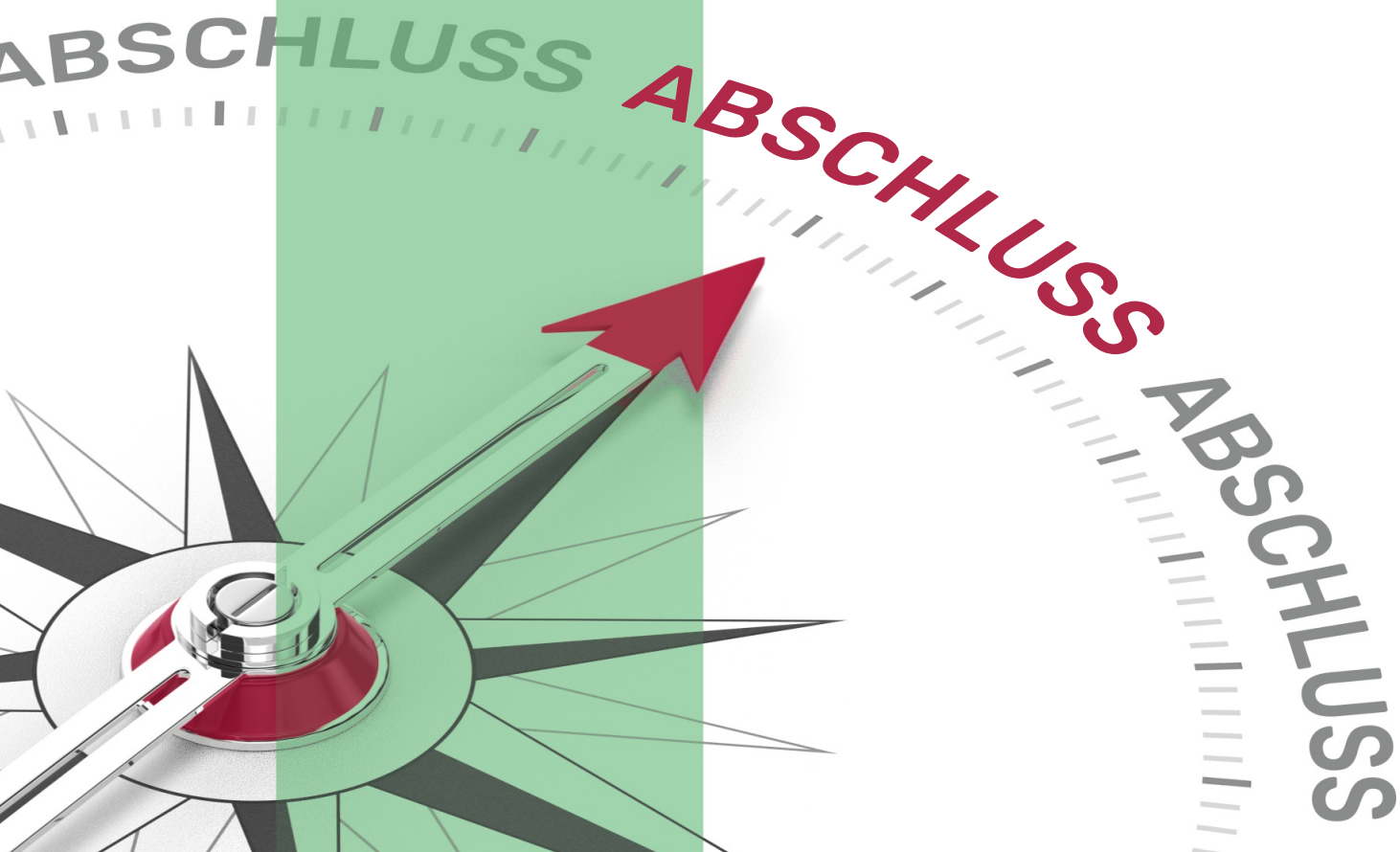




Hardtwaldsiedlung
Karlsruhe eG

Zukunft gestalten. Tradition bewahren.



JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT **2020**
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

Inhalt

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens	
I. Geschäftsmodell	3
B. Wirtschaftsbericht	3
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
II. Geschäftsverlauf	4
1. Vermietung	4
2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand	5
3. Neubautätigkeit	5
4. Spareinrichtung	5
III. Lage des Unternehmens	6
1. Ertragslage	6
2. Finanzlage	6
3. Vermögenslage	6
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	7
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	8
Prognosebericht	8
Risikobericht	8
Chancenbericht	9

Bilanz

Aktiva	10
Passiva	11
Gewinn- und Verlustrechnung	12

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben	13
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
1. Entwicklung des Anlagevermögens	14
2. Entwicklung der Rücklagen	16
3. Verbindlichkeiten	16
4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	16
C. Erläuterungen zur Bilanz	17
D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
E. Sonstige Angaben	18
1. Finanzielle Verpflichtungen	18
2. Anzahl der Arbeitnehmer	18
3. Mitgliederbewegung	18
4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	19
5. Mitglieder des Vorstandes	19
6. Mitglieder des Aufsichtsrats	19
7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	19

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	20
--	-----------

Impressum	23
------------------	-----------

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 aus 1.688 Wohneinheiten und 14 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 Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoff-

nungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahreschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatz-

steuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen. Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bau-sektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugesam-migungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Neben dem Bevölkerungswachstum ist auch die Zahl der Haushalte ausschlaggebend. 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.

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit einer Bevölkerung von ca. 309.000, Zentrum der Region mittlerer Oberrhein und gleichzeitig

einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Der Zuwachs an innovativen Unternehmen liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes der Kommune Karlsruhe war und ist geprägt durch die Verknappung von Wohnraum, welche die Preise für Immobilien unverändert nach oben treibt. Da sich die Rahmenbedingungen für Wohnraum nicht wesentlich geändert haben, war der Hauptfaktor für die Verknappung, die günstigen Darlehenskon-ditionen für Baufinanzierungen. Noch 2010 betrugen die gemittelten Kaufpreise für eine 70 Quadratmeterwohnung mit Baujahr zwischen 1950 und 1974 um die 183.000 €; dies entspricht 2.614 €/m². Im Jahr 2018 wurden hierfür im Mittelwert bereits 4.300 €/m² aufgerufen, was einer Steigerung von rund 9 % zum Wert von 2017 entspricht. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein Ein-/Zweifamilienhausgrundstück in mittlerer Lage liegt bei 550 €/m². Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser liegen zwischen 440 €/m² mäßiger Lage und 730 €/m² sehr guter Lage (Stand 01.07.2018 Gutachterausschuss).

Der Ankauf potenziell durch die Genossenschaft bebaubarer Grundstücke im Geschossbau ist nahezu abgeschlossen. Im Jahr 2018 wechselten laut Gutachterausschuss gerade einmal 10 dieser Grundstücke den Eigentümer. Die Preise hierfür lagen in der Spanne zwischen 420 €/m² und 1.670 €/m² bei Grundstücksflächen zwischen 450 m² und 3.630 m². Insgesamt stehen den Einwohnern Karlsruhes 157.539 Wohnungen zur Verfügung. Damit stellt die Hardtwaldsiedlung mit ihren 1.688 Einheiten etwas über 1% und damit jede 100ste Wohnung.

II. Geschäftsverlauf

1. Vermietung

Der Geschäftsverlauf der Vermietung ist wie im Vorjahr positiv einzustufen. Die Ertragslage hat sich im Jahr 2020 um 151 T€ verbessert. Die Erstvermietung der Aufstockung der Emil-Gött-Strasse 2-18 (Fertigstellung 1. Halbjahr 2019) sowie Mietanpassungen nach Modernisierung zum November 2019, wirkten sich im Jahr 2020 erstmals voll auf die Vermietungserlöse aus. Wie auch in den vergangenen Geschäftsjahren sind sonstige Mietsteigerungen vornehmlich auf Anpassung bei Neuver-

Lagebericht des Vorstands

mietungen zurückzuführen. Bei der Erst- und Neuvermietung liegt unser Mietzins weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe.

Die Erlösschmälerungen (479,5 T€; VJ: 427,3 T€) basieren noch auf strategischen Leerständen im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen, welche entmietete Objekte voraussetzten. Auch Mietminderungen durch Gerüststellung etc. tragen zu den Erlösschmälerungen bei.

Der temporäre Leerstand zum 31.12.2020 beläuft sich auf 76 Einheiten (VJ 85 Einheiten). Hiervon stellen 49 Einheiten strategischen Leerstand (VJ 43), bedingt durch aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Erzbergerstraße 52-74, samt hierfür vorgesehener Ausweichwohnungen, dar. Die personelle Aufstockung im Bereich der Vermietung reduzierte wie geplant den Leerstand. Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht vorhanden.

2. Instandhaltung und Modernisierung im Bestand

Im Jahr 2020 hat die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG insgesamt 9.162 T€ in die Bestandsobjekte investiert – die höchste Summe der letzten 10 Jahre. Im Konkreten wurden für vollumfängliche Modernisierungen von fünf Einfamilienhäusern 655,5 T€ aufgewandt. Vier wurden zum 31.12.2020 fertiggestellt. Ebenfalls bezugsfertig wurden die Hauseingänge 60-66 der Erzbergerstraße. Die bisherigen Investitionen belaufen sich dort auf 3.112,7 T€. Neben Einzelprojekten und den Maßnahmen in den anderen Erzberger-Blöcken (insgesamt 1.263,4 T€) sind 4.164,6 T€ (VJ 2.938,8 T€) für laufende, nicht aktivierungsfähige, Instandhaltungsmaßnahmen angefallen.

Die Steigerung der Instandhaltungskosten ist auf vermehrte Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln zurückzuführen. Zur Einhaltung neuer, eigener, gehobenerer Standardvorgaben für Wohnraum in der Genossenschaft, wurde maßgeblich in die Wohnungssanierung investiert. Zusätzlich wurden Maßnahmen aufgrund der befristeten Absenkung der Mehrwertsteuer (3 %) gezielt vorgezogen.

3. Neubautätigkeit

Der Spatenstich für die geplante Nachverdichtungsmaßnahme „Am Fasanengarten“ fand am 31.01.2020 statt. Es entstehen 64 Wohnungen, eine Wohngruppe mit weiteren sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die Grundstückskosten für das Projekt belaufen sich auf insgesamt 2.496,1 T€. Hiervon stellen 1.326,1 T€ Restbuchwerte der Grundstücke durch Zerlegung und Zusammenführung dar. Die übrigen Kosten sind überwiegend auf die vertragliche Nachzahlungsverpflichtung mit dem Land Baden-Württemberg als ehemalige Eigentümerin zurückzuführen (986,1 T€). Für die sieben entstehenden Hofhäuser, den Zeilenbau am Blockrand, sowie der darunter befindlichen Tiefgarage wurden bisher insgesamt etwas über 10 Mio.€ aufgewandt.

4. Spareinrichtung

Der Bestand an Spareinlagen verzeichnet auch aufgrund neuer Angebote an Sparprodukten einen Nettowachstum von 1.083,9 T€. Hiervon belaufen sich die kapitalisierten Zinsen auf 185,2 T€ (VJ T€ 182,9). Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2020 bei 44,8 Mio.€.

Die Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten machen 54,09 % (VJ 53,02 %, 2018: 46,98%) des gesamten Sparvolumens aus. Der Trend der vergangenen Jahre – Sparer verschieben ihr Vermögen in den kurzfristigen Bereich – hält weiter an. Vertragliche Vereinbarungen sichern allerdings längere Anlagezeiten, wodurch der kurzfristig liquide Bereich auf 29,24 % abschnillt. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, liegt seit März 2016 beim historischen Tief von 0,00 %. Der Durchschnittszins der Hardtwaldsiedlung liegt bei 0,42 % (VJ 0,49 %). Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung stellen, im Vergleich zum restlichen Markt, weiterhin eine sichere Geldanlage mit attraktiver Verzinsung dar.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu folgender tabellarischer Darstellung:

Die Ertragslage wird durch folgende Sparten bestimmt.

Ertragssparten	2020	2019
Hausbewirtschaftung	2.047,6 T€	3.155,9 T€
Bautätigkeit	170,3 T€	34,7 T€
Sonst. Finanzergebnis	(-) 75,5 T€	(-) 89,8 T€
Verwaltungskosten	(-) 1.793,0 T€	(-) 2.185,8 T€
Operatives Ergebnis	349,5 T€	915,0 T€
Sonstiges	100,6 T€	419,6 T€
Jahresüberschuss	450,0 T€	1.334,5 T€

Die Ertragslage ist dieses Jahr von wenigen Sondereffekten geprägt. Die Sollmieten für Wohnungen konnten in Höhe von 124,9 T€ auf 9.523,2 T€ (VJ 9.398,4 T€) gesteigert werden. Die Erlösschmälerungen Wohnen liegen im Jahr 2020 bei 362 T€ (VJ 376 T€). Insgesamt ist das Ergebnis im Betriebsbereich Hausbewirtschaftung gesunken. Ursächlich hierfür sind, in besonderem Maße, Steigerungen der Instandhaltungsmaßnahmen i.H.v. 1.225,8 T€. Ebenfalls dämpfend auf die Erträge aus Hausbewirtschaftung wirkten sich gestiegene Abschreibungen aufgrund der Fertigstellungen eines Teiles der Großmodernisierungsmaßnahme Erzbergerstraße 52- 74 aus (95,2 T€).

Das sonstige Finanzergebnis hat seinen Ursprung in der Anlage der Altbausparguthaben mit rentabler Verzinsung (166 T€). Zusätzlich zu diesen Erträgen, wirken sich gesunkene Zinsaufwendungen für Pensionen (221,4 T€; VJ 242,7 T€) positiv aus.

Die Veränderung der Verwaltungskosten ist überwiegend auf rückläufige Personalkosten (- 143 T€), insbesondere auf die Neubewertung der Pensionsrückstellungen, zurückzuführen. Gesunkenen Kosten der Unternehmensrepräsentation (- 69 T€) stehen gestiegene Kosten für sonstige Dienstleister wie Personalvermittler oder Softwareberatungen gegenüber (+ 76,5 T€).

Der sonstige Bereich beinhaltet überwiegend Umsatzerlöse, die durch den Betrieb des Blockheizkraftwerks in unserer Wohnsiedlung im Dammerstock generiert wurden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung für 2020 ergibt sich ein um ca. 1.22 Mio.€ niedrigerer Jahresüberschuss. Dies korreliert direkt mit den gestiegenen Investitionen der Instandhaltung, deren Hintergrund unter II. Geschäftsverlauf bereits erläutert wurden.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3,71 Mio.€ (VJ 3,40 Mio.€) dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -15,3 Mio.€ (VJ 2,76 Mio.€) und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 8,79 Mio.€ (VJ 1,33 Mio.€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelabfluss von 2,82 Mio.€ (VJ 1,97 Mio.€). Die im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen für die Projekte Fasanengarten (11,1 Mio.€) und Erzbergerstraße (4,1 Mio.€) wurden durch bestehende liquide Mittel und über Fremdkapital gegenfinanziert. Für das Fremdkapital wurden ausschließlich Förderprogramme der KfW bzw. der L-Bank genutzt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 13,1 Mio.€ Darlehen aufgenommen. Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von 1,61 Mio. € konnte vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden. Darüber hinaus fanden Sondertilgungen i.H.v. 3,3 Mio.€ für Darlehen mit ungünstigeren Konditionen statt.

Die liquiden Mittel betrugen am Ende des Geschäftsjahres 2020 1,92 Mio. € (Vorjahr: 4,73 Mio. €). Weiterhin bestehen Bausparguthaben i.H.v. 8,46 Mio. € und ein Kreditrahmen über 10 Mio.€. Der Kreditrahmen 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, gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen.

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 103,6 Mio.€ (31.12.2019) auf 113,3 Mio.€ (31.12.2020) erweitert. Auf der Seite der Geldmittelverwendung verzeichnet das Anlagevermö-

Lagebericht des Vorstands

gen ein Nettozugang von 13,4 Mio.€. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert aus der Baumaßnahme am Fasanengarten und der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Erzbergerstraße 52-74. Das Umlaufvermögen hingegen ist deutlich gesunken. Ursächlich dafür sind, der Verbrauch der liquiden Mittel für die Modernisierungsmaßnahmen der Erzbergerstraße und zum Ansatz gebrachte Tilgungszuschüsse für die Emil-Gött-Straße 2-18.

Auf der Seite der Geldmittelherkunft sind leichte Zugänge des Eigenkapitals (114,0 T€ auf 28,2 Mio. €) zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss vor Dividendenzahlung in Höhe von 450,0 T€, denen die Auszahlung der Dividende für 2019 (-370,8 T€) entgegensteht, zurückzuführen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 8,6 Mio. €. Der Anstieg ist in Darlehensvalutierungen (13,1 Mio. €) für die Neubau- und Modernisierungsprojekte begründet. Im Jahr 2020 konnten für laufende Darlehen planmäßige Tilgungen von 1,2 Mio.€ und Sondertilgungen in Höhe von 3,3 Mio.€ geleistet werden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv. Die Maßnahmen der Geschäftstätigkeit spiegeln sich deutlich in den Kennzahlen wieder.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2020	2019
Leerstandsquote	4,5 %	5,0 %
Erlösschmälerungsquote	4,8 %	4,3 %
Mieterlöse	9.523,2 T€	9.394,4 T€
Gebäudeerhaltungs- koeffizient	68,94 €/m² p.a.	38,51 €/m² p.a.
Modernisierungsquote	92,7 %	52,3 %
Operativer Cashflow (ohne Veränderung sonstige Aktiva/Passiva)	3.721,0 T€	3.475,1 T€
Jahresüberschuss	450 T€	1.334,5 T€

Die Geschäftstätigkeit 2020 der Hardtwaldsiedlung Baugenossenschaft Karlsruhe zeigt sich auch dieses Jahr deutlich in den Kennzahlen. Hohe Werte in den Bereichen strategischer Leerstände und Erlösschmälerungen stehen in direkter Kausalität zu den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Dieses Jahr wurde der 52-58er Block der Erzbergerstraße für die umfangreiche Modernisierung entmietet (im Jahr 2019 war es überwiegend die Erzbergerstraße 60 - 66). Mit Abschluss der Sanierung der Wohnblöcke Erzbergerstraße 52-74 (geplant im Jahr 2022), ist mit einem deutlichen Rückgang der Leerstandsquote und der Erlösschmälerungen zu rechnen.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient und damit die Modernisierungsquote haben in diesem Geschäftsjahr Höchstwerte erreicht. Die Erklärung ist, wie bereits in II. Geschäftsverlauf näher beleuchtet, mit neuen Standardvorgaben für Wohnungen bei Mieterwechseln in Verbindung mit personellen Aufstockungen, im Nutzen der vergünstigten Mehrwertsteuer und durch die Modernisierungsmaßnahme Erzbergerstraße 52-74, begründet. Dies deckt sich auch mit dem operativen Cashflow, welcher sich trotz des hohem Instandhaltungsniveaus um 246 T€ verbessert.

Die Steigerung der Mieterlöse ist auf die Vollauswirkung der Vermietung der Neubauwohnungen in der Emil-Gött-Straße samt Mieterhöhung gemäß § 559 BGB zurückzuführen. Der Jahresüberschuss liegt nicht im ursprünglich angedachten Zielkorridor zwischen ein und zwei Millionen Euro, was überwiegend auf die veränderte Instandhaltungsplanung und das nach oben angepasste Instandhaltungsbudget zurückzuführen ist.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Covid-19 hat bisher nicht die befürchtete Auswirkung auf unseren Geschäftsbetrieb entfaltet. Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung direkt beeinflussbarer negativer Faktoren auf unser Unternehmen umgesetzt. Auch befürchtete, pandemiebedingte Verzögerungen (z.B. Baustellenschließungen Lieferengpässe bei Baumaterial) bei unserem Neubauvorhaben sowie bei Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand, sind nicht eingetreten. Damit sind auch die negativen Folgeauswirkungen für Erträge, Aufwendungen und Zahlungsströme bisher ausgeblieben. Für das Jahr 2021 können wir dies weiterhin nicht ausschließen. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich kurz- und mittelfristig keine wesentlichen negativen Auswirkungen, in Form von Mietausfällen oder erhöhten Leerständen, zeigen.

Aufgrund unserer Mietstruktur: überwiegend langfristig bestehende Mietverhältnisse, moderate Mieten, persönlich bekannte Mieter, geringe Mietausfälle in den Vorjahren, werden sich wahrscheinlich keine gravierenden Erlösschmälerungen im Verlauf der Pandemie ergeben. Eintretende Erlösschmälerungen könnten durch die geplante Geschäftstätigkeit (z. B. Vermietung der Erzbergerstraße nach erfolgter Modernisierung) kompensiert werden.

Die für das Jahr 2020 prognostizierten, leicht positiven Veränderungen unserer Leistungsindikatoren: Erlösschmälerungs- und Leerstandsquote sind nur im Bereich des stichtagsbedingten Leerstandes eingetreten. Wir gehen davon aus, dass sich hier deutliche Verbesserungen innerhalb der nächsten zwei Jahre einstellen werden.

Für das Jahr 2021 rechnen wir, unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplanes, mit einem Jahresüberschuss von 1,35 Mio.€. Bei der Planung wurden gestiegene Mieteinnahmen aus gesteigerter Vermietungstätigkeit bis zu einem Gesamtvolumen von 9,95 Mio. € (im Geschäftsjahr 2020: 9,7 Mio.€) sowie ein Instandhaltungsbudget von 3,1 Mio.€ berücksichtigt.

Die geschätzten Cashflow-Auswirkungen des Jahres 2020 mit hohen Abgängen der liquiden Mittel und steigenden Gegenfinanzierungen sind, stark beeinflusst durch die Investitionen in die Großprojekte Fasanengarten und Erzbergerstraße, eingetreten. Der operative Cashflow als Maßstab der regulären Geschäftstätigkeit wird bei ähnlichem Instandhaltungsniveau in den nächsten drei Jahren korrelierend mit den Mieterlösen sprunghaft stark steigen.

Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2020 unter einem pandemiebedingten Rückgang gelitten. Weiterhin unklar sind insgesamt die tatsächlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, welche die Weltwirtschaft und sogar das öffentliche Leben wie wir es kennen nun seit Monaten lahmlegt. Der Wohnungsmarkt Karlsruhe und die Geschäftsbereiche der Genossenschaft waren jedoch nur bedingt betroffen, daher ist auch für die weiteren Jahre nicht mit besonderen Risiken in den Geschäftsfeldern unseres Betriebes aufgrund der Pandemie oder deren weiteren Aus- und Nachwirkungen zu rechnen.

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

Der Fachkräftemangel könnte weiterhin einen Risikofaktor (Personalausfall) innerhalb der Hardtwaldsiedlung bei altersbedingten Personalwechseln darstellen. Arbeitsplätze adäquat und zeitnah zu besetzen ist unverändert eine Herausforderung der folgenden Jahre.

Adressausfallrisiken, wie beispielsweise die Zahlungsunfähigkeit unserer Mieter durch Auswirkungen einer Rezession, sind von so geringem Umfang und Ausmaß, dass sie keine Gefahr für die Hardtwaldsiedlung darstellen.

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

Lagebericht des Vorstands

ihrer Auswirkung ebenfalls zu vernachlässigen.

Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko wird weiterhin in Anbetracht des europäischen Gesamtmarktes ausgeschlossen. Doch auch wenn sich der Kurs der EZB ändern würde, bliebe 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 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 Zentralbanken. Die Zinsgestaltung der Spareinlagen muss gegebenenfalls kurzfristig angepasst werden, um bei einer Veränderung des Marktzins, Liquiditätsabflüsse zu verhindern.

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

Derivative Finanzinstrumente werden weiterhin von der Genossenschaft nicht eingesetzt. Unsere Geldanlagen beschränken sich ausschließlich auf Fest-, Tagesgeld- und Anlagen in Bausparverträgen. Weiterhin verfolgt die Hardtwaldsiedlung eine konservative, auf Nachhaltigkeit und Stabilität, ausgerichtete Geschäftspolitik.

Bei der Hardtwaldsiedlung liegen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Ein Risiko-Management-System und, darin eingeschlossen, ein adäquates Risikofrühwarnsystem sind eingerichtet. Es werden vierteljährlich, im Rahmen von Quartalsberichten, Wirtschaftspläne erstellt und fortgeschrieben. Diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2025 liegt vor.

Chancenbericht

Sowohl repräsentative Umfragen wie die des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein, als auch das Bundesinsti-

tut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weisen Karlsruhe als eine attraktive Großstadt mit dynamischem Wachstum aus. Dies spiegelt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wider. Vor diesem Hintergrund werden Vermietungsschwierigkeiten in den Hintergrund rücken. Dies wurde auch während der Coronakrise im Jahr 2020 deutlich, da es hier zu keinerlei negativen Ausschlägen in den Geschäftszahlen der Genossenschaft kam.

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

Großes Potenzial wird in den geplanten Maßnahmen zur Sanierung der Erzbergerstraße 52-74 und im Neubau „Am Fasanengarten“ gesehen. Die laufende Finanzierung dieser Investitionen ist durch das noch anhaltende niedrige Zinsniveau, soziale Wohnförderungsprogramme des Landes und der Gemeinde sowie Förderprogramme des Bundes begünstigt. Auch die geplante Fortführung und Erweiterung der Förderprogramme der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) bieten Investitionsanreize für weitere Modernisierungen beispielsweise in den Objekten der Waldstadt.

Weitere Entwicklungschancen werden auch in der Erweiterung der Geschäftsstelle und dem Ausbau des Personalkörpers gesehen. Hier prüfen wir, ob durch die Schaffung eines eigenen Regiebetriebes der Abhängigkeit von externen Handwerksleistungen entgegengewirkt und Aufwendungen für die Genossenschaft reduziert werden können.

Karlsruhe, 17. März 2021

Der Vorstand:

Christoph Walter
Bernd Konheiser
Norbert Krumm

Bilanz

Aktiva

	Geschäftsjahr EURO		Vorjahr EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	AKTIVA		
Sachanlagen	44.942,86		67.611,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.671.602,14		82.239.927,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.078.121,10		2.135.154,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.025.837,60		1.139.300,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.372,41		95.550,62
Anlagen im Bau	13.933.594,39		0,00
Bauvorbereitungskosten	284.210,19		1.052.562,34
Geleistete Anzahlungen	77.439,13		77.439,13
	100.219.178,96		86.793.936,46
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	107.640,10		100.280,98
	107.640,10		100.280,98
Anlagevermögen	100.371.761,92		86.961.829,39
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.161.714,49		2.033.080,16
	2.161.714,49		2.033.080,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	71.976,59		40.568,23
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		30.699,16
Sonstige Vermögensgegenstände	261.248,80		1.503.740,10
	333.225,39		1.575.007,49
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.916.964,70		4.732.279,56
Bausparguthaben	8.464.304,42		8.298.362,07
	10.381.269,12		13.030.641,63
Umlaufvermögen	12.876.209,00		16.638.729,28
Rechnungsabgrenzungsposten	4.263,50		11.618,71
Bilanzsumme	113.252.234,42		103.612.177,38

Passiva

Passiva			Geschäftsjahr		Vorjahr
			EURO	EURO	EURO
			PASSIVA		
Geschäftsguthaben					
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			183.868,37		131.637,80
der verbleibenden Mitglieder			9.427.513,99		9.455.560,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen			14.100,00		3.431,34
				9.625.482,36	9.590.629,15
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile					
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)			
	69.286,01 €	(90.439,99 €)			
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklagen			1.102.650,00		1.092.600,00
Bauerneuerungsrücklage			10.758.447,94		9.831.933,99
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken			5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen			786.859,87		786.859,87
				18.142.924,21	17.206.360,26
Jahresüberschuss			450.016,59		1.334.537,61
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage			10.050,00		37.200,00
				439.966,59	1.297.337,61
Bilanzgewinn				28.208.373,16	28.094.327,02
Eigenkapital insgesamt					
Rückstellungen					
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			2.623.034,00		2.633.781,85
Sonstige Rückstellungen			368.764,78		387.904,00
				2.991.798,78	3.021.685,85
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			33.136.859,37		24.539.515,27
Spareinlagen			44.775.605,56		43.691.687,12
Erhaltene Anzahlungen			2.680.638,42		2.582.903,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			992.536,79		1.171.593,33
Sonstige Verbindlichkeiten			254.416,39		266.389,05
davon aus Steuern	Geschäftsjahr	(Vorjahr)			
Kap	-38.081,85 €	(49.549,04 €)			
Soli	-14.947,24 €	(17.990,92 €)			
LSt	-612,24 €	(707,03 €)			
USt	-17.023,30 €	(20.075,46 €)			
	-5.499,07 €	(10.775,63 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	-5.226,59 €	(5.516,24 €)			
Verbindlichkeiten insgesamt				81.840.056,53	72.252.087,79
Rechnungsabgrenzungsposten				212.005,95	244.076,72
Bilanzsumme				113.252.234,42	103.612.177,38

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	Geschäftsjahr EURO		Vorjahr EURO
Umsatzerlöse	GUV		
aus der Hausbewirtschaftung			11.749.869,84
aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.903,62		11.486.898,86
			160.035,91
			11.818.773,46
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			128.634,33
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			0,00
			12.549,14
Andere aktivierte Eigenleistungen			170.265,58
Sonstige betriebliche Erträge			31.655,71
			273.677,96
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			6.720.464,15
			5.584.859,08
Rohergebnis	5.428.864,93		6.357.874,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			1.254.546,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			146.059,49
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr -113.975,88 €	(Vorjahr) (106.372,85 €)	1.400.606,25
			1.543.599,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			2.248.036,54
			2.140.568,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen			633.015,68
			582.364,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			7.359,51
			14.538,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			165.966,75
			158.487,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			615.748,10
			695.644,00
Ergebnis nach Steuern	704.784,62		1.568.724,23
Sonstige Steuern			254.768,03
			234.186,62
Jahresüberschuss	450.016,59		1.334.537,61
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage			10.050,00
			37.200,00
Bilanzgewinn	439.966,59		1.297.337,61

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

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 30 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 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer 150 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 1,5 %-igen Ren-

1. Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 1)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2020 €
				Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	263.677,58	25.855,62	0,00	0,00	0,00	0,00	289.533,20
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	263.677,58	25.855,62	0,00	0,00	0,00	0,00	289.533,20
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.286.757,98	20.606,68	0,00	3.691.756,64	1.371.929,15	0,00	117.627.192,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.323.575,92	18.810,56	0,00	0,00	0,00	0,00	3.342.386,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00	1.082.211,44	0,00	1.413.882,14	2.496.093,58	0,00	2,00
4. technische Anlagen und Maschinen	2.079.950,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.079.950,50
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.816,63	94.019,86	0,00	0,00	0,00	0,00	611.836,49
6. Anlagen im Bau	0,00	14.236.687,12	0,00	3.388.663,81	3.691.756,54	0,00	13.933.594,39
7. Bauvorbereitungskosten	1.052.562,34	172.418,57	6.247,50	0,00	934.523,22	0,00	284.210,19
8. Geleistete Anzahlungen	77.439,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.439,13
Summe Sachanlagen	122.338.104,50	15.624.754,23	6.247,50	8.494.302,59	8.494.302,49	0,00	137.956.611,33
Summe Immat. VG + Sachanlagen	122.601.782,08	15.650.609,85	6.247,50	8.494.302,59	8.494.302,49	0,00	138.246.144,53
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	100.280,98	7.359,12	0,00	0,00	0,00	0,00	107.640,10
Summe Finanzanlagen	100.280,98	7.359,12	0,00	0,00	0,00	0,00	107.640,10
Anlagevermögen gesamt	122.702.063,06	15.657.968,97	6.247,50	8.494.302,59	8.494.302,49	0,00	138.353.784,63

Anhang des Jahresabschlusses 2020

ten- 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 2,30 % (Stichtag 31. Dezember 2020 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 2,71%).

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

Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

	(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	196.065,63	48.524,71	0,00	0,00	0,00	0,00	244.590,34	44.942,86	67.611,95
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	196.065,63	48.524,71	0,00	0,00	0,00	0,00	244.590,34	44.942,86	67.611,95
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.992.830,63	1.962.759,38	0,00	0,00	0,00	0,00	34.955.590,01	82.671.602,14	82.293.927,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.188.421,37	75.844,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.265,38	2.078.121,10	2.135.154,55
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	940.650,03	113.462,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.054.112,90	1.025.837,60	1.139.300,47
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.266,01	41.198,07	0,00	0,00	0,00	0,00	463.464,08	148.372,41	95.550,62
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.933.594,39	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	284.210,19	1.052.562,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.439,13	77.439,13
Summe Sachanlagen	35.544.168,04	2.193.264,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.737.432,37	100.219.178,96	86.793.936,46
Summe Immat. VG + Sachanlagen	35.740.233,67	2.241.789,04	0,00	0,00	0,00	0,00	37.982.022,71	100.264.121,82	86.861.548,41
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.640,10	100.280,98
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.640,10	100.280,98
Anlagevermögen gesamt	35.740.233,67	2.241.789,04	0,00	0,00	0,00	0,00	37.982.022,71	100.371.761,92	86.961.829,39

Anhang des Jahresabschlusses 2020

2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

	Stand 01.01.2020 EURO	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO	Stand 31.12.2020 EURO	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres EURO
Rücklagen				
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.092.600,00	10.050,00 (37.200,00)	1.102.650,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	9.831.933,99	0,00	10.758.447,94	926.513,95 (1.351.996,75)
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	17.206.360,26	10.050,00	18.142.924,21	926.513,95

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

	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten		EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	33.136.859,37	1.458.373,10 (1.329.245,56)	10.784.582,02	20.893.904,25	33.136.859,37	Grundpfandrechte (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.680.638,42	2.680.638,42 (2.582.903,02)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	992.536,79	992.536,79 (1.171.593,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	254.416,39	254.416,39 (266.389,05)				
Gesamtbetrag	37.064.450,97	5.385.964,70 (5.350.130,96)	10.784.582,02	20.893.904,25	33.136.859,37	

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen (Anlage 3)

		Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Bestand der Spareinlagen zum	31.12.2020	44.775.604,43	43.691.887,12
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist *	24.218.369,82	23.165.623,92
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	20.557.234,61	20.526.063,20
	* davon mit Sperrfrist (keine kurzzeitige Verfügung möglich)	11.908.469,81	12.680.131,90

Anhang des Jahresabschlusses 2020

C. Erläuterungen 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 (1,6 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,97 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **292.436 €**. 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Urlaubsansprüche	39.580,00 €	32.519,00 €
Überstundenansprüche	24.249,00 €	22.731,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	35.000,00 €	35.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	19.000,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	17.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	11.000,00 €	11.000,00 €
Vertreterversammlung	7.000,00 €	6.700,00 €
Rechtsstreit	30.000,00 €	0,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	11.300,00 €	9.500,00 €
unterlassene Instandhaltung	164.653,78 €	224.472,00 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
	368.764,78 €	387.904,00 €

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 negative Beträge auf Basis der Veränderung der Pensionsrückstellung i.H.v. 120.152,83 € erfasst.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus dem Erwerb von Erbbaugrundstücken	2.917.736,00 €
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen	9.463.144,12 €
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	7,25	7,25
Technische Mitarbeiter	5	0,5
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	12,25	7,75

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	7.284	31.320
Zugang 2020	163	584
Abgang 2020	96	748
Ende 2020	7.351	31.656

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 28.046,02 €

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 20.100,00 €

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf 2.205.300,00 €

Anhang des Jahresabschlusses 2020

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Fülbier, Peter	bis 31.12.2020	Bankbetriebswirt
Konheisner, Bernd		Dipl. Betriebswirt (BA)
Krumm, Norbert (hauptamtlich)		Dipl. Betriebswirt (FH)
Walter, Christoph (hauptamtlich) seit 01.01.2021		Dipl. Betriebswirt (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Merz, Ralf (Vors.)		Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur (FH)
König, Christine (stellv. Vors.)		Industriekauffrau
Barthruff, Bernd	seit 21.10.2020	Kaufm. Angestellter / Verkaufsleiter
Baumann, Andreas	seit 21.10.2020	Dipl.-Betriebswirt
Herbert Fernandes Pereira, Jürgen	seit 21.10.2020	Datentechniker
Gros, Björn	seit 21.10.2020	Chemikant
Ingenthron, Jörg		Dipl. Sozialpädagoge (BA)
Schön, Michael	seit 21.10.2020	Dipl.-Ing. Maschinenbau
Wagner, Bettina	seit 21.10.2020	Versicherungsangestellte
Aslan, Erdal	bis 21.10.2020	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Auhage, Harold	bis 20.07.2020	Dipl.-Ing. Architekt
Dietl, Tanja	bis 21.10.2020	Bankkauffrau
Hesse, Achim	bis 07.10.2020	Rechtsanwalt, Steuerberater
Linder, Uwe	bis 31.07.2020	Betriebswirt (IWW)
Riedinger, Andreas	bis 08.09.2020	Dipl.-Betriebswirt (FH)

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 439.966,59** wie folgt zu verwenden:

62.320,19 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage
377.646,40 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, 19. März 2021

Der Vorstand:

Christoph Walter
Bernd Konheisner
Norbert Krumm

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Abschluss-

prüfung 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie

einzelnen 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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.
- 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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 21. Mai 2021

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

gez.
Jung
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

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

Illustration Titelbild: Coloures-Pic - stock.adobe.com
Foto Rückseite: Artisteer/istockphoto.com



Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Zukunft gestalten. Tradition bewahren.

