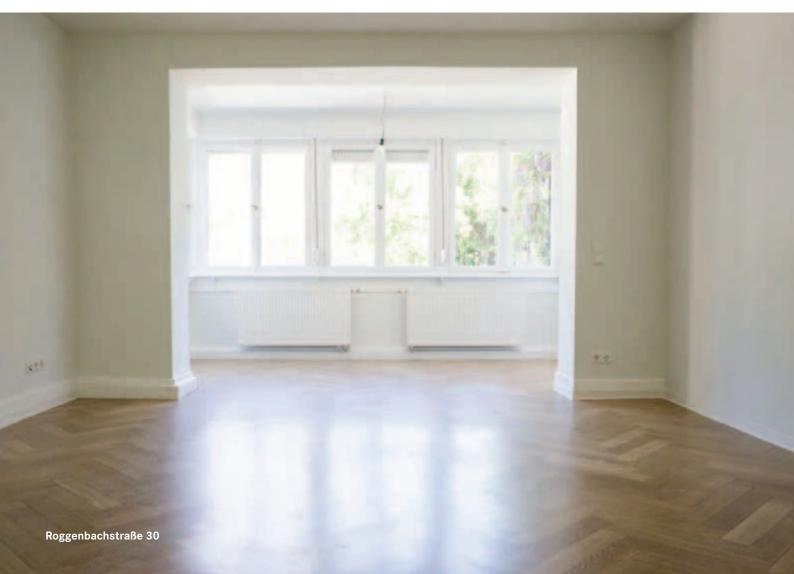
Einen weiteren Unternehmensbereich der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG stellt der Betrieb der genossenschaftlichen Spareinrichtung dar, deren Gelder im Wesentlichen zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands sowie für Neubaumaßnahmen herangezogen werden.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung, und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).











In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten; ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex "Wohnen" in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr -0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 Personen abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, sodass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 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

1. Vermietung

Im Geschäftsjahr wurden Mietsteigerungen vornehmlich durch Modernisierungsumlagen sowie durch Anpassung der Miethöhe bei Neuvermietung nach Vollmodernisierung vorgenommen. Die Durchschnittsmiete beträgt 2017 5,81 €/m² (VJ 5,79 €/m²). Auch bei der Neuvermietung liegt unser Mietzins deutlich unter den benannten ortsüblichen Vergleichsmieten, wie sie der Mietspiegel der Stadt Karlsruhe vorgibt. Der temporäre Leerstand zum 31.12.2017 beläuft sich auf 69 Einheiten. Hiervon sind 52 Einheiten als strategischer Leerstand, bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen, zu werten.

2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Genossenschaft ein umfangreiches Modernisierungsprogramm durchgeführt. Für die energetische Sanierung Emil-Gött-Straße 2-18 sind im Geschäftsjahr 3.341,0 T € aufgewandt worden. Die Kosten der Maßnahme ohne Aufstockung werden sich auf rund 8,7 Mio. € belaufen. Auch wurden sieben Einfamilienhäuser für insgesamt 976,4 T € modernisiert. Für laufende, nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 3.685 T € eingesetzt. Damit sind wir unserer Zielsetzung, die Qualität unseres Wohnungsbestandes auf ein zeitgemäßes Niveau anzuheben, ein gutes Stück näher gekommen.

3. Neubautätigkeit

Das Objekt Bienwaldstraße 16 / Wilhelm-Hausenstein-Allee 23 wurde inklusive Nebenkosten für insgesamt 4.102 T € fertiggestellt. Die 17 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, das Pfarrbüro, sind im Oktober 2017 in die Vermietung übergegangen. Ebenso konnten die vier Wohnungen der Roggenbachstraße 26 A/B mit Gesamtkosten i. H. v. 1.399 T € abgeschlossen und bezogen werden.

Des Weiteren entsteht derzeit Ecke Roggenbachstraße und Knielinger Allee ein Kindergarten. Das Investitionsvolumen wird sich auf rd. 1,8 Mio. € erstrecken. Im Berichtsjahr sind hierfür bisher 800 T € angefallen. Vorbereitende Maßnahmen für die Aufstockung der Emil-Gött-Straße 2–18 wurden bereits im Zuge der Modernisierung eingeleitet. Die 22 neuen Wohnungen sollen planmäßig 2018 entstehen. Die Kosten hierfür werden sich auf rund 4.616 T € belaufen.











Für die Nachverdichtungsmaßnahme "Am Fasanengarten" mit 64 Wohnungen sind im Jahr 2017 Planungsleistungen überwiegend für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. H. v. 181 T € angefallen.

4. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind die Spareinlagen auf einem konstanten Niveau geblieben. Es sind per Saldo 53,5 T € abgeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2017 gutgeschriebenen Zinsen (226,5 T €) liegen die Spareinlagen jetzt bei 39,6 Mio. €. 50,44 % dieser Spareinlagen haben eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, jedoch sind bei 6,3 Mio. € Kündigungssperrfristen von 18 bis 84 Monaten vorgeschaltet.

Seit März 2016 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, beim historischen Tief von 0,00 %. Die Hardtwaldsiedlung bietet hier mit einem Durchschnittszins von 0,59 % ihren Sparern eine nach wie vor deutlich lukrativere Verzinsung gegenüber dem Marktniveau.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu folgender Darstellung: Die Ertragslage lässt sich in vier Unternehmensbereiche untergliedern.

Betriebsbereiche	2017	2016
Hausbewirtschaftung	2.974,7 T €	2.618,5 T €
Kapitaldienst	4,1 T €	119,9 T €
Verwaltungskosten	(-) 1.629,6 T €	(-) 1.886,8 T €
Operatives Ergebnis	1.349,3 T €	851,6 T €
Sonstiges	330,9 T €	630,0 T €
Jahresüberschuss	1.680,2 T €	1.481,7 T €

Die Ertragslage war im Berichtsjahr nahezu ausschließlich von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Zuwachs an Mieterlösen um rund 231 T € ist auf die Erstvermietung der Neubauten Bienwaldstraße und Roggenbachstraße im vierten Quartal, auf Anpassungen bei Neuvermietungen und nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Auch ein Herabsenken entsprechend dem Kapitalmarkt der Zinssätze für Spareinlagen begünstigt die Entwicklung des Betriebsbereiches Hausbewirtschaftung (-80 T €).

Gegenläufig wirken sich um 146 T € gestiegene Instandhaltungskosten sowie die durch aktivierungspflichtige Investitionstätigkeit gestiegenen Abschreibungen (125 T €) auf Wohnbauten aus. Die rückläufigen Verwaltungskosten sind auf Veränderungen der Pensionsrückstellung und auf reduzierte Aufwendungen für Lohn und Gehalt aufgrund des Ausscheidens von Mitarbeitern zurückzuführen. Der sonstige Bereich ist durch Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie durch die Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Differenz zum Vorjahr betrifft den KFW-Tilgungszuschuss (382 T €), der ergebniswirksam im Jahr 2016 eingebucht wurde.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3,68 Mio. € (VJ 2,75 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -10,60 Mio. € (VJ -5,50 Mio. €) und Zuflüssen aus der Finanzierungsstätigkeit von 2,26 Mio. € (VJ -3,43 Mio.€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelabfluss von 4,67 Mio. € (VJ 0,68 Mio. € Zufluss). Der zum 31.12.2017 verbleibende Finanzmittelbestand i. H. v. 2,02 Mio. € wird im Geschäftsjahr 2018 überwiegend für die Instandhaltung eingesetzt und durch die Valutierung von Darlehen aufgestockt.

Die liquiden Mittel betrugen am Ende des Geschäftsjahres 2017 2,02 Mio. € (Vorjahr: 6,69 Mio. €). Weiterhin bestehen Bausparguthaben i. H. v. 8,05 Mio. € (Vorjahr: 7,89 Mio. €), welche über eine Rahmenkreditvereinbarung über 7,00 Mio. € für Liquiditätsengpässe jederzeit zur Verfügung stehen. Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und wird auch in überschaubarer Zukunft jederzeit gegeben sein.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 81,9 Mio. € (31.12.2016) auf 86,4 Mio. € (31.12.2017) gestiegen.

Auf der Aktivseite verzeichnet das Sachanlagevermögen hierbei einen Anstieg um 9.264 T €. Dieser ist begründet durch aktivierungspflichtige Modernisierungen (4.317,4 T €) der Emil-Gött-Straße 2–18 und in diversen Einfamilienhäusern. Weitere Ursachen liegen im Erwerb von Erbbaugrundstücken (2.998,8 T €), Kostenzugängen für die Neubauten der Mehrfamilienhäuser Bienwaldstraße (1.548,7 T €) und Roggenbachstraße (964,6 T €), sowie für den Kindergarten (749,9 T €). Diesen stehen getätigte planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.530,0 T € gegenüber.

Das Umlaufvermögen hingegen ist stark rückläufig, was durch die vorläufige Verwendung der flüssigen Mittel für die Investitionen des Sachanlagevermögens zu begründen ist (-4.510,6 T €). Refinanzierungen durch Darlehensvalutierungen werden im Geschäftsjahr 2018 folgen.

Auf der Seite der Geldmittelherkunft wächst unser Eigenkapital um 1.373,3 T € auf 25,6 Mio. €, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss in Höhe von 1.680,2 T € zurückzuführen ist. Aufgrund von Darlehensvalutierungen für die Neubauprojekte verzeichnet das Fremdkapital Zugänge i. H. v. 4.245,0 T €, welchen planmäßige Tilgungen von 1.059,8 T € sowie verrechnete Tilgungszuschüsse (382,3 T €) entgegenstehen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen stichtagsbedingt um 441,6 T € zu.

Die Vermögens-,Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv, was sich auch an den folgenden Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung widerspiegelt:

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2017	2016
Leerstandsquote	4,1 %	3,4 %
Fluktuationsrate	6,3 %	8,0 %
Erlösschmälerungsquote	2,8 %	3,9 %
Durchschnittliche Sollmiete	5,81 €/m²	5,79 €/m²
Gebäudeerhaltungs- koeffizient	61,01 €/m² p. a.	40,48 €/m² p. a.
Modernisierungsquote	87,5 %	58,3 %
Eigenkapitalquote	29,6 %	29,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,6 %	2,4 %
Zinsquote	4,8 %	5,6 %
Mietwertfaktor	7,6	6,9

Unsere Kennzahlen des Geschäftsjahres weisen mit Ausnahme des Leerstandes, der durch Modernisierungen bedingt angestiegen ist, eine durchweg positive Entwicklung zum Vorjahr auf.

Wesentlich für die konstant positive Geschäftsentwicklung in den letzten Jahren waren eine solide Mieterstruktur und die Lage des Wohnungsbestandes sowie der Erhalt und die Verbesserung durch kontinuierliche Investitionen.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Wir erwarten für das Jahr 2018 Umsatzsteigerungen durch die Vollauswirkungen der im vierten Quartal 2017 bezogenen Neubauten sowie durch die Fertigstellung des Kindergartens und des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme Emil-Gött Straße 2−18 von rund 150 T €. Mittelfristig wird sich diese Tendenz der Umsatzsteigerung durch die Realisierung weiterer Sanierungs- und Neubaumaßnahmen weiter fortsetzen. Der ungebrochene Trend zur Schwarmstadt Karlsruhe wird uns weiterhin dazu anhalten, zeitgemäßen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

Für 2018 rechnen wir unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans 2018 und unter der Annahme eines Ausbleibens von Sondereffekten mit einem Jahresüberschuss von rund 1,4 Mio. € und marginalen Veränderungen unserer Leistungsindikatoren. Die liquiden Mittel werden im Jahr 2018 trotz des Erwerbs von Erbbaurechten (ca. 4,0 Mio. €) und ungebrochener Investitionstätigkeit in Instandhaltung (ca. 3,6 Mio. €), Sanierung und Neubau steigen. Hintergrund sind ausstehende Darlehensvalutierungen für durch die Genossenschaft vorfinanzierte Maßnahmen. Dies wird eine leicht rückläufige Eigenkapitalquote zur Folge haben. Für die Darlehen sind Zinsfestschreibungen je nach Programm zwischen 10 und 20 Jahren vereinbart.

II. Risikobericht

Ungeachtet der weltweit politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten prognostiziert das Bundesministerium für Wirtschaft ein Wachstum des deutschen BIP für 2018 von 2,4 %. Hinzu kommt eine hervorragende Lage für Arbeitnehmer auf dem deutschen Arbeitsmarkt sowie eine ungebrochen starke Nachfrage an Wohnraum in Universitätsstädten wie Karlsruhe. Aufgrund dieser Faktoren sind keine wesentlichen allgemeinen Risiken für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft zu erwarten. Im Gegenteil ergeben sich durch diese günstigen Rahmenbedingungen für die Ertragskraft der Genossenschaft ein geringeres Leerstands- und Fluktuationsrisiko. Erlösschmälerungen werden auf Wohnungswechsel und Modernisierungen zurückzuführen sein. Zur Absicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft sind die Investitionen in den Wohnungs- und Hausbestand auf einem konstant hohen Niveau.

Unverändert zum Vorjahr stehen die Handwerkerbetriebe, dem Fachkräftemangel geschuldet, an den Grenzen ihrer Kapazitäten. Dies könnte in Einzelfällen zu Problemen bei der Termineinhaltung führen. Des Weiteren korrelieren Steigerungen bei Lohn- und Materialkosten mit Baupreisen und Reparaturleistungen, was die Aufwendungen der Hardtwaldsiedlung zusätzlich belasten könnte.

Zinsänderungen werden durch den Kurs der US-Notenbank, die bereits erneut im Dezember ihren Leitzins um 25 Basispunkte angehoben hat, immer wahrscheinlicher. Das Risiko für die Genossenschaft ist hierbei jedoch aufgrund der Absicherung durch festverzinsliche Darlehen mit langer Laufzeit und hoher Tilgung kaum vorhanden. Eine permanente Überwachung der Zinsentwicklung und ein zeitnahes Erstreben von Verlängerungen oder Neuabschlüssen minimiert dieses Risiko zusätzlich. Eine weitere Streuung von Risiken ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gewährleistet.

Der Zinsaufwand der Spareinlagen unterliegt im Wesentlichen ebenfalls der Zinspolitik der Zentralbanken. Die Zinsgestaltung der Spareinlagen muss also gegebenenfalls kurzfristig angepasst werden, um bei einer Veränderung der Zinssätze durch die EZB Liquiditätsabflüsse zu verhindern.

Ein akutes Liquiditätsrisiko kann aufgrund von Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen ausgeschlossen werden. Ausfallrisiken der Forderungen und sonstiger Vermögensgegenstände sind im Verhältnis zur Bilanz von untergeordneter Bedeutung.

Derivative Finanzinstrumente werden von der Genossenschaft nicht eingesetzt. Unsere Geldanlagen beschränken sich ausschließlich auf Fest- und Tagesgeldanlagen. Grundsätzlich verfolgt die Hardtwaldsiedlung eine konservative und auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtete Geschäftspolitik.

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 2022 liegt vor.

III. Chancenbericht

Karlsruhe zählt laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu den Städten mit massiv ansteigender Wohnflächennachfrage von über 10 % bis 2030. Vor diesem Hintergrund werden Vermietungsschwierigkeiten in den Hintergrund rücken.

Aktives Wirken im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung, moderate Mieten mit deutlichen Abschlägen zur ortsüblichen Vergleichsmiete und kontinuierliche Neubaubestrebungen bei entsprechender Rentabilität sind die Schlüsselqualifikationen der Genossenschaft für eine starke Marktsituation.

Großes Potenzial wird so in den geplanten Maßnahmen zur Sanierung der Erzbergerstraße 52–66 mit 74 Wohnungen, welche teilweise auch über das soziale Wohnungsprogramm des Landes abgebildet werden sollen und im Neubau "Am Fasanengarten" mit 64 Wohnungen mit Mehrgenerationencharakter gesehen.

Die Finanzierung dieser Investitionen wird ebenfalls durch das noch anhaltende niedrige Zinsniveau und Förderprogramm von Bund, Land und Gemeinde begünstigt.

Karlsruhe, 09. März 2018

Der Vorstand

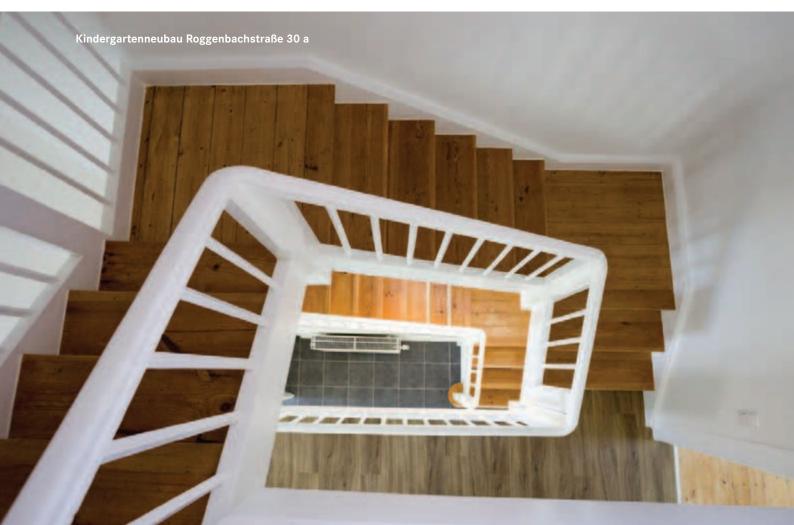
Peter Fülbier Bernd Konheisner Norbert Krumm











Neubau und Modernisierungen 2017

Bienwaldstraße 16 / Wilhelm-Hausenstein-Allee 23 + 23 A

Die drei Gebäude sowie die Außenanlage sind fertiggestellt und alle 17 Wohnungen mit Tiefgarage konnten vermietet werden. In der direkten Nachbarschaft unserer drei Gebäude liegt die neu gebaute Petrus-Jakobus-Kirche, das dazugehörige Pfarrbüro ist ebenfalls in unseren Gebäuden eingemietet. Die Außenanlagen werden bis Mitte 2018 fertiggestellt.

Roggenbachstraße 26 a + b

Ebenfalls fertiggestellt und vermietet sind die 4 Wohnungen in den neu gebauten 2 Doppelhaushälften Roggenbachstra-Be 26 a + b. Die Fertigstellung war im September 2017, und die Wohnungen wurden ab November 2017 bezogen.

Kindergartenneubau Roggenbachstraße 30 A

Die evangelische Kirche hat nach über 44 Jahren den Kindergarten in der Roggenbachstraße 30 aufgegeben. Mit der Stadt Karlsruhe konnte vereinbart werden, an der Ecke Roggenbachstraße / Knielinger Allee ein Kindergartenneubau zu errichten. Der Baufortschritt liegt im Plan, der Betrieb ist für September 2018 avisiert. Wir konnten die katholische Kirche als Mieterin gewinnen, die damit ihren bereits bestehenden Kindergarten in der Grenadierstraße um 2 1/2 Gruppen erweitert. Ein langfristiger Mietvertrag wurde vereinbart.

Roggenbachstraße 30

Nachdem der Kindergarten an dieser Stelle aufgegeben wurde, wird das Gründerhaus der Hardtwaldsiedlung wieder als Wohnhaus umgebaut und zum 100-jährigen Bestehen der Hardtwaldsiedlung im Jahr 2019 wieder in altem Glanz erstrahlen (Erster Nutzer: Albert Braun).

Emil-Gött-Straße 2-18

Energetische Großmodernisierung mit Gebäudeaufstockung

Die Strangsanierungen in den Häusern 2-18 sind durchgeführt, die bestehenden Satteldächer werden sukkzessive abgebrochen. Der Aufbau der neuen Geschossdecke und die neue Dachdecke erfolgen mit Brettsperrholzelementen. Hier entstehen in 9 Häusern 22 neue Dachgeschosswohnungen mit insgesamt 1.645 m² Wohnfläche. An 4 Eingängen werden Aufzüge davorgestellt.



Emil-Gött-Straße 18

Insterburger Straße 27 a + b und 29 a-c

Umbau der Heizungsinstallationen

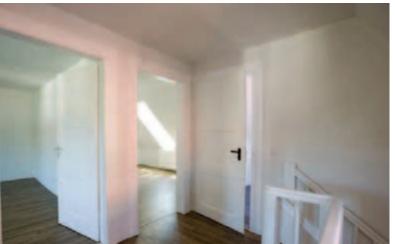
Im Sommer 2017 wurde die Strangsanierung begonnen und im Herbst 2017 abgeschlossen.

Falkenweg 37-51, 53-67 und 42-56

Fassaden- und Betonsanierung

Baubeginn war im Februar 2017. Aufgrund von langwierigen Verhandlungen mit der Denkmalschutzbehörde wurde der Bauablauf immer wieder verzögert. Mit der Fertigstellung ist 2018 zu rechnen.







Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2017

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG im Geschäftsjahr 2017

Hausbewirtschaftung

Nahezu sämtliche Umsätze werden aus dem Vermietungsgeschäft generiert. Eine Aufstellung der Struktur unserer Nutzungsgebühren stellt sich wie folgt dar:

Struktur der Nutzungsgebühren zum 31.12.2017 (preis pro m²)

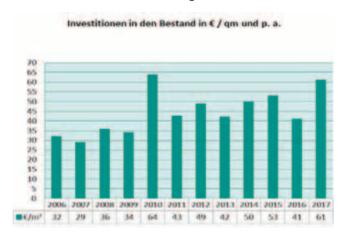
						-	-					
		Anzahl	Wohnu	ngen								
Wohngebiet	Objekt- Art	bis 4,00 €	bis 4,50 €	bis 5,0 €	bis 5,50 €	bis 6,0 €	bis 6,65	bis 7,00	bis 7,50 €	bis 8,30 €	über 8,30 €	Gesamt
Dammerstock	EFH	4	3	1	1	2	2		10	1		24
	MFH	3	39	23	84	52	93	20	45			359
Dammerstock Ergebnis		7	42	24	85	54	95	20	55	1		383
Hardtwaldsiedlung	EFH	60	28	24	14	15	41	52	88	17		339
	MFH	14	17	11	79	39	19				4	183
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		74	45	35	93	54	60	52	88	17	4	522
Oberreut	MFH			2		7	42		5			56
Oberreut Ergebnis				2		7	42		5			56
Oststadt	EFH	5	3				1	5	2	1		17
	MFH	23	36	16	38	209	14					336
Oststadt Ergebnis		28	39	16	38	209	15	5	2	1		353
sonstige	MFH	7	8	5	27	60	23	1		8	7	146
sonstige Ergebnis		7	8	5	27	60	23	1		8	7	146
Waldstadt	MFH	3	29	1	14	59	10					116
Waldstadt Ergebnis		3	29	1	14	59	10					116
Grenadierstr.	MFH		1			6	75	8				90
Grenadierstr. Ergebnis			1			6	75	8				90
Gesamt		119	164	83	257	449	320	86	150	27	11	1.666

Struktur der Nutzungsgebühren zum 31.12.2017 (Nutzungsgebühr in €)

		Anzak	ıl Woh	nunge	n												
Wohngebiet	Objekt- Art	<350 €	<450 €	<550 €	<650 €	<750 €	<850 €	<950 €	<1.050 €	<1.150 €	<1.250 €	<1.350 €	<1.450 €	<1.500 €	<1.650 €	<1.750 €	Gesamt
Dammerstock	EFH	8	9	6	1												24
	MFH	203	91	49	12	4											359
Dammerstock Er- gebnis		211	100	55	13	4											383
Grenadierstr.	MFH	3	21	20	45	1											90
Grenadierstr. Ergeb- nis		3	21	20	45	1											90
Hardtwaldsiedlung	EFH	45	30	46	48	58	41	29	18	7	4	2	4	1	3	3	339
	MFH	100	46	19	12	2				4							183
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		145	76	65	60	60	41	29	18	11	4	2	4	1	3	3	522
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	6	2	1	3	1	3	1									17
	MFH	148	91	84	8	3	2										336
Oststadt Ergebnis		154	93	85	11	4	5	1									353
sonstige	MFH	32	40	36	27	2	4	5									146
sonstige Ergebnis		32	40	36	27	2	4	5									146
Waldstadt	MFH	38	37	35	5	1											116
Waldstadt Ergebnis		38	37	35	5	1											116
Gesamt		593	379	311	175	72	51	36	19	11	4	3	4	1	3	4	1666

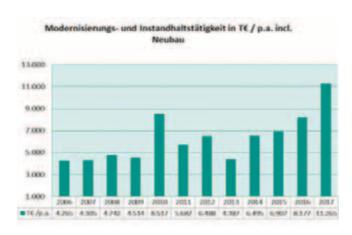
Die Investitionen sind beträchtlich gestiegen. Rund 11,3 Mio. €, im Vorjahr rund 8,2 Mio. €, sind hierfür geflossen. Im Jahr 2017 wurden somit rund 87,5 % der Sollmiete (Vorjahr: 58,3 %) direkt in den Bestand reinvestiert. Für das Jahr 2018 sind ähnliche Budgets geplant. Der Erwerb der Erbbaugrundstücke in zwei Tranchen von jeweils 3,0 Mio. € sowohl 2017 als auch 2018 ist hier nicht berücksichtigt.

Großmaßnahmen wie die Modernisierung in der Emil-Gött-Straße und Stresemannstraße sowie die Straßensanierungen Gustav-Binz-Str., Karl-Schrempp-Str. und Friedrich-Wolff-Str. stellen neben den Neubaumaßnahmen in der Bienwaldstraße und in der Roggenbachstraße den Fokus der Investitionstätigkeit dar.



Aber auch die Sanierung von sieben (Vorjahr: neun) Einfamilienhäusern in der alten Hardtwaldsiedlung schlagen mit fast 1,0 Mio. € zu Buche.

Laufende Instandsetzung und Reparaturen umfassen unverändert 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 und über das ganze Jahr verteilt flächendeckend im Bestand an.



Unverändert gegenüber dem letzten Jahr werden im Instandsetzungsprogramm Modernisierungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern bei Mieterwechseln weiter mit entsprechendem Mitteleinsatz durchgeführt. Abhängig vom Alter und der Beschaffenheit der Wohnung variieren die hierfür aufzuwendenden Mittel stark. Die Nutzungsgebühr für Anschluss- und Erstvermietungen wurde gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt. Diese Höchstpreise spiegeln auch die Qualität des jeweiligen Quartiers wieder. Bei der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern werden die Bestandsmieten moderat angepasst.

Das Verhältnis der Mieterwechsel zur Gesamtzahl unserer Wohnungen lag bei 6,3 % (Vorjahr: 8,0 %). Hintergrund für die volatile Kennzahl ist die verstärkte Durchführung von großen Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Bestand und die dadurch erforderlichen Umzüge innerhalb der genossenschaftlichen Einheiten.

Durchschnittlich verzeichnen wir 13 Bewerber (Vorjahr: 15) je gekündigter Wohnungseinheit, bei Einfamilienhäusern 34 (Vorjahr: 54). Zurzeit werden nach entsprechend aufwendig durchgeführter Modernisierung für die Geschosswohnungen 6,50-7,30 €/qm und für die Einfamilienhäuser 8,30 €/qm erhoben.

Mieterwechsel 2017

Wohnungseinheit	Gesamtzahl	Anzahl ausgeschriebene Wohnungseinheit	Bewerbungen gesamt	Ø Bewerber/ Einheit
1-Zimmer	30	1	4	4
2-Zimmer	362	35	305	9
3-Zimmer	701	42	377	9
4-Zimmer	186	13	92	7
5-Zimmer	7	0	0	0
Einfamilienhaus	380	8	268	34
Gesamtergebnis	1.666	99	1.046	

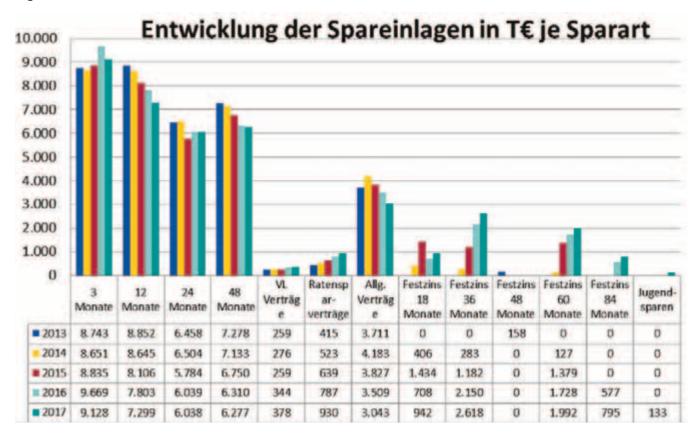
Entwicklung der Spareinrichtung

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.

Der konstante Einlagenbestand von 39,6 Mio. € (Vorjahr: 39,6 Mio. €) spiegelt das Vertrauen und die Akzeptanz unserer genossenschaftlichen Spareinrichtung wider und trägt der Förderung unserer Mitglieder im Rahmen der Vermögensbildung Rechnung.



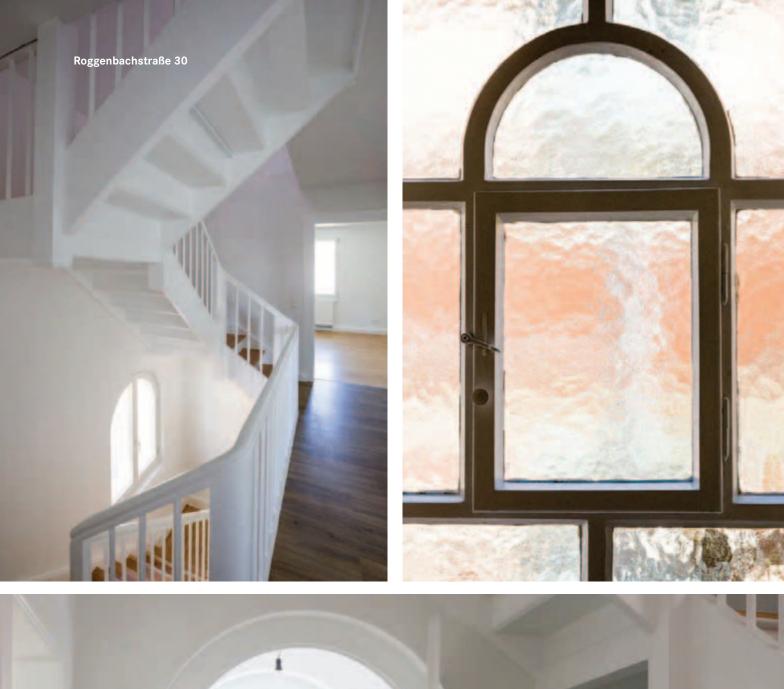
Eine Aufstellung der Struktur unserer Spareinlagen stellt sich wie folgt dar:



Mitgliederentwicklung

In der Mitgliederentwicklung 2017 verzeichnet die Hardtwaldsiedlung erneut deutliche Anstiege der Mitgliederzahlen. Zum 31.12.2017 sind wir nun bei 6.821 Personen angelangt.







Organe der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft und ihre Satzung

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 setze sich der Vorstand aus dem hauptamtlichen Mitglied Norbert Krumm und den nebenamtlichen Mitgliedern Peter Fülbier und Bernd Konheisner zusammen.

In regelmäßigen Sitzungen hat der Vorstand alle Geschäfte der Genossenschaft beraten und alle nach Satzung und Genossenschaftsgesetz erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich aus Erdal Aslan, Harold Auhage (ab Juni 2017), Jan Buxa, Tanja Dietl, Thomas Fischer, Thomas Hess, Hans Kopf (bis Juni 2017), Andreas Riedinger, Peter Tanger sowie Patricia Wischnack zusammen.

Herr Hess wurde von den Aufsichtsratsmitgliedern zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Vertreterversammlung

Die 46. ordentliche Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2016 fand am 22.6.2017 statt. Von 84 gewählten Vertretern waren 49 anwesend. Entsprechend den Regularien wurden der Jahresabschluss vom 31.12.2016, die Berichte des Vorstands und des Aufsichtsrats 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 % (362 T \in) wurde zugestimmt. Der verbleibende Jahresüberschuss von 1.118 T \in wurde der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden in dieser Vertreterversammlung entlastet. Außerdem wurden die anstehenden Aufsichtsratswahlen durchgeführt sowie der Wahlvorstand für die anstehende Vertreterwahl bestellt.

Außerordentliche Vertreterversammlung

Am 23.03.2017 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Von 84 gewählten Vertretern waren 54 anwesend. Die vorgelegte Satzungsänderung, bei der es sich ausschließlich um gesetzlich notwendige bzw. redaktionelle Änderungen handelte, wurde ohne Aussprache mit der nach § 36 Abs. 4 der Satzung vorgeschrieben 2/3-Mehrheit angenommen. Die vorgelegte Änderung der Wahlordnung wurde durch die Vertreterversammlung nicht angenommen.

Das soziale Engagement der Hardtwaldsiedlung

DESWOS

Seit 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.

Wie die DESWOS überprüft wird

Die DESWOS erfüllt die strengen Kriterien des Deutschen Zentralinstituts für soziale Fragen (DZI). Das von dort vergebene DZI-Spendensiegel versichert, dass die Mittel wirtschaftlich eingesetzt werden und gezielt dort ankommen, wo Hilfe nötig ist. Das DZI-Siegel wird jährlich neu vergeben. Die DESWOS gehört zu den ersten Organisationen, die mit diesem Siegel ausgezeichnet wurden und hat es seit 1993 ununterbrochen erhalten.

Außerdem wird die DESWOS jährlich von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer und dem Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung geprüft. Die Projekte und die Arbeit der Partner der DESWOS werden zusätzlich bereits während ihrer Umsetzung in den Zielländern von einheimischen, staatlich geprüften Buchhaltern kontrolliert.

Weihnachtsspende

Im Dezember 2017 hat der Vorstand Norbert Krumm einen Spendenscheck i. H. von 3.000,- € an Frau Höhn von der Karlsruher Tafel überreicht.



Die Karlsruher Tafel unterstützt Menschen, die am Rande des Existenzminimums leben und sich deshalb nicht ausreichend ernähren können. Das können Alleinerziehende, einkommensschwache Familien, Rentner und andere Menschen in Not sein. Wir beliefern auch soziale Einrichtungen, die sich um diese Menschen kümmern. Dies sind Tagestreffs, Übernachtungsheime, Beratungsstellen und karitative Einrichtungen

Bericht des Vorstands 2017

Die Hardtwaldsiedlung blickt auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2017 zurück.

Ziel der Genossenschaft ist die Schaffung und Erhaltung von gutem, bezahlbarem Wohnraum. Damit muss zwangsläufig der Bestand mittels Investitionen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, aber auch zusätzliche Baumaßnahmen realisiert werden. Dies sollte, auch für die Stadt Karlsruhe mit ihrem angespannten Wohnungsmarkt, der politische Wille der Kommunalpolitik sein. Doch gerade durch bürokratische, bauliche und teils wirtschaftliche Hürden, wie sie das Denkmalamt und auch das Karlsruher Innenentwicklungskonzept vorgeben, werden Vorhaben verzögert.

Trotz dieser Erschwernisse ist der Hardtwaldsiedlung gleichwohl die Realisation einiger Projekte gelungen:

So ist das 2016 begonnene Neubauprojekt Bienwaldstraße mit seinen 17 Wohnungen in drei Gebäuden, samt Tiefgarage, erfolgreich fertiggestellt und durch die Mieter bezogen worden.

Auch das Doppelhaus mit vier Wohnungen in der Roggenbachstra-Be wurde fertiggestellt und in nahtlosem Übergang bezogen.

Der Mietpreis für beide Objekte liegt deutlich unter der in Karlsruhe erzielbaren Miete für Neubauten. Dennoch werden durch diese Baumaßnahme Rücklagen für künftige Instandhaltungsmaßnahmen erwirtschaftet.

Die Neubauprojekte kommen auch den "Altmietern" zugute. Die durch die neuen Mieten erzielten Mehrerträge dienen in erster Linie dazu, die inflationsbedingt steigenden Kosten für Instandhaltungen und Personal auszugleichen.

Durch dieses aktive Wirken trägt die Hardtwaldsiedlung ihren Teil zur Entspannung der gesamten Mietpreisentwicklung in Karlsruhe bei.

Wir unterstützen die jungen Familien in der alten Hardtwaldsiedlung durch den Neubau eines Kindergartens an der Ecke Roggenbachstraße/Knielinger Allee.

Das größte Projekt der Genossenschaft in den nächsten Jahren wird die Inentwicklungsmaßnahme "Am Fasanengarten" darstellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist derzeit im Genehmigungsverfahren.

Am 2014 festgelegten Modernisierungsprogramm wird natürlich unabhängig der Neubaumaßnahmen festgehalten. Schwerpunkt bei diesem Programm stellen umfangreiche energetische Sanierungen wie beispielsweise das Großprojekt in der Emil-Gött-Straße 2–18 dar. Hier werden neben dem Fernwärmeanschluss und der Wärmedämmung teilweise Aufzüge angebaut, um auch unserem älteren Klientel Rechnung zu tragen. Wir möchten hier einen Beitrag leisten, sodass auch körperliche Einschränkungen den Wohnungszugang nicht beeinträchtigen.

Viele Mitglieder nehmen die Chance zur Vermögensbildung in ihrer Genossenschaft durch das Einbringen von Spareinlagen wahr. Auch im vergangenen Jahr legten wir bei den Konditionen für unsere Sparprodukte Wert darauf, dass diese gegenüber den Geschäftsbanken attraktiver waren.

Zur Deckung des Kapitalbedarfs werden weiterhin kostengünstige Bankdarlehen beschafft und Investitionszuschüsse über Förderkredite beantragt. Der kaufmännischen Vorsicht wird durch langfristige Zinsbindungen Rechnung getragen. Die langfristige Zinsfestschreibung unserer Darlehen bis zu 20 Jahren gibt uns Planungssicherheit.

Nicht nur das Umfeld der Genossenschaft und deren Maßnahmen sind permanentem Wandel ausgesetzt. So gab es auch im letzten Jahr personelle Veränderungen innerhalb der Geschäftsstelle durch Ausscheiden bzw. Eintritt in den Mutterschutz von Mitarbeitern. Die frei gewordenen Stellen konnten in der Regel kurzfristig wieder besetzt werden. Es ist unser Bestreben, uns weiterhin als attraktiver Arbeitgeber in Karlsruhe zu positionieren.

Auch im letzten Jahr setzten wir die Dialogrunden mit unseren Mitgliedern und Mietern fort. Wir danken an dieser Stelle den Teilnehmern für ihre Anregungen, die wir bei unseren weiteren Überlegungen einfließen ließen. Wir legen Wert darauf, dass diese Transparenzinitiative auch in den nächsten Jahren fortgesetzt wird.

Die gute wirtschaftliche Lage, welche sich auch in unserem Jahresergebnis 2017 ausdrückt, ermöglicht unverändert den Vorschlag einer Dividendenausschüttung von 4 % und hohe Zuführungen zu den Rücklagen. Die kontinuierliche Erhöhung des Eigenkapitals in absoluten Zahlen muss weiterhin ein Bestreben der Genossenschaft sein.

Basis unseres unternehmerischen Erfolges stellen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar. Deren hohem persönlichen Einsatz, besonders mit Blick auf die Vielzahl der durchgeführten zusätzlichen Projekte, gilt unser besonderer Dank und unsere Anerkennung.

Vertrauensvolle Unterstützung und konstruktive Beratung haben wir durch den Aufsichtsrat bei allen wichtigen Entscheidungen erfahren. Wir danken ihm für die vertrauensvolle Begleitung bei unseren langfristig ausgerichteten geschäftspolitischen Zielen.

Unseren Sparern, Mietern und allen Mitgliedern ein herzliches Dankeschön für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Karlsruhe, 09. März 2018

Der Vorstand

Peter Fülbier Bernd Konheisner Norbert Krumm Jahresabschluss für das Geschäftsjahr



Aktiva

Anlagevermögen 37.558,31 45.794 Sachanlagen 67.471.080,78 59.196.748 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 67.471.080,78 59.196.748 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 390.172,64 408.056 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 2,00 20.00 20.00 Technische Anlagen und Maschinen 1.366.226,21 1.479.69 1.479.69 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 102.846,75 125.427 125.427 Anlagen im Bau 4.658.507,91 3.530.712 3.530.712 Bauvorbereitungskosten 329,763,34 192.733 192.733 Geleistete Anzahlungen 200.502,27 313.182 74.519.101,90 65.246.560 Finanzanlagen 85.691,00 78.318 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 0.00 Umlaufvermögen 1.582.778,43 1.582.778,43 1.470.846	
Sachanlagen 67.471.080,78 59.196.748 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 390.172,64 408.056 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 2,00 2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 2,00 1.479.69 Technische Anlagen und Maschinen 1.366.226,21 1.479.69 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 102.846,75 125.427 Anlagen im Bau 4.658.507,91 3.530.717 Bauvorbereitungskosten 329.763,34 192.730 Geleistete Anzahlungen 200.502,27 313.187 74.519.101,90 65.246.560 Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte Vorräte	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten Technische Anlagen und Maschinen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau 4.658.507,91 Bauvorbereitungskosten Geleistete Anzahlungen Andere Finanzanlagen Andere Finanzanlagen Anlagevermögen Umlaufvermögen Vorräte	,15
mit Wohnbauten 67.471,080,78 59.196,748 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 390.172,64 408.056 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 2,00 2 Technische Anlagen und Maschinen 1.366.226,21 1.479.69 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 102.846,75 125.427 Anlagen im Bau 4.658.507,91 3.530.717 Bauvorbereitungskosten 329.763,34 192.730 Geleistete Anzahlungen 200.502,27 313.187 74.519.101,90 65.246.560 Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	,15
mit Geschäfts- und anderen Bauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten Technische Anlagen und Maschinen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Anlagen im Bau 4.658.507,91 Bauvorbereitungskosten Geleistete Anzahlungen Finanzanlagen Andere Finanzanlagen Anlagevermögen Vorräte 408.086 408.086 408.086 408.086 408.086 408.096 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.366.226,21 1.479.697 1.25.427 3.530.717 3.530.717 4.658.507,91 3.530.717 3.530.717 3.530.717 4.658.507,91 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 4.658.507,91 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 4.658.507,91 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.717 3.530.71 3.530.7	
Technische Anlagen und Maschinen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Anlagen im Bau 4.658.507,91 Bauvorbereitungskosten 329.763,34 Geleistete Anzahlungen 74.519.101,90 65.246.560 Finanzanlagen Andere Finanzanlagen Anlagevermögen Umlaufvermögen Vorräte	,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau 4.658.507,91 Bauvorbereitungskosten 329.763,34 Geleistete Anzahlungen 200.502,27 Finanzanlagen Andere Finanzanlagen Anlagevermögen Umlaufvermögen Vorräte	,00
Anlagen im Bau 4.658.507,91 3.530.717 Bauvorbereitungskosten 329.763,34 192.730 Geleistete Anzahlungen 200.502,27 313.187 74.519.101,90 65.246.560 Finanzanlagen Andere Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	,08
Bauvorbereitungskosten 329.763,34 192.730 Geleistete Anzahlungen 200.502,27 313.187 74.519.101,90 65.246.560 Finanzanlagen Andere Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	,16
200.502,27 313.187 74.519.101,90 65.246.560	,36
74.519.101,90 65.246.560	,85
Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	,18
Andere Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	,17
Andere Finanzanlagen 85.691,00 78.318 Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	
## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	,00
Anlagevermögen 74.642.351,21 65.370.672 Umlaufvermögen Vorräte	
Vorräte	,94
Vorräte	
Unfertige Leistungen 1.582.778,43 1.582.778,43 1.470.846	
	,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
Forderungen aus Vermietung 53.069,08 56.569	,68
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 9.398,04 20.975	,74
Sonstige Vermögensgegenstände 28.252,34 411.095	
90.719,46 488.640	,44
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten 2.017.642,35 6.686.123	
Bausparguthaben 8.050.632,25 7.892.809	,86
10.068.274,60 14.578.932	,86
11.741.772,49 16.538.420	, 86 ,27
Rechnungsabgrenzungsposten 0,00 3.135	,27 ,12 ,39
Bilanzsumme 86.384.123,70 81.912.228	,27 ,12 ,39

Passiva

Eigenkapital Geschäftsguthaben	152.192,78		
	152.192,78		
day mit Ablant day Casab itheisburg	152.192,78		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			172.192,31
der verbleibenden Mitglieder	9.270.910,47		9.128.016,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen	900,00		67.879,85
		9.424.003,25	9.368.088,81
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
Geschäftsjahr (Vorjahr) 136.096,75 € (149.183,35 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.023.700,00		1.004.700,00
Bauerneuerungsrücklage	7.182.551,88		6.063.738,64
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
_		14.488.078,15	13.350.264,91
Jahresüberschuss	1.680.194,34		1.481.654,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	19.000,00		0,00
Bilanzgewinn		1.661.194,34	1.481.654,68
Eigenkapital insgesamt		25.573.275,74	24.200.008,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.194.700,00		2.268.712,80
Sonstige Rückstellungen	91.797,69		210.152,19
		2.286.497,69	2.478.864,99
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.226.224,66		12.392.839,87
Spareinlagen	39.572.300,75		39.625.786,01
Erhaltene Anzahlungen	1.810.129,83		1.724.030,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.359.750,83		918.232,18
Sonstige Verbindlichkeiten	269.724,68		281.102,59
Geschäftsjahr (Vorjahr) davon aus Steuern 41.734,18 € (55.040,11 €) davon im Rahmen sozialer Sicherheit 3.752,82 € (5.382,91 €)		58.238.130,75	54.941.991,17
Rechnungsabgrenzungsposten		286.219,52	291.364,11
Bilanzsumme		86.384.123,70	81.912.228,67

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

			Geschä €	aftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung			10.822.043,97		10.464.338,47
aus anderen Lieferungen und Leistungen			149.405,29	10.971.449,26	158.411,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leis	tungen			111.931,60	
Minderung des Bestandes an unfertigen Lei	stungen				93.136,75
Andere aktivierte Eigenleistungen				1.323,00	8.750,00
Sonstige betriebliche Erträge				190.154,45	487.254,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen un	d Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				5.855.189,88	5.696.944,69
Rohergebnis				5.419.668,43	5.328.672,36
Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter			975.200,98		1.064.406,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für A	ltersversorgung		202.258,00		366.361,52
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr 2.681,66 €	(Vorjahr) (155.185,00 €)		1.177.458,98	1.430.768,23
Abschreibungen					
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				1.529.990,54	1.411.030,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen				415.419,01	468.422,22
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				7.373,00	7.311,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				200.927,91	187.440,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				592.223,61	523.807,96
Ergebnis nach Steuern				1.912.877,20	1.689.395,28
Sonstige Steuern				232.682,86	207.740,60
Jahresüberschuss				1.680.194,34	1.481.654,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen				19.000,00	
Bilanzgewinn				1.661.194,34	1.481.654,68

Weitere Erläuterungen des Vorstands zum Geschäftsjahr 2017

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft, ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 100011 eingetragen.

"Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-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. Gewinnund Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr."

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungsund 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.

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 selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer, $150 \in$ nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer , mehr als $150 \in$ und bis zu $1.000 \in$ 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 1,5 %-igen Rentenanpassung errechnet. 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 3,68 % (Stichtag Dezember 2017/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 4,01 %).

1.	Entwicklung des Anlagevermögens		Anschaffu Herstellun		Umbuch	nungen		
	Amagevermogens	Sta nd zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017
		€	€	€	€	€	€	€
ı.	Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	281.812,56	16.599,55	150.515,64	0,00	0,00	0,00	147.896,47
	Summe immaterielle Vermögensgegenstände	281.812,56	16.599,55	150.515,64	0,00	0,00	0,00	147.896,47
II.	Sachanlagen							
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.514.080,80	2.998.838,21	0,00	6.615.067,60	0,00	0,00	97.127.986,61
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.427.194,44	0,00	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		517,38	0,00	0,00	0,00	2.079.950,50
5.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.025,25	11.758,32	109.217,52	0,00	0,00	0,00	436.566,05
6.	Anlagen im Bau	3.530.717,36	7.580.265,66	0,00	49.907,58	6.502.382,69	0,00	4.658.507,91
7.	Bauvorbereitungskosten	192.730,85	186.940,07	0,00	0,00	49.907,58	0,00	329.763,34
8.	geleistete Anzahlungen	313.187,18	0,00	0,00	0,00	112.684,91	0,00	200.502,27
	Summe Sachanlagen	95.592.405,76	10.777.802,26	109.734,90	6.664.975,18	6.664.975,18	0,00	106.260.473,12
	Summe immat. VG + Sachanlagen	95.874.218,32	10.794.401,81	260.250,54	6.664.975,18	6.664.975,18	0,00	106.408.369,59
III.	Finanzanlagen							
1.	andere Finanzanlagen	78.318,00	7.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.691,00
	Summe Finanzanlagen	78.318,00	7.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.691,00
	Anlagevermögen gesamt	95.952.536,32	10.801.774,81	260.250,54	6.664.975,18	6.664.975,18	0,00	106.494.060,59

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. Für Aufbewahrungspflichten für 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) Abschreibur	ngen			Buch	wert
					Umbuc	hungen				
		Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände									
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	236.017,79	24.836,01	150.515,64	0,00	0,00	0,00	110.338,16	37.558,31	45.794,77
	Summe immaterielle Vermögensgegenstände	236.017,79	24.836,01	150.515,64	0,00	0,00	0,00	110.338,16	37.558,31	45.794,77
H.	Sachanlagen									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.317.332,65	1.339.573,18	0,00	0,00	0,00	0,00	29.656.905,83	67.471.080,78	59.196.748,15
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.019.138,05	17.883,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.037.021,80	390.172,64	408.056,39
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	600.776,80	113.462,87	515,38	0,00	0,00	0,00	713.724,29	1.366.226,21	1.479.691,08
5.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.598,09	34.234,73	109.113,52	0,00	0,00	0,00	333.719,30	102.846,75	125.427,16
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.658.507,91	3.530.717,36
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	329.763,34	192.730,85
8.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.502,27	313.187,18
	Summe Sachanlagen	30.345.845,59	1.505.154,53	109.628,90	0,00	0,00	0,00	31.741.371,22	74.519.101,90	65.246.560,17
	Summe immat. VG + Sachanlagen	30.581.863,38	1.529.990,54	260.144,54	0,00	0,00	0,00	31.851.709,38	74.556.660,21	65.292.354,94
III.	Finanzanlagen									
1.	andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.691,00	78.318,00
	Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.691,00	78.318,00
	Anlagevermögen gesamt	30.581.863,38	1.529.990,54	260.144,54	0,00	0,00	0,00	31.851.709,38	74.642.351,21	65.370.672,94

2. Entwicklung der Rücklagen

	Stand	Einstellung aus Jahresüberschuss Stand		Stand	Einstellung aus Jahresüberschuss	
	01.01.2017	Zuführung des Geschäftsjahres	Entnahme des Geschäftsjahres	31.12.2017	Zuführung des Vorjahres	Entnahme des Vorjahres
Rücklagen	€	€	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklagen	1.004.700,00	19.000,00	0,00	1.023.700,00	0,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen	6.063.738,64	0,00	0,00	7.182.551,88	1.118.813,24	0,00
(Vorjahr)					(989.098,79)	
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	13.350.264,91	19.000,00	0,00	14.488.078,15	1.118.813,24	0,00

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

		Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung ¹)
Verbindlichkeiten		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		15.226.224,66	1.181.580,88	5.342.858,59	8.701.785,19	15.226.224,66	GPR
	(Vorjahr)		(1.062.973,62 €)				
Erhaltene Anzahlungen		1.810.129,83	1.810.129,83				
	(Vorjahr)		(1.724.030,52 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.359.750,83	1.359.750,83				
	(Vorjahr)		(918.232,18 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten		269.724,68	269.724,68				
	(Vorjahr)		(281.102,59 €)				
Gesamtbetrag		18.665.830,00	4.621.186,22	5.342.858,59	8.701.785,19	15.226.224,66	
	(Vorjahr)		(3.986.338,91€)				

1) GPR = Grundpfandrechte

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen

		Geschaftsjahr	Vorjahr
		€	€
Bestand der Spareinlagen zum	31.12.2017	39.572.300,75	39.625.786,01
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist	19.958.916,00	19.472.506,98
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	19.613.384,75	20.153.279,03

C. Erläuterungen zur Bilanz

Es bestehen keine Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:	31.12.2017	31.12.2016
Urlaubsansprüche	20.028,00 €	21.651,00€
Prüfungskosten Jahresabschluss	29.000,00€	29.000,00€
Bilanzveröffentlichung	12.687,69 €	5.572,59 €
Vertreterversammlung	13.000,00 €	16.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.100,00 €	7.900,00 €
unterlassene Instandhaltung	0,00€	118.154,76 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	11.873,84 €
	91.797,69€	210.152,19€

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,80 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,68 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 278.970 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben einen Zinsaufwand von 180.707,00 € (42.478,00 €). Lfd. Zinsaufwand: 88.550 €, Zinsaufwand aufgrund Änderung: 92.157 €.

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:

5.273.483,00 € Verpflichtungen aus dem Erwerb von Erbbaugrundstücken

Verpflichtungen aus abgeschlossenen Bauverträgen 5.647.433,15 €

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung 249.986,93 € zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: Vollbeschäftigte Teilzeitbeschäftigte Kaufmännische Mitarbeiter 7 3 Technische Mitarbeiter 5 3

12

Am 31.12.2017 waren insgesamt 19 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	6.606	Zugang	2017	353
Ende	2017	6.821	Abgang	2017	138

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 142.893,82 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um: 64.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf: 2.046.300,00 €

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstands

Fülbier, Peter Bankbetriebswirt

Konheisner, Bernd Dipl. Betriebswirt (BA)

Krumm, Norbert (hauptamtlich) Dipl. Betriebswirt (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hess, Thomas (Vors.) Rechtsanwalt

Aslan, Erdal Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Auhage, Harold seit 22.06.2017 Architekt Dipl.-Ing.
Kopf, Hans bis 22.06.2017 selbstst. Elektromeister
Buxa, Jan Diplom-Informatiker (FH)

Dietl, Tanja Bankkauffrau

Fischer, Thomas (stv. Vors.)

Riedinger, Andreas

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Tanger, Peter

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

Wischnack, Patricia Rechtsanwältin

7. Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von **1.661.194,34 €** wie folgt zu verwenden:

1.297.385,36 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage363.808,98 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, den 05. März 2018

Der Vorstand

Peter Fülbier Bernd Konheisner Norbert Krumm

Bestätigungsvermerk 2017

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 23. März 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinnund 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 2017 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, 23. März 2018

vbw

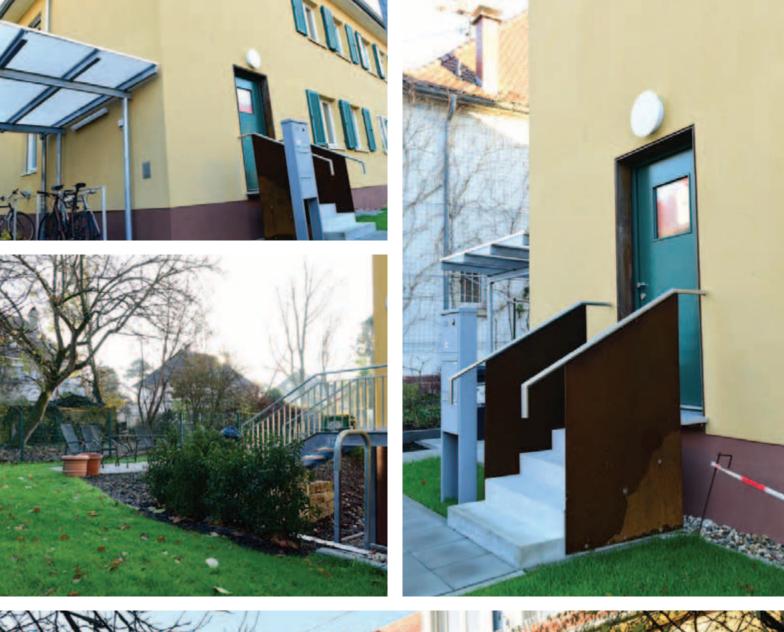
Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Vogel, Wirtschaftsprüfer

gez. Schwärzle Wirtschaftsprüfer







Bericht des Aufsichtsrats

1. Allgemeine Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Berichtszeitraum die Tätigkeit des Vorstandes in insgesamt 24 Sitzungen, davon 5 Aufsichtsratssitzungen, 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, 3 Bauausschusssitzungen, 6 Organisationsausschusssitzungen, 1 Klausurtagung und zusätzlich 2 Vertreterversammlungen beratend, überwachend und prüfend begleitet. Das dem Aufsichtsrat zustehende Budget musste hierfür nur zu ca. 70 % in Anspruch genommen werden.

2. Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat am 04.06.2018 den Lagebericht des Vorstandes unter Zugrundelegung des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes ausführlich beraten und in allen grundsätzlichen Punkten gebilligt. Der Aufsichtsrat begrüßt und unterstützt auch weiterhin ausdrücklich die unveränderte Geschäftspolitik, die bei stabilen Bestandsmieten auf einer Steigerung der - angesichts allgemeiner, insbesondere auch im Sanierungsbereich sich stetig nach oben entwickelnder Kosten - notwendigen Umsatzerlöse im Wesentlichen durch Neufestsetzung der entsprechenden Nutzungsgebühren nach Modernisierungsmaßnahmen und auf einem gestrafften, modernen und effizienten Management beruht. Aus Sicht des Aufsichtsrates ist eine solche Geschäftspolitik, die die Weiterentwicklung der Genossenschaft explizit nicht auf Basis regelmäßiger und dem allgemeinen Vermietungsmarkt folgender Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorantreibt, gerade im Hinblick auf den satzungsgemäßen Förderzweck der Genossenschaft von entscheidender Bedeutung, und eine derartige Politik liegt vor allem auch im wohlverstandenen Interesse der Mitglieder der Genossenschaft. Exemplarisch soll etwa der Eintritt in den Ruhestand nicht zum Verlust der über lange Jahre bewohnten Wohnung oder des Hauses aufgrund regelmäßig steigender Mieten führen.

Dies vorausgeschickt kann im übrigen auch aus Sicht des Aufsichtsrates die Genossenschaft ihren satzungsgemäßen Aufgaben, insbesondere in Ansehung der vielen wohnlich nicht versorgten Mitglieder, auf Dauer nur durch ein vorausschauendes Wachstum und eine mit Augenmaß betriebene Erweiterung des Angebotes, vorrangig durch Schaffung neuen Wohnraums, gerecht werden.

3. Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2017 äußerst detailliert und in ebenso enger wie gleichwohl von zahlreichen sachbezogenen Erörterungen begleiteten Zusammenarbeit mit dem Vorstand mit der Durchführung von laufenden, genehmigten Projekten und mit den Planungen für die Zukunft befasst. Hierbei war festzustellen, dass der Vorstand sowohl im Rahmen von Sanierungen als auch insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten sehr intensiv auf ein insgesamt ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis achtet, welches sich neben den finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft auch ganz wesentlich an den Erwartungen und den wirtschaftlichen Gegebenheiten auf Seiten der Genossenschaftsmitglieder orientiert.

Die im Geschäftsjahr 2017 durchgeführte – und aktuell mit dem nötigen Augenmaß weiter betriebene – Umstrukturierung und Neuorganisation der Bereiche Vermietung, Finanzen und Mitgliederbetreuung in der Geschäftsstelle hat zu auf breit gefächerter Steigerung der Effektivität und Effizienz des eingesetzten Personals ausgerichteten Verbesserungen geführt. Der Aufsichtsrat begrüßt es ausdrücklich, dass auch die Strukturen der technischen Abteilung in naher Zukunft noch weiter und entsprechend den diesbezüglichen Bedürfnissen der Genossenschaft angepasst werden sollen.

4. Zusammenfassung

Der Aufsichtsrat bewertet die Geschäftspolitik des Vorstandes, welche die tatsächliche und wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft durch fortlaufende rentable Investitionen in den Bestand und durch Kostenersparnisse im Zuge eines modernisierten und den vielfältigen Anforderungen an eine funktionierende und zukunftsweisende Genossenschaft gerecht werdenden Managements gewährleisten soll, im Hinblick auf diese Zielsetzung und vor allem im Hinblick auf die Erfüllung des Satzungszwecks als weiterhin hochgradig zielführend und dient aus Sicht des Aufsichtsrats diese Geschäftspolitik insgesamt den Interessen einer zukunftsweisenden und sich den sozialen Anforderungen in besonderer Weise verpflichtet fühlenden Genossenschaft.

Auf der Grundlage der im Jahr 2017 durchgeführten Beratungs-, Überwachungs- und Prüfungstätigkeit und unter Hinzuziehung des Prüfberichtes des Prüfungsverbandes kann der Aufsichtsrat dem Vorstand deshalb die Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung im Sinne der Genossenschaft, ihres Satzungszwecks und ihrer Mitglieder erneut vollumfänglich bestätigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt demgemäß der Vertreterversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten und den vorgelegten Jahresabschluss einschließlich der Verwendung des – wie in den vergangenen Jahren auch 2017 wieder sehr erfreulichen – Jahresüberschusses/Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen

Für den Aufsichtsrat

Thomas Hess Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vertreterversammlung 2 Wahlbezirke

Die Vertreterversammlung setzt sich nach abgeschlossener Wahl vom 06.04.2018 wie folgt zusammen:

Wahlbezirk 1

Wohnlich versorgte Mitglieder

Hardtwaldsiedlung: Alfons-Fischer-Allee, Erzbergerstraße, 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 StraßeOststadt:Emil-Gött-Straße, Hölderlinstraße, Karl-Wilhelm-Straße, Parkstraße, Gaußstraße

Waldstadt: Insterburger Straße, Kolberger Straße, Schneidemühler Straße, Kösliner Straße, Beuthener Straße

Weststadt: Sophienstraße, Yorckstraße, Karlstraße

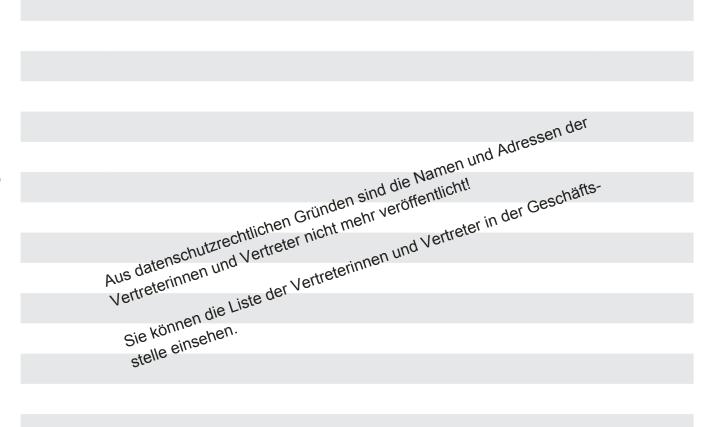
Oberreut: Albert-Braun-Straße

Nordweststadt: Stresemannstraße, Bienwaldstraße, Wilhelm-Hausenstein-Allee

Mühlburg: Steubenstraße, Kanonierstraße

wessen
an und Adie
Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Adressen Aus datenschutzrechtlichen und Vertreter nicht mehr veröffentlicht! der Vertreterinnen und Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäfts-
anden sind suveröfferie.
in der Gese
hutzrechthe dertreter i.
e datensonen und innen und innen und i
Aus Vertretern.
Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Nan Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr veröffentlicht! Aus datenschutzrechtlichen und Vertreter nicht mehr veröffentlicht! der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsf der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsf der Vertreterinnen und Vertreter in der Geschäftsf der Vertreter in der Geschäftsf der Vertreter nicht mehr veröffentlicht! Sie können die Liste der Vertreter nicht mehr veröffentlicht!
an or
Sie könne. stelle einsehen.
stelle

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Adresse Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Adresse ad Vertretern nicht mehr veröffentlicht!	vertreterinnen
n und Adresse	en der Vo
a sinden sind die Namen	insehen.
Aus datenschutzrechtlichen Gründe und Vertretern nicht mehr veröffentlicht! und Vertretern nicht mehr veröffentlicht!	seschäftsstelle einse
Aus datenson nicht mehr Ver	
und Vertre	
Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Vertretern nicht mehr veröffentlicht! und Vertreter in der G und Vertreter in der G	
Wahlbezirk 2	
Wohnlich nicht versorgte Mitglieder	
	701
64 h.	itezzeu ge.
Aie Namen und	
orinden sind are	-telle
Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Ad Vertreter nicht mehr veröffentlicht! Vertreterinnen und Vertreter nicht mehr veröffentlicht! Vertreterinnen und Vertreter in Sie können die Liste der Vertreterinnen und Vertreter in	Lor Geschäftsstor
datenschutzro	ger
Aus as treterinnen und Vo	
Vertion Vertreter.	
Lönnen die Liste	
Sie kou.	
einsehen.	



Die insgesamt 68 Vertreter bilden gemäß § 31 der Satzung die Vertreterversammlung.

Mitglieder sparen bei ihrer Genossenschaft:

Aktuelle Zinssätze für Spareinlagen ab 01.03.2018

Spareinlagen*

mit Kündigungsfrist	Zinssatz p. a.
von 3 Monaten	0,10 %
von 12 Monaten	0,30 %
von 24 Monaten	0,45 %
von 48 Monaten	0,60 %

Jugendsparen (bis 18. Lebensjahr)

(bis max. 5.000,- €) **mit Kündigungsfrist**

von 3 Monaten 1,0 % (0,10 % + Bonus 0,90 %)

Festzinssparen

fest auf (ab 5.000,-€)

18 Monate	0,40 %
36 Monate	0,50 %
60 Monate	0,70 %
84 Monate	1,00 %

Sparverträge*

Ratensparverträge	6 Jahre Laufzeit	1,25 %
Ratensparverträge **	7 Jahre Laufzeit	1,25 %
VL-Sparverträge	7 Jahre Laufzeit	1,25 %
Allgemeiner		
Sparvertrag **	7 Jahre Laufzeit	1,25 %

^{*} Zinssätze sind variabel

Es lohnt sich auch, kleinere Beträge anzusparen.



Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Elke Bittner 0721 91299-22 **Sonni Tscholl** 0721 91299-29

Wir beraten Sie gerne!

^{**} derzeit kein Angebot, nur Altverträge



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 Offterdinger

Sandra Jacques

Layout und Druck Stober GmbH, Eggenstein

www.stober.de

Auflage 250 Stück



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

www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

