



VORWORT

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner
und Freunde der Hardtwaldsiedlung,

trotz all der Herausforderungen und Hindernisse, die uns das Jahr 2023 gebracht hat, sind wir stolz darauf, dass wir weiterhin in die Zukunft unserer Hardtwaldsiedlung investieren konnten.

Die Modernisierung und die Aufstockung der Wohnungen in der Insterburger Str. 27A - 29C waren ein großer Erfolg und wir sind dankbar für das Vertrauen unserer Mieterinnen und Mieter, die während der Bauphase geduldig mit uns waren. Es ist uns eine große Freude zu sehen, wie die Wohnungen nun wieder zum Leben erwachen und ein neues Zuhause für unsere Mitglieder bieten.

Auch die geplante Modernisierung in der Schneidemühler Str. 45A und 45D sowie die Kolberger Str. 22C und 22D zeigen, dass wir auch weiterhin an die Zukunft unserer Hardtwaldsiedlung denken und investieren. Es ist uns wichtig, dass unsere Mitglieder sich wohl und sicher fühlen, und daher werden wir auch in Zukunft alles dafür tun, um bezahlbaren Wohnraum anzubieten, auch wenn uns die gesetzlichen und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor große Herausforderungen stellen.

Wir möchten Ihnen, unseren geschätzten Mitarbeitenden, Mitgliedern und Geschäftspartnern für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen danken. Ohne Sie wäre all das nicht möglich gewesen. Wir freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr 2024 und darauf, gemeinsam weiter an der Entwicklung und Zukunft unserer Hardtwaldsiedlung zu arbeiten.

Der Vorstand

Dr. Arnd Verleger (hauptamtlicher Vorstand)

Bernd Konheisner (nebenamtlicher Vorstand) (von oben nach unten)



INHALT

4	Hier wohnen wir Hardtwaldsiedlung auf einen Blick
6	Bericht des Aufsichtsrates
8	Lagebericht des Vorstands
19	Jahresabschluss
20	Bilanz
22	Gewinn- und Verlustrechnung
23	Anhänge
30	Prüfungsvermerk
33	Impressum



1.755 Wohnungen. Hier wohnen wir.

Hardtwaldsiedlung
Karlsruhe eG



	31.12.2023		31.12.2022
Mitglieder	7.683	↗	7.575
Sparvolumen	46,8 Mio. €	↗	45,2 Mio. €
MitarbeiterInnen Ø MA/Jahr	32	↗	27
Geschäftsanteile	32.169	↗	31.917
Anlagevermögen	117,71 Mio. €	↗	110,54 Mio. €
Bilanzsumme	123,47 Mio. €	↗	121,06 Mio. €
Umsatzerlöse	12,8 Mio. €	↘	13,2 Mio. €
Verbindlichkeiten	85,5 Mio. €	↗	83,6 Mio. €
Eigenkapital	30,1 Mio. €	↗	29,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	24,4 %	↔	24,4 %
Jahresüberschuss	921,8 T€	↘	983,9 T€
Mietwohnungsbestand	1.755	↗	1.748
Gewerbeinheiten	17	↗	14
Gesamtwohnfläche	140.062 m²	↗	139.261 m²
Leerstandsquote	1,4 %	↘	1,8 %
Nettokaltmiete Ø	6,53 €	↗	6,33 €
Garagen/Stellplätze	479	↔	479

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er berichtet über seine Tätigkeit und die getroffenen Entscheidungen im Jahr 2023.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und neun weiteren Einzelsitzungen hat der Aufsichtsrat anstehende Entscheidungen erörtert und die erforderlichen 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 neben der laufenden Geschäftstätigkeit auch über die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte, die Finanzierungslage, den Stand der Bautätigkeit, die Entwicklung der internen Organisation sowie über die Personalsituation informiert. Auch über die veränderten Rahmenbedingungen, mit denen die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG vor dem Hintergrund gestiegener Energie-, Bau- und Finanzierungskosten sowie dem Erreichen klimapolitischer Vorgaben umgehen muss, wurden 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. Auf Basis von vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen und ausführlichen Beratungen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst.

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. Der Aufsichtsrat kommt zu dem Schluss, dass trotz sich stetig wandelnder Rahmenbedingungen aktuell keine unkalulierbaren Risiken für die Genossenschaft erkennbar oder zu erwarten sind.

Neben den wirtschaftlichen Themenstellungen war das Jahr 2023 auch durch personalstrategische Aufgabenstellungen geprägt. Mit Austritt des hauptamtlichen Vorstands Christoph Walter zum 31.12.2023 galt es eine Nachfolge zu finden. Eine neue Führungsstruktur wurde erarbeitet und der Vertreterversammlung am 30.11.2023 vorgestellt. Der Posten des hauptamtlichen Vorstands konnte mit Herrn Dr. Arnd Verleger, der bereits seit Oktober 2022 als nebenamtlicher Vorstand tätig ist, zum 01.01.2024 kompetent besetzt werden.

Ein weiterer Teil der diesjährigen Aufsichtsratsarbeit bestimmte die Überarbeitung der Satzung unserer Genossenschaft. Der Aufsichtsrat sieht in einer zeitgemäßen Satzung ein wichtiges Fundament für eine handlungs- und zukunftsfähige Genossenschaft. Bereits in der ordentlichen Vertreterversammlung am 22.06.2023 sowie in der außerordentlichen Vertreterversammlung am 30.11.2023 konnten erste Satzungsänderungen durch die Vertreterschaft beschlossen werden. Weitere Änderungsvorschläge, die von einer Satzungskommission aus Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand auf Basis von Verbandsempfehlungen erarbeitet wurden, sollen der Vertreterversammlung im Jahr 2024 vorgestellt werden.



v.l.n.r.:
Dr. Anton Huber, Jörg Ingenthron,
Anne Thieß (Austritt zum 05.02.2024),
Susanne Dürr, Matthias Bessler,
Björn Gros, Klaus Elliger

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, der Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17.04.2024 ausführlich behandelt. Es gab keine Beanstandungen. 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:

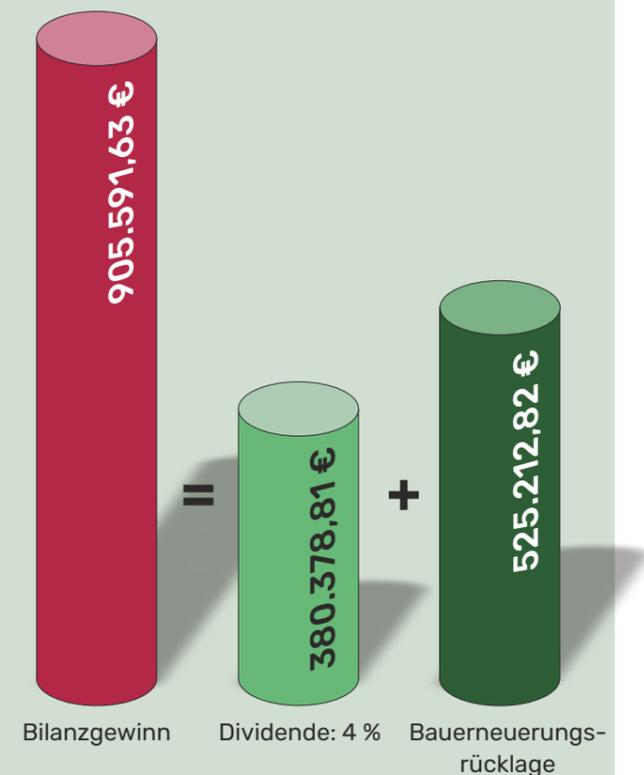
- den Jahresabschluss 2023 festzustellen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 905.591,63 € wie vorgeschlagen zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden. Dabei sollen 380.378,81 € als Dividende ausgeschüttet werden und der Rest in Höhe von 525.212,82 € der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen werden.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die insbesondere in der Zeit vom 08. April 2024 bis 19. April 2024 im Rahmen einer Vor-Ort-Prüfung stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. beauftragten Prüfer sowohl während der Durchführung der Prüfung als auch im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15.05.2024 mündlich berichten. Es gab keine Beanstandungen. Aufgrund des Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 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



LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

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. Überwiegend wird dies durch Investitionen in den Bestand und 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 31.12.2023 aus 1.755 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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte 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 am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.



Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050

könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

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 2023 wie im Bundesdurchschnitt auch in Karlsruhe, nachdem sie 2022 noch kräftig gestiegen waren.

II. Geschäftsverlauf

1. Vermietung

Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 376 T€ auf 10,5 Mio. € gestiegen. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist überwiegend auf die Vollvermietung des Neubauprojekts „Am Fasanengarten 4-18“ zurückzuführen. Die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten entwickelten sich gegenläufig; hier ergab sich eine Minderung um 729 T€. Insgesamt gingen hierdurch die Umsatzerlöse um 355 T€ auf 12,8 Mio. € zurück. Die Umsätze der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen korrespondieren mit den Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen in Höhe von 461,2 T€. Diese sind gegenüber dem Vorjahr (-434,0 T€) gestiegen.

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. Extreme Unterschiede werden im Vergleich zu Inseraten zu frei vermieteten Wohnungen auf Onlineportalen deutlich.

Die gesamten Erlösschmälerungen von 444,8 T€ (VJ: 420,9 T€) sind im Zuge des strategischen Leerstandes in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen angestiegen; Objekte wurden insbesondere für energetische Maßnahmen vorübergehend entmietet. Des Weiteren konnten in 2023 mehrere Objekte durch nachlassbedingte Sperrungen/Verzögerungen monatelang nicht weitervermietet werden. Für den Zeitraum 2023 sind bei diesen Objekten entgangene Mieterlöse und damit Erlösschmälerungen in Höhe von 315 T€ - ohne Berücksichtigung nicht vermeidbarer Nebenkosten - angefallen.

Der temporäre Leerstand zum Stichtag 31.12.2023 beläuft sich auf 62 Einheiten (VJ 64 Einheiten). Hiervon



stellen 38 Einheiten strategischen Leerstand (VJ 35), überwiegend bedingt durch die aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Waldstadt (Insterburger Straße), dar. Von den übrigen 24 Wohnungen liegt bereits für 14 ein unterschriebenes Mietverhältnis ab Anfang 2024 vor.

Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht vorhanden. Auffällig ist die längere Dauer der Leerstände (durchschnittlich drei Monate) 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 2023 hat die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG insgesamt 11,9 Mio. € (VJ: 6,73 Mio. €) in die Bestandsobjekte investiert. Im Konkreten wurden für vollumfängliche Modernisierungen von 16 Einfamilienhäusern 2.031 T€ aufgewandt. Neun Häuser waren zum 31.12.2023 fertiggestellt.

Die im Jahr 2022 begonnene Modernisierungsmaßnahme (mit Aufstockung) der Insterburger Straße 27-29 wurde fortgeführt. In entmietetem Zustand wurden 36 Wohnungen entkernt. Die Aufwendungen hierfür beliefen sich auf 6,9 Mio. €. Die Kosten der Aufstockung von zehn neuen Wohnungen ist hier inkludiert. Neben diesen Einzelmaßnahmen sind 2,8 Mio. € (VJ 2,7 Mio. €) für laufende, nicht aktivierungsfähige Instandhaltungskosten angefallen.

3. Neubautätigkeit

Neubautätigkeiten fanden lediglich in Form von Aufstockungen statt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023



4. Spareinrichtung

Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung verzeichnen leichte Zugänge. Dies zeigt sich in einem Zufluss von 1,6 Mio. €. Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2023 bei **46,8 Mio. €**. (VJ 45,2 Mio.€)

Die Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von bis zu 48 Monaten machen 53,7% (VJ: 68,0%) 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 24,7% (VJ 41,33%) abschnolzt.

Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, liegt seit dem 20. September 2023 bei einem Wert von 4,50%. Innerhalb von zwei Jahren wurde dieser Wert vom historischen Tief von 0,00% (Stand seit März 2016) in zehn zeitlich kurzfristigen Schritten durch die Währungshüter als Gegenmaßnahme zur Inflation angehoben. Für 2024 wird mit ersten Zinssenkungen gerechnet.

Der Durchschnittszins der Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung für 2023 lag bei 1,15% (VJ 0,36%). 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	2023	2022
Hausbewirtschaftung	4.188,3 T€	4.179,0 T€
Bautätigkeit (Eigenleistung)	247,3 T€	197,7 T€
Sonst. Finanzergebnis	52,2 T€	15,1 T€
Verwaltungskosten	(-) 3.763,4 T€	(-) 3.601,1 T€
Operatives Ergebnis	724,4 T€	790,7 T€
Sonstiges	197,3 T€	193,2 T€
Jahresüberschuss	921,7 T€	983,9 T€

Die Ertragslage ist im Jahr 2023 von einem guten Ergebnis der Hausbewirtschaftung sowie Sondereffekten in den Verwaltungskosten geprägt.

Wie bereits im Bereich „Geschäftsverlauf Vermietung“ (s. o.) erläutert, steht dieses Ergebnis im Zusammenhang mit Vollvermietung des Fasanengartens (Steigerung Sollmiete) und der Entmietung der Insterburger Straße (Steigerung Erlösschmälerungen).

Trotz der Ertragssteigerung wirken sich gestiegene Instandhaltungsleistungen (110,7 T€) negativ auf das Betriebsergebnis aus. Dieses ist neben Eigenleistungen im Bereich des Regiebetriebs auch auf Handwerker-mangel und eine geringere Anzahl an Auftragserledigungen zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten sind gegenüber dem Vorjahr um 110,6 T€ gestiegen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit stellt ausschließlich bewertete technische Leistungen im Bereich der Bauleitung durch das eigene Personal dar. Das sonstige Finanzergebnis hat seinen überwiegenden Ursprung in Zinserträgen aus Bankguthaben (108,2 T€). Die Veränderung der Verwaltungskosten ist primär auf einen Anstieg der Personalkosten zurückzuführen, die um 370,9 T€ auf 2.082,7 T€ (VJ 1.711,8 T€) anstiegen; dies ist insbesondere auf den Aufbau des Regiebetriebes zurückzuführen. Die Pensionsrückstellungen führten bei Annahme eines Renten- und Gehaltstrends von künftig

durchschnittlichen 2,8% zu Zuführungsbeträgen in der Rückstellung in Höhe von 58,6 T€ (VJ 672,9 T€).

Darüber hinaus sind die sonstigen Verwaltungskosten auf 1.075,8 T€ (VJ 915,5 T€) angestiegen. Unter den sonstigen betrieblichen Verwaltungskosten sind insbesondere die Positionen „Software und IT“ (222,7 T€), „Prüfungs- und Beratungskosten“ (96,9 T€), sowie Kosten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung (64,8 T€) erwähnenswert.

Vergleicht man das Jahresergebnis mit der Planung für 2023, 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. 5,3 Mio. € (VJ 10,5 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -10,3 Mio. € (VJ -5,1 Mio. €) und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von ca. 5,1 Mio. € (VJ -4,5 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelzufluss von 91 T€ (VJ 871 T€).

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen für das Projekt Insterburger Straße (6,9 Mio. €) wurden zum Teil durch Darlehen (3,7 Mio. €) sowie durch bestehende liquide Mittel bzw. aus dem laufenden Cashflow finanziert. Tilgungszuschüsse (752,6 T€) und Sondertilgungen (605,4 T€) reduzierten neben der planmäßigen Tilgung von 2,2 Mio. € das Darlehensvolumen. Insgesamt erhöhten sich so die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geringfügig um 192,6 T€ auf 34,0 Mio. €.

Die liquiden Mittel betragen am Ende des Geschäftsjahres 2023 insgesamt 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €). 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 gegeben sein.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 121,1 Mio. € (31.12.2022) auf 123,5 Mio. € (31.12.2023) erhöht. Auf der Seite der Geldmittelverwendung verzeichnet das Anlagevermögen einen Nettozugang von 7,1 Mio. €. Die Veränderung ist überwiegend auf Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen. Die Abschreibungen für die Wohnbauten belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2,4 Mio. € (VJ 2,3 Mio.€).

Größere Bewegungen haben sich im Umlaufvermögen ergeben. Durch Kündigung eines Vertrages der Bausparkasse sind uns Guthaben in Höhe von 4,3 Mio. € zugeflossen, welche zu Tilgungszwecken sowie für Modernisierungsmaßnahmen herangezogen wurden. Die Veränderung der Unfertigen Leistungen in Höhe von 468,7 T€, welche bereits bezahlte Betriebskosten darstellen, werden im Folgejahr als Umsatzerlöse realisiert.

Auf der Seite der Geldmittelherkunft ist eine Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von 620,3 T€ auf 30,1 Mio. € zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf die Einstellung des Jahresüberschuss in Höhe von 585,6 T€ in die Bauerneuerungsrücklage zurückzuführen. Die Geschäftsguthaben verzeichnen mit einem Anstieg von 73,9 T€ wiederum ein geringes Wachstum, was in direktem Zusammenhang mit einer gesteuert reduzierten Mitgliederaufnahme (lediglich Minderjährige können derzeit Mitglieder werden) steht.

Der Rückgang der Rückstellungen (-158,5 T€) ist überwiegend auf eine Auflösung der Rücklage für unterlassene Instandhaltung zurückzuführen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche 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	2023	2022
Leerstandsquote	1,4 %	1,8 %
Erlösschmälerungsquote	4,0 %	4,0 %
Mieterlöse (Wohnen)	10.469,5 T€	10.141,6 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient	36,04 €/m² p.a.	48,56 €/m² p.a.
Modernisierungsquote	44,3 %	63,6 %
Operativer Cashflow (ohne Veränderung sonstige Aktiva/Passiva)	5.225,4 T€	10.460,0 T€
Jahresüberschuss	922 T€	984 T€
Verwaltungskosten	27,37 €/m² p.a.	26,48 €/m² p.a.

Steigende Werte in den Bereichen strategischer Leerstände und damit einhergehender Erlösschmälerungen stehen in direktem Zusammenhang mit den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Insterburger Straße. So wurden dort in der Waldstadt binnen weniger Monate sämtliche Wohneinheiten entmietet, um die umfangreiche Modernisierung durchführen zu können. Im folgenden Jahr sollten die Kennzahlen leichte Verbesserungen aufweisen.

Die Mieterlöse sind durch Erst- und Neuvermietung angestiegen. Insbesondere die Vollvermietung des Fasanengartens hat die Verbesserung dieser Kennzahl bewirkt. Allgemeine Mieterhöhungen fanden im Jahr 2023 nicht statt, werden aber zum 1. Januar 2024 in einem moderaten Ausmaß fällig.

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

Der operative Cashflow ist auf ein Normalniveau zurückgekehrt. Im Vorjahr wurden die realisierten Zuschüsse für Belegungsbindungen vereinnahmt (ca. 2,5 Mio.€) sowie Tilgungszuschüsse in Höhe von 2,9 Mio. € realisiert.

Der Jahresüberschuss liegt trotz Sondereffekten im Zielkorridor (vgl. hierzu III, 1). Langfristig muss jedoch eine Steigerung des Jahresüberschusses erreicht werden, um die Investitionen in Nachhaltigkeit und Energietransformation – nicht zuletzt in Anbetracht des aktuel-



len Zinsumfeldes – zu bewerkstelligen. Die oben bereits erwähnte moderate Mieterhöhung dient diesem Zweck.

Ein Mittel, welchem sich künftig verstärkt bedient werden wird, ist der Ausbau von eigenen Handwerkerleistungen zur Reduktion des Zukaufs im Bereich der Instandhaltung. So werden sich die Kennzahlen Gebäudeerhaltungskoeffizient und Modernisierungskosten künftig rückläufig entwickeln und die Verwaltungskosten steigen.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 02.02.2024) 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 2024 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 Steigerungen bei den Bestandsmieten konnten die allgemeinen Preissteigerungen kompensiert werden.

Der im Vorjahr sprunghafte Anstieg des operativen Cashflows aufgrund diverser Sondereffekte, wie z. B. vereinnahmter Gelder für die Nutzung des Landeswohnraumförderprogrammes, ist auf ein Normalniveau zurück

gegangen. In den folgenden Jahren wird ein operativer Cashflow von durchschnittlich 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 künftig Kosten im Bereich der Instandhaltung eingespart und durch Eigenleistung ersetzt. Neben monetären Effekten wird auch mit Serviceverbesserungen für die Genossenschaft und die Mitglieder gerechnet. Damit werden die Kennzahlen Modernisierungsquote und Gebäudeerhaltung künftig zurückgehen; die Verwaltungskosten pro Quadratmeter werden sich erhöhen.

Für das Jahr 2024 rechnen wir unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplanes mit einem Jahresüberschuss von knapp 900 T€. Bei der Planung wurde neben gestiegenen Mieteinnahmen, einem Instandhaltungsbudget von 3,0 Mio. €, Personalaufwand einschließlich Sozialabgaben und Altersvorsorge von 2,8 Mio. € (im Geschäftsjahr 2023: 2,7 Mio. €) und Zinsaufwendungen von 1,0 Mio. € (im Geschäftsjahr 2023: 785,2 T€) kalkuliert.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

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. 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 mit stabilen Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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.

Dennoch wird insbesondere in einer rechtlichen Regulatorik 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

den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau 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 weiter 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 Abschlüssen 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 Risikofrüherwarnsystem, sind eingerichtet. Wirtschaftspläne werden vierteljährlich im Rahmen von Quartalsberichten erstellt und fortgeschrieben; diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2028 liegt vor.

Chancenbericht

Repräsentative Umfragen wie die des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein oder des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weisen Karlsruhe als eine attraktive Großstadt mit dynamischem Wachstum aus. Dies spiegelt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses (Stand 2023) 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 Neubaumöglichkeiten - wie beispielsweise die Aufstockung von Wohnungen in der Wald-

stadt bei entsprechender Rentabilität - sind der Schlüssel der Genossenschaft für eine starke Marktposition.

Die laufende Finanzierung von Investitionen wird durch soziale Wohnförderungsprogramme des Landes und der Kommune begünstigt. Die übrige 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 einen eigenen Regiebetrieb als Gegenmaßnahme zur Abhängigkeit von externen Handwerksleistungen getätigt. Wiederkehrende Aufwendungen für die Genossenschaft können so reduziert werden. Gegebenenfalls können so künftig auch eigene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

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, 15. März 2024

Der Vorstand:

Dr. Arnd Verleger
 Bernd Konheisner

 **JAHRESABSCHLUSS**
BILANZ • GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG • ANHÄNGE • PRÜFUNGSVERMERK



AKTIVA

BILANZ

Aktiva zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.561,77	10.817,21
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.333.282,81		104.628.596,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.052.935,53		2.034.795,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.102.130,62		1.222.426,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	536.407,07		220.854,89
Anlagen im Bau	9.177.895,13		2.033.258,45
Bauvorbereitungskosten	325.072,07		266.934,60
		117.527.725,23	110.406.869,22
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	155.194,25		122.470,50
		155.194,25	122.470,50
Anlagevermögen		117.705.481,25	110.540.156,93
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.531.636,55		2.062.910,74
		2.531.636,55	2.062.910,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.304,81		67.560,56
Sonstige Vermögensgegenstände	364.159,28		1.335.923,05
		416.464,09	1.403.483,61
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.799.411,29		2.708.636,99
Bausparguthaben	0,00		4.324.985,07
		2.799.411,29	7.033.622,06
Umlaufvermögen		5.747.511,93	10.500.016,41
Rechnungsabgrenzungsposten		17.516,47	17.612,41
Bilanzsumme		123.470.509,65	121.057.785,75

PASSIVA

BILANZ

Passiva zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.474,00		136.888,63
der verbleibenden Mitglieder	9.611.713,82		9.527.466,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.390,84		6.300,00
		9.744.578,66	9.670.654,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	39.321,34 €	(47.633,69 €)	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.152.450,00		1.136.250,00
Bauerneuerungsrücklage	12.037.520,31		11.451.823,40
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
		19.471.796,58	18.869.899,67
Jahresüberschuss	921.791,63		983.911,24
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	16.200,00		22.800,00
		905.591,63	961.111,24
Bilanzgewinn		905.591,63	961.111,24
Eigenkapital insgesamt		30.121.966,87	29.501.665,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.653.756,00		3.556.994,00
Sonstige Rückstellungen	300.229,33		458.724,33
		3.953.985,33	4.015.718,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.044.312,69		33.851.726,43
Spareinlagen	46.843.298,63		45.206.880,00
Erhaltene Anzahlungen	2.798.089,61		2.252.567,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.617.554,98		2.072.570,07
Sonstige Verbindlichkeiten	208.919,48		194.274,45
davon aus Steuern	62.940,95 €	(49.699,67 €)	
Kap/Soli	59.376,46 €	(13.523,24 €)	
KiSt	2.452,33 €	(485,39 €)	
LSt	100,00 €	(32.369,87 €)	
USt	1.012,16 €	(3.321,17 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	7.988,29 €	(7.137,58 €)	
Verbindlichkeiten insgesamt		85.512.175,39	83.585.489,65
Rechnungsabgrenzungsposten		3.882.382,06	3.962.383,28
Bilanzsumme		123.470.509,65	121.065.257,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	12.841.967,71		13.196.991,05
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		88,57
		12.841.967,71	13.197.079,62
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		461.211,20	0,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	433.980,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		247.337,50	197.721,75
Sonstige betriebliche Erträge		197.363,88	193.078,92
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.400.474,18	5.310.825,49
Rohergebnis		8.347.406,11	7.843.073,85
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.082.706,34	1.711.830,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		610.108,48	1.024.538,53
davon für Altersversorgung			
Geschäftsjahr (Vorjahr)		2.692.814,82	2.736.369,00
155.713,78 € (674.782,02 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.742.064,99	2.588.391,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.091.340,93	888.604,09
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.724,27	7.428,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		136.270,46	131.223,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		785.194,36	526.516,15
Ergebnis nach Steuern		1.179.985,74	1.241.845,58
Sonstige Steuern		258.194,11	257.934,34
Jahresüberschuss		921.791,63	983.911,24
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		16.200,00	22.800,00
Bilanzgewinn		905.591,63	961.111,24

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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 Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021. 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 33 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	30-33 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 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 2023

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 2,8 %-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 1,82 % (Stichtag 31. Dezember 2023 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 1,78 %).

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 (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **48.979 €**. 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Personal (Urlaub, Überstunden, etc.)	110.550,00 €	162.098,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	41.000,00 €	42.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	19.000,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	17.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	27.300,00 €	20.000,00 €
Vertreterversammlung	14.000,00 €	13.000,00 €
Rechtsstreit/Rechtsanwaltskosten	20.000,00 €	20.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.200,00 €	0,00 €
unterlassene Instandhaltung	30.000,00 €	150.000,00 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
Wachstumssparen	3.197,33	5.644,33 €
	300.229,33 €	458.724,33 €

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. 58.665,00 € erfasst.

Bei den Zinsaufwendungen sind 38.097,00 € 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	2.323.000,00 €
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	8	9,75
Technische Mitarbeiter	5,75	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8,5	0
	22,25	9,75

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

3. Mitgliederbewegung

		Mitglieder	Anteile
Anfang	2023	7.575	31.917
Zugang	2023	240	785
Abgang	2023	132	533
Ende	2023	7.683	32.169

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **84.247,51 €**

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um **32.400,00 €**

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf **2.304.900,00 €**

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

Walter, Christoph	bis 31.12.2023	Betriebswirt (B.A.)
Konheisner, Bernd		Dipl.-Betriebswirt (BA)
Tanger, Peter	bis 30.06.2023	Dipl.-Ingenieur (FH)
Dr. Verleger, Arnd (hauptamtlich)		Dipl.-Kaufmann

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gros, Björn (Vors.)		Chemiemeister
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)
Schön, Michael	bis 22.06.2023	Dipl.-Ing. Maschinenbau
Thieß, Anne	seit 22.06.2023	Dipl.-Ing. Architekt (FH)

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 905.591,63** wie folgt zu verwenden:

525.212,82 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage

380.378,81 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, den 15. März 2024

Der Vorstand:

Dr. Arnd Verleger
Bernd Konheisner

ANLAGEN ZUM ANHANG

1. Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 1)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2023 €
	Stand zum 01.01.2023 €	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	305.845,33	23.784,74	0,00	0,00	0,00	0,00	329.630,07
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	305.845,33	23.784,74	0,00	0,00	0,00	0,00	329.630,07
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.993.393,31	475.222,45	0,00	1.651.863,50	0,00	0,00	146.120.479,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.439.580,43	0,00	0,00	95.173,69	0,00	0,00	3.534.754,12
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.339.021,81
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	717.856,76	460.419,65	35.688,10	0,00	0,00	0,00	1.142.588,31
6. Anlagen im Bau	2.033.258,45	9.398.574,98	0,00	0,00	2.253.938,30	0,00	9.177.895,13
7. Bauvorbereitungskosten	266.934,60	0,00	0,00	0,00	34.397,77	0,00	232.536,83
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	152.790.047,36	10.334.217,08	35.688,10	1.747.037,19	2.288.336,07	0,00	162.547.277,46
Summe Immat. VG + Sachanlagen	153.095.892,69	10.358.001,82	35.688,10	1.747.037,19	2.288.336,07	0,00	162.876.907,53
III. Finanzanlagen							
1. Andere Finanzanlagen	122.470,50	7.428,48	0,00	0,00	0,00	0,00	129.898,98
Summe Finanzanlagen	122.470,50	7.428,48	0,00	0,00	0,00	0,00	129.898,98
Anlagevermögen gesamt	153.218.363,19	10.365.430,30	35.688,10	1.747.037,19	2.288.336,07	0,00	163.006.806,51

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €		Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert) €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	295.028,12	12.040,18	0,00	0,00	0,00	0,00	307.068,30	22.561,77	10.817,21
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	295.028,12	12.040,18	0,00	0,00	0,00	0,00	307.068,30	22.561,77	10.817,21
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.364.796,51	2.422.399,94	0,00	0,00	0,00	0,00	41.787.196,45	104.333.282,81	104.628.596,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.404.784,91	77.033,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.481.818,59	2.052.935,53	2.034.795,52
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	1.116.594,85	120.296,34	0,00	0,00	0,00	0,00	1.236.891,19	1.102.130,62	1.222.426,96
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	497.001,86	110.294,85	1.115,47	0,00	0,00	0,00	606.181,24	536.407,07	220.854,90
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.177.895,13	2.033.258,45
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.536,83	266.934,60
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	42.383.178,13	2.730.024,81	1.115,47	0,00	0,00	0,00	45.112.087,47	117.435.189,99	110.406.869,23
Summe Immat. VG + Sachanlagen	42.678.206,25	2.742.064,99	1.115,47	0,00	0,00	0,00	45.419.155,77	117.457.751,76	110.417.686,44
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.898,98	122.470,50
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.898,98	122.470,50
Anlagevermögen gesamt	42.678.206,25	2.742.064,99	1.115,47	0,00	0,00	0,00	45.419.155,77	117.587.650,74	110.540.156,94

2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

Rücklagen	Stand 01.01.2023 EURO	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO	Stand 31.12.2023 EURO	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres EURO
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.136.250,00	16.200,00 (22.800,00)	1.152.450,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	11.451.823,40	0,00	12.037.520,31	585.696,91 (631.055,27)
Rücklagen zu den Erbbaugrundstücken (Vorjahr)	5.494.966,40	0,00	5.494.966,40	0,00
Andere Rücklagen (Vorjahr)	786.859,87	0,00	786.859,87	0,00
Rücklagen gesamt	18.869.899,67	16.200,00	19.471.796,58	585.696,91

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

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)	34.629.921,23 (33.851.726,43)	2.511.017,54 (5.710.669,18)	9.254.944,46	22.863.959,23	34.629.921,23	Grundpfandrechte (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.798.089,61 (2.560.802,50)	2.798.089,61 (2.252.567,34)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.617.554,98 (1.226.568,72)	1.617.554,98 (2.072.570,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	208.919,48 (243.263,68)	208.919,48 (194.274,45)				
Gesamtbetrag	39.254.485,30 (37.882.361,33)	7.135.581,61 (10.230.081,04)	9.254.944,46	22.863.959,23	34.629.921,23	

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen (Anlage 3)

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Bestand der Spareinlagen zum 31.12.2023	46.843.298,63	45.206.880,00
davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist *	33.269.133,71	28.302.364,03
davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	13.574.164,92	16.904.515,97
* davon mit Sperrfrist (keine kurzzeitige Verfügung möglich)	20.647.604,46	9.616.489,29

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Rechnungsle-

gungsgrundsatzes 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft 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 bedeutensame 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 eigenständiges 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, 18. April 2024

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
Boris Burghardt (Seite 2, 9, 10, 12, 17, 18)