



Hardtwaldsiedlung
Karlsruhe eG

Zukunft gestalten. Tradition bewahren.

GESCHÄFTSBERICHT



für das Geschäftsjahr 2024

INHALT

3	Vorwort
6	Hier wohnen wir Hardtwaldsiedlung auf einen Blick
8	Bericht des Aufsichtsrats
10	Lagebericht des Vorstands
21	Jahresabschluss
22	Bilanz
24	Gewinn- und Verlustrechnung
25	Anhänge
32	Prüfungsvermerk
35	Impressum

VORWORT

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner
und Freunde der Hardtwaldsiedlung,



Bernd Schmitt



Dr. Arnd Verleger



Bernd Konheisner

wenn wir auf das Jahr 2024 zurückblicken, denken wir an ein Jahr voller Veränderungen, Verantwortung und Begegnungen. Es war ein Jahr, das uns gefordert, aber auch gestärkt hat. Besonders in einer Übergangsphase im Vorstand wurde deutlich, worauf wir als Genossenschaft bauen können: ein starkes Team, verlässliche Strukturen und eine engagierte Gemeinschaft.

Nach dem Ausscheiden des hauptamtlichen Vorstands Christoph Walter übernahm Dr. Arnd Verleger interimweise das Amt des hauptamtlichen Vorstands. Unterstützt wurde er dabei von unserem langjährigen nebenamtlichen Vorstandsmitglied Bernd Konheisner. Seit August 2024 wird das Team durch Bernd Schmitt verstärkt, der jetzt als hauptamtlicher Vorstand tätig ist. Gemeinsam mit unseren beiden Prokuristinnen Anne Thieß und Janet Apitz sowie unserem Prokuristen Patrick Velten bildet das Team eine eingespielte, verantwortungsvolle Führungseinheit.

Ohne die Mannschaft der Hardtwaldsiedlung wäre das alles nicht möglich gewesen. Alle Mitarbeitenden, unabhängig von ihrem Verantwortungsbereich, haben durch

ihre Professionalität, Verlässlichkeit und Loyalität dazu beigetragen, dass wir trotz vieler Herausforderungen das Jahr 2024 erfolgreich meistern konnten.

Ebenso wertvoll war die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Sie war geprägt von konstruktivem Austausch, gegenseitiger Wertschätzung und offener Kommunikation auf Augenhöhe. Dieses vertrauensvolle Miteinander schafft die Grundlage für tragfähige Entscheidungen im Sinne unserer Mitglieder.

Ein herzliches Dankeschön gilt auch allen Mitgliedern, die sich aktiv einbringen – sei es durch Anregungen, Rückmeldungen oder ihr Engagement in Kommissionen. Ihre Perspektiven bereichern unsere Arbeit und helfen, die Hardtwaldsiedlung gemeinsam weiterzuentwickeln.

Im Folgenden möchten wir Sie über zentrale Entwicklungen des vergangenen Jahres informieren – über Bauprojekte und Veranstaltungen, über neue Infrastrukturen, Digitalisierungsschritte und all das, was unsere Genossenschaft im Inneren bewegt.

„WAS UNSERE GENOSSENSCHAFT BESONDERS MACHT, ZEIGT SICH NICHT NUR IN UNSEREM GEBÄUDEBESTAND SONDERN AUCH IN UNSEREM MITEINANDER“

Modernisierung und Baumaßnahmen:

Investitionen in die Zukunft

Ein zentraler Fokus 2024 lag auf der Vorbereitung und Umsetzung von energetischen Modernisierungen:

In der Schneidemühler Straße 45 A + D sowie der Kolberger Straße 22 C + D wurden umfangreiche Planungen abgeschlossen. Nach intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den Fachfirmen konnten die Aufträge vergeben und die Maßnahmen Anfang 2025 begonnen werden – inklusive einer Aufstockung in der Schneidemühler Straße zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Das Projekt in der Insterburger Straße 27 A–29 C konnten wir erfolgreich abschließen. Nach umfassender Modernisierung und Aufstockung wurden alle Wohnungen wieder vermietet bzw. neu vermietet. Knapp die Hälfte der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner sind wieder eingezogen – ein Zeichen für die starke Bindung in unserer Genossenschaft.

Veranstaltungen 2024:

Gemeinschaft, wie wir sie leben

- Oktoberfest im Dammerstock: In geselliger Atmosphäre kamen Mitglieder, Nachbarn und Vorstand zum Austausch zusammen. Danke an alle Beteiligten, die diese Veranstaltung zu einem „Fest“ gemacht haben.
- Mieterfest in der Waldstadt: Über 80 Bewohnerinnen und Bewohner feierten den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in der Insterburger Straße. Ein herzliches Dankeschön für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen während der Bauzeit!
- Wiedereröffnung Bauhof: Am 27. November 2024 wurde unser modernisierter Bauhof in der Knielinger Allee feierlich wiedereröffnet – ein Ort mit Geschichte, der nun als moderne „Heimat“ für unseren Regiebetrieb dient.
- HWS-Flohmarkt: Im Sommer 2024 fand erstmals ein Flohmarkt in der „Alten Hardtwaldsiedlung“ statt. Zwischen Kleidung, Büchern und Hausrat wurde gestöbert, gefeilscht und geplaudert – ein kleines, feines Stück gelebte Nachbarschaft, das wir am 28.06.2025 wiederholen.

Im Rahmen von Infrastruktur und Digitalisierung konnten wir folgendes umsetzen:

- Glasfaser für alle: 2024 starteten die Vorbereitungen zur Anbindung unserer Gebäude an das Glasfasernetz. Die Umsetzung hat 2025 begonnen und wird weiterhin zügig umgesetzt – für ein schnelleres Internet und eine zukunftsfähige Wohnqualität.
- Neue Fahrradstation: Mit der kostenlosen Rad-Service-Station am Bauhof an der „Radstraße“ Knielinger Allee unterstützen wir klimafreundliche Mobilität im Quartier.
- Wohnungsvergabe digital: Seit Juli 2024 läuft die Bewerbung auf unsere Wohnungen und Häuser über die Plattform Immomio. Einfach registrieren, Suchprofil anlegen, digital bewerben – so gestalten wir die Wohnungsvergabe transparent und effizient.

Mit Zuversicht ins Jahr 2025

Wir sind stolz auf das, was wir 2024 gemeinsam erreicht haben – und blicken mit großer Zuversicht auf das, was vor uns liegt. Auch im Jahr 2025 möchten wir die Hardtwaldsiedlung nicht nur weiterentwickeln, sondern auch lebendig gestalten: als einen Ort, an dem Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Verlässlichkeit spürbar sind.

Danke, dass Sie Teil unserer Hardtwaldsiedlung sind!

Herzliche Grüße

Bernd Schmitt (hauptamtlicher Vorstand)
Bernd Konheisner (nebenamtlicher Vorstand)
Dr. Arnd Verleger (nebenamtlicher Vorstand)



1.764 Wohnungen. Hier wohnen wir.



	31.12.2024		31.12.2023
Mitglieder	7.785	↗	7.683
Sparvolumen	48,1 Mio. €	↗	46,8 Mio. €
Mitarbeitende Ø MA/Jahr	35,5	↗	32
Geschäftsanteile	32.304	↗	32.169
Anlagevermögen	118,30 Mio. €	↗	117,71 Mio. €
Bilanzsumme	124,15 Mio. €	↗	123,47 Mio. €
Umsatzerlöse	14,2 Mio. €	↗	12,8 Mio. €
Verbindlichkeiten	85,7 Mio. €	↗	85,5 Mio. €
Eigenkapital	30,7 Mio. €	↗	30,1 Mio. €
Eigenkapitalquote	24,7%	↗	24,4%
Jahresüberschuss	894,8 T€	↗	921,8 T€
Mietwohnungsbestand	1.764	↗	1.755
Gewerbeinheiten	17	↗	17
Gesamtwohnfläche	140.751 m ²	↗	140.062 m ²
Leerstandsquote	1,1%	↗	1,4%
Nettokaltmiete Ø	6,93 €	↗	6,53 €
Garagen/Stellplätze	479	↗	479

© 2021 GeoBasis DE/BKG
© 2021 Google

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Ein weiteres erfolgreiches Jahr trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen liegt hinter uns. Seit nunmehr 106 Jahren arbeiten wir mit Menschen für Menschen, um in den Quartieren attraktive Lebensräume zu schaffen und unseren Mitgliedern ein Zuhause zu bieten. Dabei sind gute Werte die Grundpfeiler unseres Miteinanders. Genossenschaft ist weit mehr als nur eine Unternehmensform: Im Kern unseres Handelns steht die Mitgliederförderung, durch eine langfristig und nachhaltig angelegte Strategie, die jeden Tag nach guten Lösungen für die Interessen unserer Mitglieder sucht. Heute und in Zukunft, um gemeinsam etwas zu bewegen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und drei weiteren Einzelsitzungen hat der Aufsichtsrat die Lage unserer Genossenschaft erörtert und erforderliche Beschlüsse gefasst. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig und ausführlich über das aktuelle Geschäftsgeschehen sowie die Lage und Entwicklung der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG. Dabei wurden insbesondere die laufenden Erträge und Aufwendungen sowie die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung behandelt sowie über umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen beraten. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat insbesondere auch über die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte, die Finanzierungslage, die Bautätigkeit sowie die Entwicklung der internen Organisation und die Personalsituation informiert. Darüber hinaus wurden die veränderten Rahmenbedingungen, mit denen die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG vor dem Hintergrund gestiegener Energie, Bau- und Finanzierungskosten sowie dem Erreichen klimapolitischer

Vorgaben umgehen muss, besprochen. Alle Fragen aus dem Aufsichtsrat wurden durch den Vorstand ausführlich beantwortet, so dass sich der Aufsichtsrat stets ein gutes Bild zur Beurteilung des aktuellen Geschäftsgeschehens und anstehender Investitionsentscheidungen machen konnte.

Quartalsweise wurde der fortgeschriebene Wirtschaftsplan mit dem Vorstand erörtert. Der Plan zeigt auf, dass unter den gegebenen Bedingungen mittelfristig weiterhin mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Hardtwaldsiedlung gerechnet werden kann, sofern die steigenden Aufwendungen durch moderate Anpassungen der Nutzungsentgelte ausgeglichen werden.

Neben den wirtschaftlichen Themenstellungen war das Jahr 2024 auch durch personalstrategische Aufgabenstellungen geprägt. Nachdem Arnd Verleger zunächst interimweise die Position als hauptamtlichen Vorstand von Christoph Walter übernommen hat, konnte diese mit Bernd Schmitt wieder mittelfristig besetzt werden. Zusammen mit Bernd Konheisner und Arnd Verleger wird die Hardtwaldsiedlung damit wieder von drei Vorständen geleitet.

Eine Satzungskommission aus Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand hat auf Basis von Verbandsempfehlungen die Satzung überarbeitet; die Änderungen wurden in der Vertreterversammlung am 20. Juni 2024 genehmigt und am 20. Dezember 2024 vom Registergericht eingetragen. In der Vertreterversammlung wurde auch beschlossen, drei neue Kommissionen zu den Themen „neue Wahlordnung“, „Nachhaltigkeit“ und „geschlechtergerechte Sprache“ zu bilden. Diese haben 2025 ihre Arbeit aufgenommen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, der Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 04.04.2025 ausführlich behandelt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden zur Kenntnis genommen und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurde einstimmig angenommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:

- den Jahresabschluss 2024 festzustellen.
- den Bilanzgewinn in Höhe von **805.279,88 €**, wie vorgeschlagen zur Auszahlung einer Dividende von 3 % zu verwenden. Dabei sollen **520.845,78 €** der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen und **284.434,10 €** ausgeschüttet werden.

Mit der Kürzung der Dividende von 4 % auf 3 % sollen die Rücklagen gestärkt werden, um insbesondere die anstehenden Herausforderungen zur Erreichung des Ziels „Klimaneutralität“ zu meistern.

Über Verlauf und Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die vom 25. bis 29. November 2024 sowie vom 27. März - mit Unterbrechungen - bis zum 17. April 2025 stattfand, ließ sich der Aufsichtsrat vom beauftragten Prüfer des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. sowohl während der Prüfungsphase als auch im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 15. Mai 2025 mündlich unterrichten. Es gab keine Beanstandungen. Aufgrund des Prüfungsergebnisses empfiehlt der

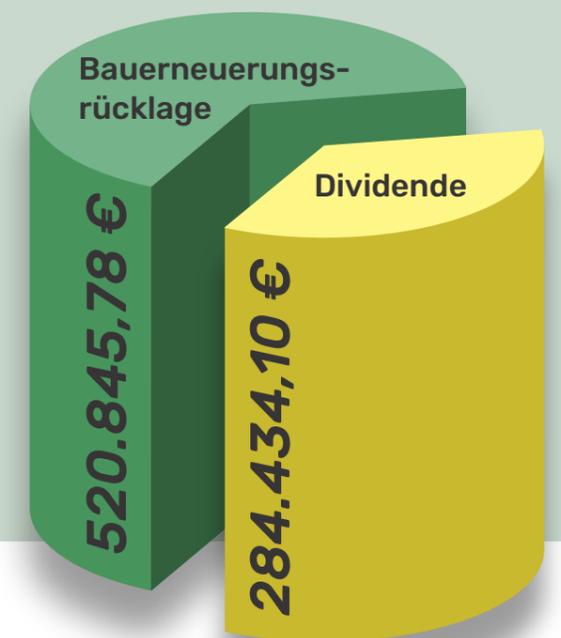
Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Dienst unserer Mitglieder aus.

Für den Aufsichtsrat

Björn Gros
Aufsichtsratsvorsitzender der
Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Bilanzgewinn:
805.279,88 €



LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

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 in § 2 der Satzung vorgegeben. Danach wird die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine sozial verantwortbare, sichere und gute Wohnungsversorgung verfolgt. Überwiegend wird dies durch Investitionen in den Bestand und die Quartiersentwicklung gewährleistet.

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der Genossenschaft steht die Gebäudebewirtschaftung. 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 zum 31.12.2024 aus 1.764 Wohneinheiten und 17 Gewerbeeinheiten.

Einen weiteren Unternehmensbereich der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG stellt der Betrieb der genossenschaftlichen Spareinrichtung dar, deren Gelder im Wesentlichen zur Modernisierung des Wohnungsbestands sowie für Neubaumaßnahmen herangezogen werden. Das Volumen der Spareinrichtung beträgt zum 31.12.2024 48,13 Mio.€.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des

Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.



Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Zum näheren kommunalen Umfeld gilt es Folgendes zu sagen:

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit einer Bevölkerung von gut 300.000 Einwohnern Zentrum der Region mittlerer Oberrhein. Gleichzeitig ist Karlsruhe aufgrund seiner zentralen Lage

im Herzen Europas in unmittelbarer Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Rhein-Neckar, Stuttgart, Rhein-Main, Straßburg (F) und Basel (CH) einer der erfolgreichsten europäischen Wirtschaftsstandorte. Dies bietet aufgrund des guten Marktzuganges und der ausgebauten Verkehrs- und Handelswege gute Voraussetzungen für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende. Der Zuwachs an innovativen Unternehmen liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Mehr als 230.000 Menschen arbeiten an diesem Standort.

Karlsruhe belegt regelmäßig ein Listenranking der besten zehn deutschen Städte bei den Themen Wohlstand, Arbeitsmarkt, strukturelle Standortqualität und Innovation. Daneben ist Karlsruhe ein renommierter Wissensstandort mit rund 90 öffentlichen und weiteren privaten Schulen. Knapp 40.000 Studenten durchlaufen die akademische Ausbildung vor Ort.

Das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes der Kommune Karlsruhe ist aufgrund dieser Faktoren geprägt durch die Verknappung von Wohnraum. Trotz dieses Angebotsmangels an Wohnraum fielen die Immobilienpreise in Karlsruhe auch 2024, genau wie im Bundesdurchschnitt, nach 2023 im zweiten Jahr in Folge.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

II. Geschäftsverlauf

1. Vermietung

Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 725 T€ auf 11,4 Mio. € gestiegen. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist überwiegend auf die Erhöhung der Bestandsmieten zum 01.01.2024, sowie die Erstvermietung der modernisierten Insterburgerstraße 27-29 zurückzuführen. Diese fiel mit durchschnittlich 5 % insgesamt moderat aus. Die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten entwickelten sich überproportional um 591 T€ auch durch die Umstellung der Abrechnungsperiode. Insgesamt stiegen hierdurch die Umsatzerlöse um 1,3 Mio. € auf 14,2 Mio. €. Die Umsätze der Heiz- und Betriebskosten korrespondieren mit den Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen in Höhe von 421,3 T€. Diese sind gegenüber dem Vorjahr (461,2 T€) leicht gesunken.

Bei allgemeinen Mieterwechseln wurden die Mietpreise entsprechend angepasst. Bei der Erst- und Neuvermietung liegt der geforderte Mietzins weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe. Signifikante Unterschiede werden im Vergleich zu Inseraten zu frei vermieteten Wohnungen auf Onlineportalen deutlich.

Die gesamten Erlösschmälerungen von 414,9 T€ (VJ: 440,8 T€) sind nach wie vor durch den strategischen Leerstand in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen hoch; Objekte wurden insbesondere für energetische Maßnahmen vorübergehend entmietet.

Der temporäre Leerstand zum Stichtag 31.12.2024 beläuft sich auf 61 Einheiten (VJ 62 Einheiten). Hiervon stellen 42 Einheiten strategischen Leerstand (VJ 38), überwiegend bedingt durch die aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Waldstadt (Schneidemühler Str. 45 A+D und Kolberger Str. 22 C+D), dar. Von den übrigen 19 Wohnungen liegt bereits für 6 ein unterschriebenes Mietverhältnis ab Anfang 2025 vor.

Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht vorhanden. Auffällig ist die längere Dauer der Leerstände (durchschnittlich drei Mona-



te) in den Objekten bei Mieterwechsel in Verbindung mit Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, welche der Vorstand auf mangelnde Handwerker- und/oder Materialkapazitäten zurückführt.

2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Im Jahr 2024 hat die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG insgesamt 7,4 Mio. € (VJ: 11,9 Mio. €) in die Bestandsobjekte investiert. Im Konkreten wurden für vollumfängliche Modernisierungen von acht Einfamilienhäusern 1.156,4 T€ aufgewandt.

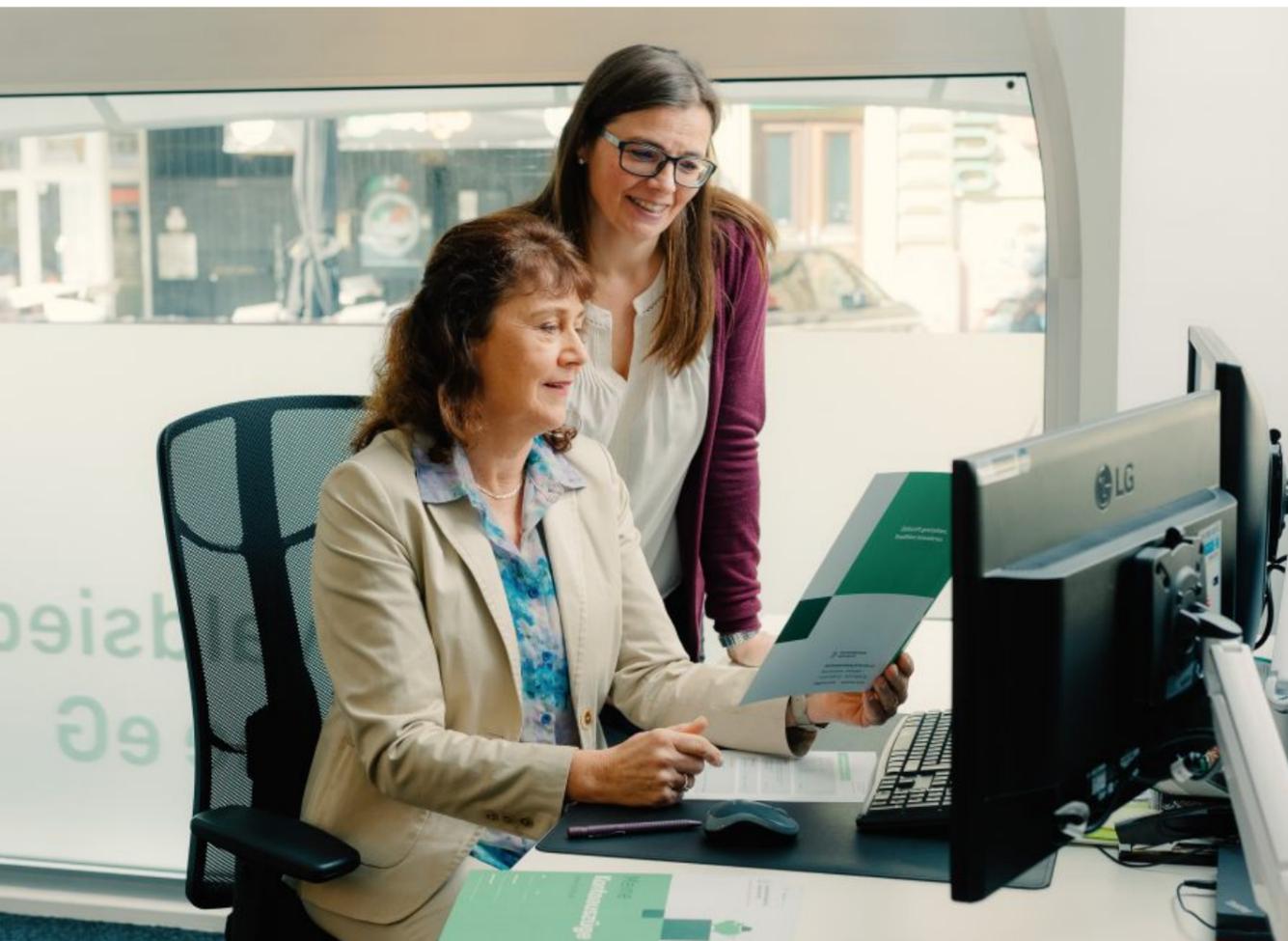


Die im Jahr 2022 begonnene Modernisierungsmaßnahme (mit Aufstockung) der Insterburger Str. 27-29 wurde abgeschlossen. In entmietetem Zustand wurden 36 Wohnungen entkernt und grundlegend modernisiert. Die Aufwendungen hierfür beliefen sich auf 8,8 Mio. €. Die Kosten der Aufstockung von zehn neuen Wohnungen sind hier inkludiert. Neben diesen Einzelmaßnahmen sind 2,3 Mio. € (VJ 2,8 Mio. €) für laufende, nicht aktivierungsfähige Instandhaltungskosten angefallen.

3. Neubautätigkeit

Neubautätigkeiten fanden lediglich in Form von Aufstockungen statt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024



4. Spareinrichtung

Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung verzeichneten leichte Zugänge. Dies zeigt sich in einem Zufluss von 1,3 Mio. €. Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2024 bei 48,1 Mio. € (VJ 46,8 Mio. €).

Die Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von bis zu 48 Monaten machen 43,87 % (VJ: 53,7 %) des gesamten Sparvolumens aus. Der Trend der vergangenen Jahre - Sparer verschieben ihr Vermögen in den kurzfristigen Bereich - hat sich umgekehrt, es werden gezielt die längerfristigen Sparformen abgeschlossen. Vertragliche Vereinbarungen sichern längere Anlagezeiten, wodurch der kurzfristig liquide Bereich bis zu 3 Monaten auf 21,85 % (VJ 24,7 %) abschmolz.

Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, liegt seit dem 5. Februar 2025 bei einem Wert von 2,90 %.

Der Durchschnittszins der Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung für 2024 lag bei 1,83 % (VJ 1,15 %). Die Konditionen der Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung sind im direkten Vergleich zu den Kreditinstituten attraktiv; dies spiegelt sich in den oben genannten Volumenzuwächsen wider.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu der folgenden tabellarischen Darstellung. Die Ertragslage wird dabei insbesondere durch folgende Sparten bestimmt:

Ertragsparten	2024	2023
Bewirtschaftung	4.060,9 T€	3.951,8 T€
Bautätigkeit (Eigenleistung)	207,4 T€	247,3 T€
Sonstiges Finanzergebnis	(-)62,5 T€	52,2 T€
Verwaltungskosten	(-) 3.269,7 T€	(-) 3.461,3 T€
Operatives Ergebnis	909,0 T€	790,1 T€
Sonstiges	(-) 14,2 T€	131,6 T€
Jahresüberschuss	894,8 T€	921,7 T€

Die Ertragslage ist im Jahr 2024 von einem guten Ergebnis der Bewirtschaftung geprägt.

Trotz der Ertragssteigerung in der Bewirtschaftung (1,9 Mio. €) wirken sich gestiegene Betriebskosten (1,2 Mio. €), höhere Zinsen auf Spareinlagen (308 T€), sowie gestiegene sonstige Kosten (196 T€) auf das Betriebsergebnis aus. Dies ist neben Eigenleistungen im Bereich des Regiebetriebs auch auf Handwerkerangel und eine geringere Anzahl an Auftragserledigungen zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten sind gegenüber dem Vorjahr um 158,3 T€ gestiegen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit stellt ausschließlich bewertete technische Leistungen im Bereich der Projekt- und Bauleitung durch das eigene Personal dar. Das sonstige Finanzergebnis hat seinen überwiegenden Ursprung in Zinserträgen aus Bankguthaben (35,0 T€), sowie Aufwendungen für Zinsen (104,5 T€).

Die Veränderung der Verwaltungskosten ist primär durch die Zuordnung der Personalkosten des Regiebetriebes zu den Bewirtschaftungskosten zurückzuführen (557,9 T€). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Pensionsrückstellungen führten bei Annahme eines Renten- und Gehaltstrends von künftig durchschnittlich 2,5 % zu Zuführungsbeträgen in der Rückstellung in Höhe von 62,2 T€ (VJ 58,6 T€).

Darüber hinaus sind die sonstigen Verwaltungskosten um 111,1 T€ auf 847,6 T€ (VJ 958,8 T€) zurückgegangen. Unter den sonstigen betrieblichen Verwaltungskosten sind insbesondere die Positionen Software und IT (190,5 T€), Prüfungs- und Beratungskosten (55,0 T€), sowie Kosten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung (36,4 T€) erwähnenswert.

Vergleicht man das Jahresergebnis mit der Planung für 2024, so liegt dieses im Rahmen der Prognose.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von ca. 4,7 Mio. € (VJ 5,3 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -4,9 Mio. € (VJ -10,3 Mio. €) und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von ca. 1,5 Mio. € (VJ -5,1 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelabfluss von 1,68 Mio. € (VJ 91 T€).

Die liquiden Mittel betragen am Ende des Geschäftsjahres 2024 insgesamt 1,1 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €). Geplante Refinanzierungsdarlehen (2,5 Mio. €) wurden erst im Februar 2025 valutiert. Ein Kreditrahmen in Höhe 10,0 Mio. € kann bei Bedarf für mögliche Zwischenfinanzierungen genutzt werden und steht als Liquidität ersten Grades zur Verfügung. Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gab zu keinem Zeitpunkt Anlass zu Beanstandungen.

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

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 123,5 Mio. € (31.12.2023) auf 124,1 Mio. € (31.12.2024) erhöht. Auf der Seite der Geldmittelverwendung verzeichnet das Anlagevermögen einen Nettozugang von 3,5 Mio. €. Die Veränderung ist überwiegend auf Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen. Die Abschreibungen für die Wohnbauten belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2,6 Mio. € (VJ 2,4 Mio.€).

Auf der Seite der Geldmittelherkunft ist eine Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von 560,7 T€ auf 30,6 Mio. € zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf die Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe von 525,2 T€ in die Bauerneuerungsrücklage zurückzuführen. Die Geschäftsguthaben verzeichnen mit einem Anstieg von 46,3 T€ wiederum ein geringes Wachstum; die Neuaufnahme von Mitgliedern wurde im zweiten Halbjahr 2024 eingestellt.

Nach vollständiger Bezahlung der Verpflichtungen aus den Erbbaugrundstücken fasste die Vertreterversammlung den Beschluss, die Rücklage für die Erbbaugrundstücke in die Bauerneuerungsrücklage umzuwidmen. Der Beschluss wurde mit der Bilanzerstellung 2024 umgesetzt.

Der Rückgang der Rückstellungen (-46,3 T€) ist überwiegend auf den Abbau von Personalarückstellungen sowie von Rechtsberatskosten zurückzuführen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die betriebswirtschaftliche Lage der Genossenschaft weiterhin positiv. Die Maßnahmen der Geschäftstätigkeit spiegeln sich deutlich in den folgenden Kennzahlen wider:

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2024	2023
Leerstandsquote	1,1%	1,4%
Erlösschmälerungsquote	3,1%	4,0%
Mieterlöse (Wohnen)	11.185,5 T€	10.469,5 T€
Gebäudeerhaltungs-koeffizient	52,31 €/m² p.a.	36,04 €/m² p.a.
Modernisierungsquote	35,6%	44,3%
Cashflow nach DVFA/SG	3.932,3 T€	4.348,9 T€
Jahresüberschuss	894 T€	922 T€
Verwaltungskosten*	21,63 €/m² p.a.	24,80 €/m² p.a.

* ohne Regiebetrieb

Die Mieterlöse sind durch Erst- und Neuvermietungen angestiegen. Allgemeine Mieterhöhungen fanden im Jahr 2024 in einem moderaten Ausmaß statt.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient und damit die Modernisierungsquote weisen im Geschäftsjahr Steigerungen auf. Dies ist auf das Bauprojekt in der Insterburger Straße zurückzuführen, das im Jahr 2024 fertiggestellt wurde.

Der Jahresüberschuss liegt im Zielkorridor (vgl. hierzu III, 1). Langfristig muss jedoch eine Steigerung des Jahresüberschusses erreicht werden, um die Investitionen in die Klimaneutralität – nicht zuletzt in Anbetracht des aktuellen Zinsumfeldes – zu bewerkstelligen. Die oben bereits erwähnte moderate Mieterhöhung diente diesem Zweck.

Durch den Ausbau von eigenen Handwerkerleistungen zur Reduktion des Zukaufs im Bereich der Instandhaltung werden die Verwaltungskosten weiterhin steigen. Deshalb sind die Kennzahlen für den Gebäudeerhaltungskoeffizienten und die Modernisierungskosten sowie die Verwaltungskosten um den Bereich des Regiebetriebes angepasst worden, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.



D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 05.12.2024) folgende Entwicklung:

Aufgrund der bestehenden Mietstruktur (überwiegend langfristig bestehende Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse, moderate Mieten, persönlich bekannte Mieter/Nutzer, geringe Mietausfälle in den Vorjahren) werden sich voraussichtlich keine bedeutenden negativen Veränderungen bei den Erlösschmälerungen und im Leerstand für das Geschäftsjahr 2025 ergeben. Im Gegenteil wird aufgrund der weiterhin steigenden Nachfrage am Markt mittelfristig mit sinkenden Erlösschmälerungen und geringen Leerstandsquoten gerechnet.

Für die Mieterlöse rechnen wir in den folgenden Jahren mit Steigerungen. Diese sind durch Modernisierungsumlagen wie durch Anpassungen bei Neuvermietungen begründet. Durch moderate und sozialverträgliche regelmäßige Steigerungen bei den Bestandsmieten können die allgemeinen Preissteigerungen weitgehend kompensiert werden.

Der in den Vorjahren sprunghafte Anstieg des operativen Cashflows aufgrund diverser Sondereffekte wie z. B. vereinnahmter Gelder für die Nutzung des Landeswohnraumförderprogrammes ist auf ein Normalniveau zurückgegangen. In den folgenden Jahren wird ein operativer Cashflow von durchschnittlich 4 - 5 Mio. € erwartet.

Um dem Umstand verlängerter Modernisierungszeiten entgegenzuwirken wird verstärkt auf den Aufbau von Mitarbeitern im eigenen Regiebetrieb gesetzt. Durch die Investitionen in Personal und Verwaltung werden Kosten im Bereich der Instandhaltung eingespart und durch Eigenleistung ersetzt. Neben monetären Effekten werden auch Serviceverbesserungen für die Genossenschaft und die Mitglieder erreicht.

Für das Jahr 2025 rechnen wir unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplanes mit einem Jahresüberschuss von knapp 655 T€. Bei der Planung wurde neben gestiegenen Mieteinnahmen, einem Instandhaltungsbudget von 2,80 Mio. €, Personalaufwand einschließlich Sozialabgaben und Altersvorsorge von 3,1 Mio. € (im Geschäftsjahr 2024: 2,8 Mio. €) und Zinsaufwendungen von 1,2 Mio. € (im Geschäftsjahr 2024: 1,1 Mio. €) kalkuliert.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

Risikobericht

Auch wenn die Energiepreise sich gegenüber den Vorjahren deutlich reduziert haben, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere in Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten sowie in großen Wohnungen oder Häusern, einschränken. Letztere werden auch durch die Grundsteuerreform deutlich stärker belastet. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Hardtwaldsiedlung daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Nutzer dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für die Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Adressausfallrisiken, wie beispielsweise die Zahlungsunfähigkeit unserer Nutzer als Folge einer starken Rezession, werden jedoch nicht als Gefahr für das Unternehmen eingestuft.

Nach den zahlreichen Zinsanpassungen der EZB ist in den nächsten Jahren eigentlich mit stabilen Finanzierungsbedingungen zu rechnen, dennoch sehen wir durch die beabsichtigten Schuldenaufnahmen des Bundes der beiden Sondervermögen leicht steigende Zinsen im langfristigen Bereich. Die Geschäftsbanken legen bei der Kreditvergabe zunehmend Wert auf die Energieeffizienz ihrer Beleihungsobjekte. Mit Blick auf unseren Gebäudebestand rechnen wir zukünftig mit höheren Risikoaufschlägen unserer Banken. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies beinhaltet auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Hardtwaldsiedlung ihre Klimastrategie weiterführen und optimieren. Erste Schritte in Richtung „Fernwärme“ wurden bereits eingeleitet.

Dennoch wird insbesondere in einer rechtlichen Regularien eine Gefahr gesehen. Die im September 2023 beschlossene GEG-Novelle mit einem geplanten geforderten Pflichtanteil für erneuerbare Energien von 65 % bei Heizungserneuerungen stellt eine technische wie ökonomische Hürde dar. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (z. B. Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft insbesondere die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau bei der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie kommen.

Hinzu kommt unverändert, dass die Handwerkerbetriebe aufgrund des Fachkräftemangels an der Grenze ihrer Kapazitäten stehen. Dies führt bereits regelmäßig zu Problemen bei der Termineinhaltung bei der Anschlussvermietung in Folge von Mieterwechseln. Ebenso wirkt die Materialverknappung, trotz einer wieder moderaten Inflation, als zusätzlicher Preistreiber. Dies führt zur Umlage in den Baupreisen über Steigerungen bei Lohn- und Materialkosten und Reparaturleistungen, was die Aufwendungen der Hardtwaldsiedlung zusätzlich belastet.

Der Fachkräftemangel könnte weiterhin einen Risikofaktor (Personalausfall) innerhalb der Hardtwaldsiedlung bei altersbedingten Personalwechseln darstellen. Arbeitsplätze adäquat und zeitnah zu besetzen bleibt unverändert eine Herausforderung auch in den kommenden Jahren.

Operationelle Risiken durch Rechtsstreitigkeiten (z. B. bei größeren Bauprojekten) werden durch geprüfte Verträge seitens unserer Anwälte minimiert und sind deshalb in ihrer Auswirkung zu vernachlässigen.

Durch den aktuellen EZB-Kurs ist das Risiko steigender Zinsaufwendungen für kreditfinanzierte Mittel aufgrund der Absicherung durch festverzinsliche Darlehen mit langer Laufzeit und hoher Tilgung überschaubar. Eine permanente Überwachung der Zinsentwicklung und ein zeitnahes Erstreben von Verlängerungen oder Abschlüs-

sen von Förderdarlehen minimieren dieses Risiko zusätzlich. Eine weitere Streuung von Risiken ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gewährleistet.

Der Zinsaufwand für Spareinlagen unterliegt im Wesentlichen ebenfalls der Zinspolitik der Zentralbank. Die Zinsgestaltung der Spareinlagen wurde und muss weiterhin regelmäßig kurzfristig angepasst werden, um bei einer Veränderung des Marktzinses Liquiditätsabflüsse zu verhindern, was jedoch in Anbetracht der Ertrags- und Finanzlage geleistet werden kann.

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 weiterhin von der Genossenschaft nicht eingesetzt. Unsere Geldanlagen beschränken sich ausschließlich auf Fest- und Tagesgelder. Weiterhin verfolgt die Hardtwaldsiedlung eine konservative, auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtete Geschäftspolitik.

Bei der Hardtwaldsiedlung lagen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Ein Risiko-Management-System und – darin eingeschlossen – ein adäquates Risikofrühwarnsystem, sind eingerichtet. Wirtschaftspläne werden vierteljährlich im Rahmen von Quartalsberichten erstellt und fortgeschrieben; diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2030 liegt vor.

Chancenbericht

Repräsentative Umfragen wie die des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein oder des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung weisen Karlsruhe als eine attraktive Großstadt mit dynamischem Wachstum aus. Dies spiegelt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses (Stand 2024) wider.

Vermietungsschwierigkeiten stehen daher weiterhin im Hintergrund. Weiteres aktives Wirken im Bereich der

energetischen und barrierefreien Bestandssanierung, moderate Mieten mit deutlichen Abschlägen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, kontinuierlicher Serviceausbau sowie die aktive Suche nach Ausbaumöglichkeiten – wie beispielsweise die Aufstockung von Wohnungen in der Waldstadt bei entsprechender Rentabilität – sind der Schlüssel der Genossenschaft für eine starke Marktposition.

Die laufende Finanzierung von Investitionen durch soziale Wohnförderungsprogramme des Landes und der Kommune stellt sich immer schwieriger dar. Die notwendige Liquidität generiert die Genossenschaft aus dem operativen Geschäft und mittels der hauseigenen Spareinrichtung.

Weitere Entwicklungschancen werden in der Erweiterung der Geschäftsstelle und dem Ausbau des Personalkörpers gesehen. Hier wurden beispielhaft weitere Schritte in Richtung Insourcing für den eigenen Regiebetrieb als Gegenmaßnahme zur Abhängigkeit von externen Handwerksleistungen getätigt. Wiederkehrende Aufwendungen für die Genossenschaft konnten reduziert werden, indem eigene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Auch im Bereich der internen Verwaltung und des Rechnungswesens bieten sich durch den fortlaufenden Ausbau der Digitalisierung sowie der Umgestaltung und Optimierung von Geschäftsprozessen weitere positive Entwicklungschancen für unsere Genossenschaft.

Karlsruhe, 25. März 2025

Der Vorstand:

Bernd Schmitt
Bernd Konheiser
Dr. Arnd Verleger



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ • GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG • ANHÄNGE • PRÜFUNGSVERMERK

AKTIVA

BILANZ

Aktiva zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.234,01	22.561,77
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.188.727,54		104.333.282,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.414.033,69		2.052.935,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.018.518,89		1.102.130,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.470,79		536.407,07
Anlagen im Bau	1.888.020,86		9.177.895,13
Bauvorbereitungskosten	43.490,86		325.072,07
		118.123.264,63	117.527.725,23
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	162.071,56		155.194,25
		162.071,56	155.194,25
Anlagevermögen		118.299.570,20	117.705.481,25
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.952.998,25		2.531.636,55
		2.952.998,25	2.531.636,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.067,56		52.304,81
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.030,80		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.655.512,12		364.159,28
		1.761.610,48	416.464,09
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.118.568,15		2.799.411,29
		1.118.568,15	2.799.411,29
Umlaufvermögen		5.833.176,88	5.747.511,93
Rechnungsabgrenzungsposten		19.327,44	17.516,47
Bilanzsumme		124.152.074,52	123.470.509,65

PASSIVA

BILANZ

Passiva zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.989,15		129.474,00
der verbleibenden Mitglieder	9.659.579,13		9.611.713,82
aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.348,00		3.390,84
		9.790.916,28	9.744.578,66
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	31.620,87 €	(39.321,34 €)	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.241.950,00		1.152.450,00
Bauerneuerungsrücklage	18.057.699,53		12.037.520,31
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	0,00		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
		20.086.509,40	19.471.796,58
Jahresüberschuss	894.779,88		921.791,63
Davon Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	89.500,00		16.200,00
		805.279,88	905.591,63
Bilanzgewinn		805.279,88	905.591,63
Eigenkapital insgesamt		30.682.705,56	30.121.966,87
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.732.622,00		3.653.756,00
Sonstige Rückstellungen	253.918,61		300.229,33
		3.986.540,61	3.953.985,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.717.956,74		34.044.312,69
Spareinlagen	48.129.633,97		46.843.298,63
Erhaltene Anzahlungen	2.830.043,02		2.798.089,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.762.151,31		1.617.554,98
Sonstige Verbindlichkeiten			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
davon aus Steuern	163.988,27 €	(90.262,33 €)	
Kap/Soli	121.136,16 €	(59.376,46 €)	
KiSt	5.187,61 €	(2.452,33 €)	
LSt	35.454,99 €	(27.421,38 €)	
USt	2.209,51 €	(1.012,16 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	10.262,04 €	(7.570,29 €)	
		301.636,20	208.919,48
Verbindlichkeiten insgesamt		85.741.421,24	85.512.175,39
Rechnungsabgrenzungsposten		3.741.407,11	3.882.382,06
Bilanzsumme		124.152.074,52	123.470.509,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	14.163.802,72		12.841.967,71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.030,80		0,00
		14.191.833,52	12.841.967,71
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		421.361,70	461.211,20
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		207.453,10	247.337,50
Sonstige betriebliche Erträge		79.895,59	197.363,88
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.689.800,12	5.400.474,18
Rohergebnis		9.210.743,79	8.347.406,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.240.890,37	2.082.706,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		597.277,38	610.108,48
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr (Vorjahr)	2.838.167,75	2.692.814,82
	162.574,14 € (155.713,78 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.914.386,46	2.742.064,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.226.532,02	1.091.340,93
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.878,69	7.724,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.172,14	136.270,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.120.734,40	785.194,36
Ergebnis nach Steuern		1.152.973,99	1.179.985,74
Sonstige Steuern		258.194,11	258.194,11
Jahresüberschuss		894.779,88	921.791,63
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		89.500,00	16.200,00
Bilanzgewinn		805.279,88	905.591,63

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft ist gemäß Genossenschaftsregister 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 mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JABschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Positionen "Andere Finanzanlagen" und "Spareinlagen" erweitert.

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.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 zu Beginn des Wirtschaftsjahres. 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 50 Jahren neu festgelegt.

Eigenleistungen umfassen eigene Architekten-, Techniker- 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	30-33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
• Sanierungen Mehrfamilienhäuser	30-50 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 250 €, 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, 250 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer, mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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.

Die **Geschäftsguthaben** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5 %-igen Renten- und Gehaltsanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag 31. Dezember 2024 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 1,82 %).

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.

C. Erläuterung zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 dargestellt.

Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Entwicklung der Rücklagen ist in Anlage 2 dargestellt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **-35.974 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre - aufgrund der Höhe der frei verfügbaren Rücklagen besteht keine Beschränkung der Ausschüttung.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	31.12.2024	31.12.2023
Personal (Urlaub, Überstunden, etc.)	84.593,00 €	110.550,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	42.000,00 €	41.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	19.000,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	17.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	27.000,00 €	27.300,00 €
Vertreterversammlung	15.500,00 €	14.000,00 €
Rechtsstreit/Rechtsanwaltskosten	8.000,00 €	20.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00 €	8.200,00 €
unterlassene Instandhaltung	30.000,00 €	30.000,00 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
Wachstumssparen	843,61 €	3.197,33 €
	253.918,61 €	300.229,33 €

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die Kündigungsfristen der Spareinlagen sind in Anlage 3 dargestellt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Aufwendungen für Altersversorgung wurden Zuweisungen im Berichtsjahr auf Basis der Veränderung der Pensionsrückstellung i.H.v. 62.267,00 € erfasst.

Bei den Zinsaufwendungen sind 16.599,00 € aus der Diskontierung der Pensionsrückstellungen ausgewiesen.

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 abgeschlossenen Verträgen	3.348.555,99 €
Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.	289.585,98 €

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	10
Technische Mitarbeiter	7,5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	10	0
	24,5	11

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

3. Mitgliederbewegung

		Mitglieder	Anteile
Anfang	2024	7.683	32.169
Zugang	2024	212	663
Abgang	2024	110	528
Ende	2024	7.785	32.304

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **205.190,59 €**

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um **30.600,00 €**

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf **2.335.500,00 €**

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

Schmitt, Bernd	seit 01.08.2024	Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Konheisner, Bernd		Dipl. Betriebswirt (BA)
Dr. Verleger, Arnd		Dipl. Kaufmann

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gros, Björn	(Vors.)	Chemiemeister
Prof. Dürr, Susanne	(stellv. Vors.)	Dipl.-Ing. Architektin
Bessler, Matthias		Bankfachwirt
Elliger, Klaus		Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Dr. Huber, Anton		Physiker M.Sc.
Ingenthron, Jörg		Dipl. Sozialpädagoge (BA)
Strehle, Agnes	seit 20.06.2024	M. Sc. Umweltwissenschaften
Thieß, Anne	bis 31.03.2024	Dipl.-Ing. Architekt (FH)

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 805.279,88** wie folgt zu verwenden:

520.845,78 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage

284.434,10 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 %.

Karlsruhe, den 25. März 2025

Der Vorstand:

Bernd Schmitt
Bernd Konheisner
Dr. Arnd Verleger

ANLAGEN ZUM ANHANG

Bruttoanlagenspiegel (Anlage 1)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2024 €
	Stand zum 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €		Zuschreibungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	329.630,07	1.773,10	0,00	0,00	0,00	0,00	331.403,17
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	329.630,07	1.773,10	0,00	0,00	0,00	0,00	331.403,17
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.120.479,26	0,00	0,00	10.436.151,83	0,00	0,00	156.556.631,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.534.754,12	0,00	0,00	438.391,76	0,00	0,00	3.973.145,88
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	2.339.021,81	36.838,10	0,00	0,00	0,00	0,00	2.375.859,91
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.142.588,31	159.898,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.302.487,10
6. Anlagen im Bau	9.177.895,13	3.528.706,85	0,00	55.962,47	10.874.543,59	0,00	1.888.020,86
7. Bauvorbereitungskosten	325.072,07	2.587,50	227.486,42	0,00	56.682,29	0,00	43.490,86
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	162.639.812,70	3.728.031,24	227.486,42	10.930.506,06	10.931.225,88	0,00	166.139.637,70
Summe Immat. VG + Sachanlagen	162.969.442,77	3.729.804,34	227.486,42	10.930.506,06	10.931.225,88	0,00	166.471.040,87
III. Finanzanlagen							
1. Andere Finanzanlagen	155.194,25	6.877,31	0,00	0,00	0,00	0,00	162.071,56
Summe Finanzanlagen	155.194,25	6.877,31	0,00	0,00	0,00	0,00	162.071,56
Anlagevermögen gesamt	163.124.637,02	3.736.681,65	227.486,42	10.930.506,06	10.931.225,88	0,00	166.633.112,43

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €		Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert) €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	307.068,30	10.100,86	0,00	0,00	0,00	0,00	317.169,16	14.234,01	22.561,77
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	307.068,30	10.100,86	0,00	0,00	0,00	0,00	317.169,16	14.234,01	22.561,77
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.787.196,45	2.580.707,10	0,00	0,00	0,00	0,00	44.367.903,55	112.188.727,54	104.333.282,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.481.818,59	77.293,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.559.112,19	2.414.033,69	2.052.935,53
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	1.236.891,19	120.449,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1.357.341,02	1.018.518,89	1.102.130,62
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	606.181,24	125.835,07	0,00	0,00	0,00	0,00	732.016,31	570.470,79	536.407,07
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.888.020,86	9.177.895,13
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.490,86	325.072,07
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	45.112.087,47	2.904.285,60	0,00	0,00	0,00	0,00	48.016.373,07	118.123.264,63	117.527.725,23
Summe Immat. VG + Sachanlagen	45.419.155,77	2.914.386,46	0,00	0,00	0,00	0,00	48.333.542,23	118.137.498,64	117.550.287,00
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.071,56	155.194,25
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.071,56	155.194,25
Anlagevermögen gesamt	45.419.155,77	2.914.386,46	0,00	0,00	0,00	0,00	48.333.542,23	118.299.570,20	117.705.481,25

2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

Rücklagen	01.01.2024 EURO	des Geschäftsjahres EURO	31.12.2024 EURO	des Vorjahres EURO
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.152.450,00	89.500,00 (16.200,00)	1.241.950,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	12.037.520,31	5.494.966,40	18.057.699,53	525.212,82 (585.696,91)
Rücklagen zu den Erbbaugrundstücken (Vorjahr)	5.494.966,40	-5.494.966,40	0,00	0,00
Andere Rücklagen (Vorjahr)	786.859,87	0,00	786.859,87	0,00
Rücklagen gesamt	19.471.796,58	89.500,00	20.086.509,40	525.212,82

Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EURO	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EURO	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EURO	gesichert EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	32.717.956,74 (34.044.312,69)	2.674.661,05 (2.511.017,54)	9.960.765,10	20.082.530,59	32.717.956,74	Grundpfandrechte (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.830.043,02 (2.798.089,61)	2.830.043,02 (2.798.089,61)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.762.151,31 (1.617.554,98)	1.762.151,31 (1.617.554,98)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	301.636,20 (208.919,48)	301.636,20 (208.919,48)				
Gesamtbetrag	37.611.787,27 (38.668.876,76)	7.568.491,58 (7.135.581,61)	9.960.765,10	20.082.530,59	32.717.956,74	

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen (Anlage 3)

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Bestand der Spareinlagen zum 31.12.2024	48.129.633,97	46.843.298,63
davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist *	37.799.172,88	33.269.133,71
davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	10.330.461,09	13.574.164,92
* davon mit Sperrfrist (keine kurzzeitige Verfügung möglich)	26.217.777,99	20.647.604,46

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungs-

grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständi-

ges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 17. April 2025

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

Dux
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

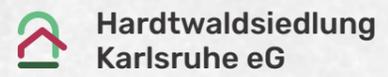
Herausgeber: Vorstand
Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Baugenossenschaft

Karlstraße 1 | 76133 Karlsruhe
Postfach 11 02 65 | 76052 Karlsruhe
Telefon (0721) 9 12 99-0
Telefax (0721) 9 12 99-50
info@hws-ka.de
www.hws-ka.de

Redaktion: Der Vorstand, Jadranka Nena Lacho

Layout: werbung + design, Hans Müller-Abele

© Fotos: Hardtwaldsiedlung
Micha Roth (Seite 1, 14)
Boris Burghardt (Seite 3, 11, 12, 17, 20)



Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Baugenossenschaft

Karlstraße 1 | 76133 Karlsruhe
Postfach 11 02 65 | 76052 Karlsruhe
Telefon (0721) 9 12 99-0
Telefax (0721) 9 12 99-50
info@hws-ka.de
www.hws-ka.de