



*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT



Jahresabschluss und Lagebericht **2018** für das Geschäftsjahr



Inhalt

Lagebericht

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

Bilanz

Aktiva	10
Passiva	11
Gewinn- und Verlustrechnung	12

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben	13
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
1. Entwicklung des Anlagevermögens	14
2. Entwicklung der Rücklagen	14
3. Verbindlichkeiten	14
4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	14
C. Erläuterungen zur Bilanz	15
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 Vorstands	19
6. Mitglieder des Aufsichtsrats	19
7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	19

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

Bericht des Aufsichtsrats	23
----------------------------------	-----------

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2018

A. Geschäftsmodell

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung. Sie wurde am 04.03.1919 gegründet. Die Genossenschaft ist unter der Nummer GnR 100011 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Die Unternehmensstrategie ist mit § 2 der Satzung vorgegeben. Danach wird die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine sozial verantwortbare, sichere und gute Wohnungsversorgung verfolgt.

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der Genossenschaft steht die Wohnungsbewirtschaftung. Andere Unternehmensbereiche, wie z. B. die Wohnungseigentumsverwaltung, die Wohnungsprivatisierung sowie ein Bauträgergeschäft werden nicht betrieben. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Karlsruhe. Zurzeit konzentriert sich das gesamte Immobilienvermögen der Genossenschaft auf den Stadtkreis Karlsruhe; es besteht zum 31.12.2018 aus 1.666 Wohnungen und 16 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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld geprägt von niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schul-

denkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Maurerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten

Lagebericht des Vorstands

(+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Diese Angaben decken sich mit einer repräsentativen Umfrage des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein und der Stadt Karlsruhe, welche den lokalen Wohnungsmarkt der Baugenossenschaft Hardtwaldsiedlung mit der Großstadt Karlsruhe als attraktives Zuzugsgebiet verortet. So gibt eine Vorausschau zur Bevölkerungsentwicklung eine Steigerung auf 106% zum Stand 2014 des Einwohnermeldeamtes vor.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

II. Geschäftsverlauf

1. Vermietung

Leichtere positive Auswirkungen sind auf Anpassungen im gewerblichen Bereich durch einen Kindergartenneubau mit Vermietung zum Oktober 2018 zurückzuführen. Wie auch im letzten Geschäftsjahr sind Mietsteigerungen vornehmlich auf Anpassung der Miethöhe bei Neuvermietungen zurückzuführen. Auch die Vollausswirkung des Bezuges der Neubauten Roggenbachstraße 26 a/b und Bienwaldstraße 16/Wilhelm-Hausenstein-Allee 23/23a spielten eine nicht unerhebliche Rolle. Die Durchschnittsmiete beträgt 2018 5,94 €/m² (VJ 5,81 €/m²). Auch bei der Erstvermietung liegt unser Mietzins weiterhin deutlich unter den benannten ortsüblichen Vergleichsmieten. Der temporäre Leerstand zum 31.12.2018 beläuft sich auf 78 Einheiten (VJ 69 Einheiten). Hiervon stellen 61 Einheiten strategischen Leerstand bedingt durch aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Emil-Gött Straße 2-18 und zukünftige in der Erzberger Straße 52-74 dar.

2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Wie bereits im Vorjahr wurde auch im Geschäftsjahr 2018 verstärkt in den Bestand investiert. Die fortgeschrittene energetische Sanierung und Aufstockung der Emil-Gött-Straße 2-18 schlägt im Geschäftsjahr mit 11,9 Mio. € in den Herstellungskosten zu Buche, wobei in etwa die Hälfte der Kosten der Sanierung zuzuschreiben sind. Für die vollumfängliche Modernisierung von neun Einfamilienhäusern wurden 1,3 Mio. € aufgewandt. Investiert wurden für laufende, nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen 4.090T€ (VJ 3.685T€).

Lagebericht des Vorstands

3. Neubautätigkeit

Im Oktober 2018 konnte eine Kita (Roggenbachstraße 30a) mit über 600 m² in die Vermietung übergeben werden. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten beliefen sich auf 1.891 T€. Damit wurden die geplanten Kosten von 1,8 Mio.€ nur geringfügig überschritten.

Der Neubau bzw. die Aufstockung der Emil-Gött-Straße 2-18 ist zum Großteil bereits fertiggestellt, vermietet und bezogen. Von den insgesamt 22 neuen Wohnungen werden die restlichen acht voraussichtlich im April und Mai in die Vermietung übergeben. Die Kosten für die Aufstockung werden sich insgesamt auf rund 4,5 Mio.€ abzüglich Baukostenzuschüssen belaufen.

Für die geplante Nachverdichtungsmaßnahme „Am Fasanengarten“ mit 64 Wohnungen sind in 2018 weitere Planungsleistungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.H.v. 30,6T€ angefallen.

4. Spareinrichtung

Der Bestand an Spareinlagen verzeichnet im Berichtsjahr bei unverändertem Angebot an Sparprodukten einen Nettozuwachs von 1.017T€. Hiervon belaufen sich die kapitalisierten Zinsen auf 196,7 T€ (VJ 226,5 T€). Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2018 bei 40,6 Mio.€. 51,84% dieser Spareinlagen haben eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, damit verschieben die Sparer im Vergleich zum Vorjahr mit 50,44% ihr Vermögen leicht auf den kurzfristigeren Bereich.

Unverändert liegt seit März 2016 der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, beim historischen Tief von 0,00 %. Der Durchschnittszins der Hardtwaldsiedlung liegt bei 0,54 % (VJ 0,59 %). Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung stellen im Vergleich zum restlichen Markt weiterhin eine sowohl lukrative als auch sichere Anlage dar.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu folgender grafischen Darstellung:

Die Ertragslage lässt sich in vier Unternehmensbereiche untergliedern.

Betriebsbereiche	2018	2017
Hausbewirtschaftung	2.152,8 T€	2.974,7 T€
Bautätigkeit	128,7 T€	1,3 T€
Kapitaldienst	(-) 78,5 T€	4,1 T€
Verwaltungskosten	(-) 1.902,5 T€	(-) 1.629,6 T€
Operatives Ergebnis	300,5 T€	1.349,3 T€
Sonstiges	1.453,4 T€	330,9 T€
Jahresüberschuss	1.753,9 T€	1.680,2 T€

Die Ertragslage weicht in diesem Berichtsjahr deutlich von vorangegangenen Jahren ab und ist von Sondereffekten geprägt. Auffällig ist zunächst der rückläufige Betriebsbereich Hausbewirtschaftung. Hier kam es zwar zur Steigerung der Sollmieten für Wohnungen i.H.v. 212,3 T€ auf 9.066 T€, welche auf Vollausswirkung der Vermietungen der Neubauten Roggenbachstraße 26 a/b und Bienwaldstraße 16/Wilhelm-Hausenstein-Allee 23/23a, auf Anpassungen bei Neuvermietungen und nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie auf die Erstvermietung der neu errichteten Kindertagesstätte in der Roggenbachstraße 30a mit Vermietungsbeginn im Oktober 2018 zurückzuführen sind. Dem entgegen stehen aber auch Erlösschmälerungen i.H.v. 384,7 T€. Von diesen entfallen wiederum 122,2 T€ auf geplante Sanierungsmaßnahmen und im Besonderen das Projekt der Emil-Gött-Straße 2-18 mit 41 Wohnungen.

Ebenfalls reduzierend wirken sich gestiegene Investitionen in Instandhaltung (404,8T€) sowie die durch aktivierungspflichtige Investitionstätigkeit gestiegene Abschreibungen (195,1 T€) auf Wohnbauten und andere Bauten aus, sowie durch die Zinsbelastung durch Neuaufnahmen von Darlehen (67,2T€).

Im Bereich der Bautätigkeit wurden die Eigenleistungen der technischen Abteilung zu den jeweiligen Projekten miteingeprüft.

Der gestiegene Kapitaldienst begründet in der Zinszuführungen zur Anpassung der Pensionsrückstellung aufgrund geänderter Richtwerte bei Sterbetafeln und dem Wegfall von Zinserträgen bei Guthaben.

Lagebericht des Vorstands

Die Verwaltungskosten korrelieren ebenfalls mit Veränderungen der Pensionsrückstellung und mit der Einstellung bzw. Vollausswirkung der letzten Personaleinstellungen, welche sich in erhöhten Aufwendungen für Lohn und Gehalt (200,0 T€) widerspiegeln. Zusätzlich wurden einmalige Rückstellungen im internen Verwaltungsbereich eingebucht (36,0 T€).

Der sonstige Bereich ist geprägt von der Einmalzahlung eines Bonus der Wüstenrot für einen seit über 10 Jahren zuteilungsreifen Bausparvertrag (1.066,7 T€) und durch Erträge aus Versicherungsentschädigung (234,0 T€).

Gegenüber der Planung für 2018 ergibt sich ein um ca. 350 T€ höherer Jahresüberschuss. Die wesentlichen Gründe hierfür sind die genannte Bonuszahlung aus dem Bausparvertrag, welcher seitens der Bausparkasse ungeplant gekündigt wurde. Dieser Zusatzertrag wurde durch ein erhöhtes Instandhaltungsprogramm und durch Rückstellungen teilweise aufgewandt.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3,36 Mio. € (VJ 3,68 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -13,29 Mio. € (VJ -10,60 Mio. €) und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 10,66 Mio. € (VJ 2,26 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelzufluss von 0,74 Mio. € (VJ 4,67 Mio. € Geldmittelabfluss). Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von 1,65 Mio. € konnte vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden.

Die Investitionen des Geschäftsjahres 2019 können fast vollständig aus den vorhandenen flüssigen Mitteln finanziert werden.

Die liquiden Mittel betragen am Ende des Geschäftsjahres 2018 2,76 Mio. € (Vorjahr: 2,02 Mio. €). Weiterhin bestehen Bausparguthaben i.H.v. 5,28 Mio. €, welche über eine Rahmenkreditvereinbarung mit der Evangelischen-Bank über 5,00 Mio. € für Zwischenfinanzierungen in Liquidität ersten Grades zur Verfügung stehen. Die Summe ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig, weil einer dieser Bausparverträge nach 10-jähriger Zuteilungsreife fristgerecht seitens der Bausparkasse gekündigt wurde.

Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen.

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 86,4 Mio. € (31.12.2017) auf 98,0 Mio. € (31.12.2018) erweitert.

Auf der Seite der Geldmittelverwendung ist bei den immaterielle Vermögensgegenständen und dem Sachanlagevermögen hierbei ein Nettozugang von 12,8 Mio. € zu verzeichnen. Dieser ist begründet durch aktivierungspflichtige Modernisierungen und Aufstockungen (8.069,0 T€) der Emil-Gött-Straße 2-18 und in diversen Einfamilienhäusern (1.299,6 T€). Weitere Ursachen liegen im Erwerb von Erbbaugrundstücken (3.978,6 T€) gemäß Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg aus 2008 und für das Grundstück in der Bienwaldstraße /Wilhelm-Hausenstein-Allee, sowie in Kostenzugängen für den Kindergarten (1.087,8 T€). Diesen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.748,0 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen hingegen ist leicht rückläufig, was durch die Auszahlung eines Bausparvertrages (- 2.874,2 T€) und die Verwendung dieser Gelder für die Investitionen des Sachanlagevermögens zu begründen ist. Zeitgleich sind zum Stichtag unsere Bankguthaben um 740,5 T€ und die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um 462,9 T€ angewachsen.

Auf der Seite der Geldmittelherkunft verstärkt sich unser Eigenkapital um 1.534,8 T€ auf 27,1 Mio. €, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss in Höhe von 1.753,8 T€ zurückzuführen ist. Aufgrund von Darlehensvaluierungen für die Neubau- und Modernisierungsprojekte verzeichnet das Fremdkapital Zugänge i.H.v. 8.629,5 T€, welchen planmäßige Tilgungen von 1.190,6 T€ entgegenstehen. Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen haben sich um 1.017,3 T€ erhöht.

Lagebericht des Vorstands

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

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2018	2017
Leerstandsquote	4,6 %	4,1 %
Fluktuationsrate	5,5 %	6,3 %
Erlösschmälerungsquote	4,0 %	2,8 %
Durchschnittliche Sollmiete	5,94 €/m ²	5,81 €/m ²
Gebäudeerhaltungs- koeffizient	65,45 €/m ² p.a.	61,01 €/m ² p.a.
Modernisierungsquote	91,8 %	87,5 %
Eigenkapitalquote	27,7 %	29,6 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,5 %	2,6 %
Zinsquote	5,1 %	4,8 %
Mietwertfaktor	8,1	7,6

Die Geschäftstätigkeit der Hardtwaldsiedlung Baugenossenschaft Karlsruhe zeigt sich deutlich in den Kennzahlen. Höchstwerte in den Bereichen der Gebäudeerhaltungs- und Modernisierungsquote, welchen der Kausalität geschuldet, gestiegene strategische Leerstände und Erlösschmälerungen folgen, deuten die hohen Investitionen in die Bestandsobjekte der HWS an.

Erst mit Abschluss der Sanierung der Wohnblöcke Erzberger Straße 52-74 ist mit einem leichten Rückgang dieser Kennzahlen für Ausgaben in den Bestand zu rechnen, wohin gehend dann von einer deutlichen Reduktion der Leerstands- und Erlösschmälerungsquote auszugehen ist.

Die Kennzahlen der Eigenkapitalquote, Zinsquote und der Mietwertfaktor spiegeln ebenfalls die Tätigkeiten

der HWS wider. So wurde das günstige Zinsumfeld genutzt, um neue Darlehen zu valutieren und die Maßnahme der Emil-Gött-Straße 2-18 nahezu komplett zu finanzieren. Diese Aufnahme von Darlehen führt in Relation zur Absenkung der Eigenkapitalquote trotz Steigerung in absoluten Werten. Aufgrund der Aktivierungen in den Bestand wurden die abgeschrieben Buchwerte durch neue Anschaffungs- und Herstellungskosten überproportional zur Sollmiete erhöht, was zur Steigerung des Mietwertfaktors führte.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die für das Jahr 2018 prognostizierten Umsatzsteigerungen durch die Vollausswirkungen der im vierten Quartal 2017 bezogenen Neubauten sowie Mieteinnahmen durch die Fertigstellung des Kindergartens sind eingetreten. Die Vollvermietung der Sanierung Emil-Gött-Straße 2-18 hat sich durch einen Wasserschaden verzögert und wird Mitte des Jahres 2019 erfolgt sein und zur Umsatzsteigerung beitragen.

Die Vorjahresprognose zum leichten Anstieg der liquiden Mittel aufgrund von Darlehensvaluierungen war zutreffend. Auch die Investitionstätigkeit in Instandhaltung (ca. 4,0 Mio. €), ist um rund 400,- T€ höher ausgefallen als geplant, was überwiegend auf die Bildung von Instandhaltungsrückstellungen zurückzuführen ist.

Für 2019 rechnen wir unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans und unter der Annahme eines Ausbleibens von Sondereffekten mit einem Jahresüberschuss von rund 1,6 Mio. € und positiven Veränderungen unserer Leistungsindikatoren Erlösschmälerungs- und Leerstandsquote. Dabei wurden gestiegene Mieteinnahmen aus der Hausbewirtschaftung bis hin zu einem Gesamtvolumen von 9,7 Mio. € aufgrund der Vollvermietung der Emil-Gött-Straße berücksichtigt.

Die Cashflow-Betrachtung aus der laufenden Geschäftstätigkeit lässt auf einen Anstieg der liquiden Mittel im Jahr 2019 vermuten. Da jedoch Geldverwahrungskosten vermieden werden müssen, soll das Geld 2019 in bestehende, lukrative, Altbausparverträge fließen um Zinserträge zu generieren.

Lagebericht des Vorstands

Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft ist zwar verhalten in das Jahr 2019 gestartet. Dies gilt insbesondere für die Industrie, deren Produktion sich im Januar deutlich verringerte. Auch die Auftragseingänge und Stimmungsindikatoren für die Industrie sind rückläufig. Insofern dürfte sich die Schwächephase in der Industrie angesichts einer schleppenden Auslandsnachfrage fortsetzen. In den übrigen Wirtschaftsbereichen, insbesondere in den meisten Dienstleistungsbereichen, dürfte sich das Wachstum hingegen fortsetzen. Dies wurde durch die bis zuletzt deutliche Zunahme der Beschäftigung insbesondere in den Dienstleistungszweigen unterstrichen. Die deutsche Wirtschaft wird sich weiter in dem Spannungsfeld zwischen einer schwachen Industriekonjunktur und prosperierenden Dienstleistern bewegen. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt setzt sich trotz der konjunkturellen Abschwächung fort. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit fiel nach den aktuellen Zahlen des BMWi im Januar 2019 mit 79.000 Personen sogar deutlich stärker aus als in den Monaten zuvor, dabei ist aber mit Aufwärtsrevisionen der Vormonate zu rechnen. Hinzu kommen Steigerungen der privaten Konsumausgaben und eine ungebrochen starke Nachfrage an Wohnraum in Universitätsstädten wie Karlsruhe. Aufgrund dieser Faktoren sind keine wesentlichen allgemeinen Risiken für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft zu erwarten. Im Gegenteil ergeben sich durch diese günstigen Rahmenbedingungen für die Ertragskraft der Genossenschaft ein geringeres Leerstands- und Fluktuationsrisiko. Erlösschmälerungen werden auf Wohnungswechsel und Modernisierungen zurückzuführen sein. Zur Absicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft sind die Investitionen in den Wohnungs- und Hausbestand auf einem konstant hohen Niveau.

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

Der Fachkräftemangel könnte auch eine Risikoposition

Personalausfall innerhalb der Hardtwaldsiedlung bei altersbedingten Personalwechseln darstellen. Arbeitsplätze adäquat und zeitnah zu besetzen wird eine Herausforderung der folgenden Jahre.

Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko wird aufgrund der letzten Entscheidungen der Europäischen Zentralbank nahezu ausgeschlossen. Doch auch wenn sich der Kurs der EZB ändern würde, bliebe das Risiko der Genossenschaft 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 Neuabschlüssen wie beispielsweise das Darlehen für die Grenadierstraße minimiert dieses Risiko zusätzlich. Eine weitere Streuung von Risiken ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gewährleistet.

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden von der Genossenschaft nicht eingesetzt. Unsere Geldanlagen beschränken sich ausschließlich auf Fest-, Tagesgeld- und Anlagen in Bausparverträgen. Weiterhin verfolgt die Hardtwaldsiedlung eine konservative und 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 2023 liegt vor.

Lagebericht des Vorstands

Chancenbericht

Sowohl repräsentative Umfragen wie die des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein als auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weisen Karlsruhe als eine attraktive Großstadt mit dynamischem Wachstum aus. Vor diesem Hintergrund werden Vermietungsschwierigkeiten in den Hintergrund rücken.

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

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

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

Karlsruhe, 05. April 2019

Der Vorstand:

Peter Fülbier
Bernd Konheisner
Norbert Krumm

Bilanz

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
	AKTIVA		
Immaterielle Vermögensgegenstände		79.150,36	37.558,31
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.276.493,10		67.471.080,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.205.163,39		390.172,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.252.763,34		1.366.226,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.539,03		102.846,75
Anlagen im Bau	11.927.755,53		4.658.507,91
Bauvorbereitungskosten	369.229,56		329.763,34
Geleistete Anzahlungen	77.439,13		200.502,27
		87.241.385,08	74.519.101,90
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	85.743,00		85.691,00
		85.743,00	85.691,00
Anlagevermögen		87.406.278,44	74.642.351,21
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.045.629,30		1.582.778,43
		2.045.629,30	1.582.778,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	65.413,63		53.069,08
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.293,84		9.398,04
Sonstige Vermögensgegenstände	397.692,46		28.252,34
		502.399,93	90.719,46
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.758.143,17		2.017.642,35
Bausparguthaben	5.279.898,98		8.050.632,25
		8.038.042,15	10.068.274,60
Umlaufvermögen		10.586.071,38	11.741.772,49
Rechnungsabgrenzungsposten		6.176,46	0,00
Bilanzsumme		97.998.526,28	86.384.123,70

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
PASSIVA			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	267.273,69		152.192,78
der verbleibenden Mitglieder	9.288.587,61		9.270.910,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.900,00		900,00
		9.568.761,30	9.424.003,25
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	109.212,39 €	(136.096,75 €)	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.055.400,00		1.023.700,00
Bauerneuerungsrücklage	8.479.937,24		7.182.551,88
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
		15.817.163,51	14.488.078,15
Jahresüberschuss	1.753.863,77		1.680.194,34
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	31.700,00		19.000,00
		1.722.163,77	1.661.194,34
Bilanzgewinn			
Eigenkapital insgesamt		27.108.088,58	25.573.275,74
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.396.843,64		2.194.700,00
Sonstige Rückstellungen	571.571,00		91.797,69
		2.968.414,64	2.286.497,69
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.679.902,16		15.226.224,66
Spareinlagen	40.589.583,76		39.572.300,75
Erhaltene Anzahlungen	2.441.468,40		1.810.129,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.687.199,73		1.359.750,83
Sonstige Verbindlichkeiten	265.063,48		269.724,68
davon aus Steuern	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	42.213,75 €	(41.734,18 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	4.020,64 €	(3.752,82 €)	
Verbindlichkeiten insgesamt		67.663.217,53	58.238.130,75
Rechnungsabgrenzungsposten		258.805,53	286.219,52
Bilanzsumme		97.998.526,28	86.384.123,70

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse	GUV		
aus der Hausbewirtschaftung	10.462.717,18		10.822.043,97
aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.513,77		149.405,29
		10.583.230,95	10.971.449,26
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		462.850,87	111.931,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		128.715,46	1.323,00
Sonstige betriebliche Erträge		275.684,36	190.154,45
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.409.931,99	5.855.189,88
Rohergebnis		5.040.549,65	5.419.668,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.064.573,10		975.200,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	312.859,41		202.258,00
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr 93.483,61 €	(Vorjahr) 1.377.432,51 (2.681,66 €)	1.177.458,98
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.747.955,40	1.529.990,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		472.674,13	415.419,01
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	7.373,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.231.884,49	200.927,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		685.990,80	592.223,61
Ergebnis nach Steuern		1.988.381,30	1.912.877,20
Sonstige Steuern		234.517,53	232.682,86
Jahresüberschuss		1.753.863,77	1.680.194,34
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		31.700,00	19.000,00
Bilanzgewinn		1.722.163,77	1.661.194,34

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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	33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
• Sanierungen Mehrfamilienhäuser	33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
Technische Anlagen und Maschinen	zwischen 10 und 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 3 und 15 Jahre

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

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

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 Wertab-

schläge 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 Renten- und

1. Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 1)

	Stand zum 01.01.2018 €	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2018 €
		Zugänge €	Abgänge €	Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	147.896,47	83.617,31	0,00	0,00	0,00	0,00	231.513,78
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	147.896,47	83.617,31	0,00	0,00	0,00	0,00	231.513,78
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.127.986,61	3.978.607,75	0,00	1.422.683,43	119.168,70	0,00	102.410.109,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.427.194,44	4.082,18	120.000,00	2.006.737,25	0,00	0,00	3.318.013,87
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	2.079.950,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.079.950,50
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.566,05	69.620,71	0,00	0,00	0,00	0,00	506.186,76
6. Anlagen im Bau	4.658.507,91	10.456.436,46	0,00	0,00	3.187.188,84	0,00	11.927.755,53
7. Bauvorbereitungskosten	329.763,34	39.466,22	0,00	0,00	0,00	0,00	369.229,56
8. Geleistete Anzahlungen	200.502,27	0,00	0,00	0,00	123.063,14	0,00	77.439,13
Summe Sachanlagen	106.260.473,12	14.548.213,32	120.000,00	3.429.420,68	3.429.420,68	0,00	120.688.686,44
Summe Immat. VG + Sachanlagen	106.408.369,59	14.631.830,63	120.000,00	3.429.420,68	3.429.420,68	0,00	120.920.200,22
III. Finanzanlagen							
1. Andere Finanzanlagen	85.691,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.743,00
Summe Finanzanlagen	85.691,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.743,00
Anlagevermögen gesamt	106.494.060,59	14.631.882,63	120.000,00	3.429.420,68	3.429.420,68	0,00	121.005.943,22

* Bemerkung: der Abgang betrifft einen Investitionszuschuss des Bundes, welcher von den Anschaffungs- und Herstellungskosten als Abgang abgesetzt wurde.

Anhang des Jahresabschlusses 2018

Gehaltsanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G/VJ 2005 G) von Prof. Dr. Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,21 % (Stichtag 31. Dezember 2018 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 3,68 %).

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.

	Stand zum 01.01.2018 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	(Kumulierte) Abschreibungen				Stand zum 31.01.2018 (kumuliert) €	Buchwert	
			Abgänge €	Umbuchungen Zugänge €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €		31.12.2018 €	31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	110.338,16	42.025,26	0,00	0,00	0,00	0,00	152.363,42	79.150,36	37.558,31
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	110.338,16	42.025,26	0,00	0,00	0,00	0,00	152.363,42	79.150,36	37.558,31
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.656.905,83	1.476.710,16	0,00	0,00	0,00	0,00	31.133.615,99	71.276.493,10	67.471.080,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.037.021,80	75.828,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.112.850,48	2.205.163,39	390.172,64
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	713.724,29	113.462,87	0,00	0,00	0,00	0,00	827.187,16	1.252.763,34	1.366.226,21
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.719,30	39.928,43	0,00	0,00	0,00	0,00	373.647,73	132.539,03	102.846,75
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.927.755,53	4.658.507,91
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	369.229,56	329.763,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.439,13	200.502,27
Summe Sachanlagen	31.741.371,22	1.705.930,14	0,00	0,00	0,00	0,00	33.447.301,36	87.241.385,08	74.519.101,90
Summe Immat. VG + Sachanlagen	31.851.709,38	1.747.955,40	0,00	0,00	0,00	0,00	33.599.664,78	87.320.535,44	74.556.660,21
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.743,00	85.691,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.743,00	85.691,00
Anlagevermögen gesamt	31.851.709,38	1.747.955,40	0,00	0,00	0,00	0,00	33.599.664,78	87.406.278,44	74.642.351,21

Anhang des Jahresabschlusses 2018

2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

Rücklagen	Stand	Einstellung aus Jahresüberschuss	Stand	Einstellung aus Bilanzgewinn
	01.01.2018	des Geschäftsjahres	31.12.2018	des Vorjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.023.700,00	31.700,00 (19.000,00)	1.055.400,00	0,00 (0,00)
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	7.182.551,88	0,00	8.479.937,24	1.297.385,36 (1.118.813,24)
Rücklagen zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40	0,00	5.494.966,40	0,00
Andere Rücklagen	786.859,87	0,00	786.859,87	0,00
Rücklagen gesamt	14.488.078,15	31.700,00	15.817.163,51	1.297.385,36

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			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	22.679.902,16	3.531.950,84 (1.181.580,88)	5.613.904,96	13.534.046,36	22.679.902,16	Grundpfandrechte
Erhaltenen Anzahlungen (Vorjahr)	2.441.468,40	2.441.468,40 (1.810.129,83)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.687.199,73	1.687.199,73 (1.359.750,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	265.063,48	265.063,48 (269.724,68)				
Gesamtbetrag	27.073.633,77	7.925.682,45 (4.621.186,22)	5.613.904,96	13.534.046,36	22.679.902,16	

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen (Anlage 3)

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EURO	EURO
Bestand der Spareinlagen zum	31.12.2018	40.589.583,76	39.572.300,75
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist	21.041.387,30	19.958.916,00
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	19.548.196,46	19.613.384,75

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **312.496 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 **32.052 €**.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	31.12.2018	31.12.2017
Urlaubsansprüche	30.262,00 €	20.028,00 €
Überstundenansprüche	24.727,00 €	0,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	32.000,00 €	29.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	0,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	0,00 €
Bilanzveröffentlichung	5.000,00 €	12.687,69 €
Vertreterversammlung	10.000,00 €	13.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.600,00 €	7.100,00 €
unterlassene Instandhaltung	415.000,00 €	0,00 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
	571.571,00 €	91.797,69 €

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

Anhang des Jahresabschlusses 2018

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den sonstige Zinsen und ähnliche Erträgen ist eine einmalige Bonuszahlung eines gekündigten Bausparvertrages in Höhe von 1.066.703,24 € enthalten.

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 Bauverträgen	954.594,01 €
Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von	269.799,83 €

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	5
Technische Mitarbeiter	5	
	12	5

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2018	6.821	31.354
Zugang 2018	337	987
Abgang 2018	122	1.015
Ende 2018	7.036	31.326

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 17.677,14 €

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 64.500,00 €

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf 2.110.800,00 €

Anhang des Jahresabschlusses 2018

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Fülbier, Peter		Bankbetriebswirt
Konheisner, Bernd		Dipl. Betriebswirt (BA)
Krumm, Norbert	(hauptamtlich)	Dipl. Betriebswirt (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hess, Thomas	(Vors.)	Rechtsanwalt
Aslan, Erdal		Dipl.- Verwaltungswirt (FH)
Auhage, Harold		Dipl.Ing. Architekt
Ingenthron, Jörg	seit 21.06.2018	Dipl. Sozialpädagoge (BA)
Buxa, Jan		Diplominformatiker (FH)
Dietl, Tanja		Bankkauffrau
Fischer, Thomas	bis 21.06.2018	Bundeswehroffizier a.D.
Riedinger, Andreas	(Stellv.)	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Tanger, Peter		Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
Wischnack, Patricia	bis 21.06.2018	Rechtsanwältin
Merz, Ralf	seit 21.06.2018	Dipl.-Ing. (FH) Vermessungsingenieur

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 1.722.163,77**
wie folgt zu verwenden:

1.351.996,75 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage
370.167,02 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, 13. März 2019

Der Vorstand:

Peter Fülbier
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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Ordnungsgemäßigkeit 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 Ab-

schlussprüfung 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 erwar-

tet 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 – 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 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 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, 18. April 2019

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

gez.
Vogel,
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schwärzle,
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

1. Allgemeine Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Berichtszeitraum die Tätigkeit des Vorstandes in insgesamt 16 Sitzungen, davon 5 Aufsichtsratssitzungen, 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, 1 Klausurtagung und zusätzlich 1 Vertreterversammlung, beratend, überwachend und prüfend begleitet. Im Jahr 2018 fanden ebenfalls die Vertreterwahlen statt. Hierfür wurde das dem Aufsichtsrat zustehende Budget wiederum nur zu ca. 78 % in Anspruch genommen.

2. Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat am 03.06.2019 den Lagebericht des Vorstandes unter Zugrundelegung des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes ausführlich beraten und in allen grundsätzlichen Punkten gebilligt. Der Aufsichtsrat begrüßt und unterstützt auch weiterhin ausdrücklich die bereits seit vielen Jahren verfolgte Geschäftspolitik, bei stabilen Bestandsmieten die Steigerung der angesichts allgemeiner, insbesondere im Sanierungsbereich sich nach wie vor nach oben entwickelnder Kosten notwendigen Umsatzerlöse im Wesentlichen durch Neufestsetzung der Nutzungsgebühren nach Modernisierungsmaßnahmen und durch ein modernes und nachhaltiges Management sicherzustellen. Aus Sicht des Aufsichtsrates ist eine derartige Geschäftspolitik, die die Weiterentwicklung der Genossenschaft nicht auf Grundlage regelmäßiger und den allgemeinen Marktgegebenheiten folgender Erhöhungen der Nutzungsgebühren betreibt, insbesondere im Hinblick auf den satzungsgemäßen Förderzweck der Genossenschaft von maßgeblicher Bedeutung und wird eine solche Politik vor allem auch den wohlverstandenen Interessen der Mitglieder der Genossenschaft gerecht. Beispielhaft soll hier der Übergang ins Renten- bzw. Pensionsalter nicht den Verlust des über viele Jahre hinweg bewohnten Wohnraums auf Grund regelmäßig steigender Mieten zur Folge haben.

3. Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 sehr detailliert und in ebenso enger wie gleichwohl von zahlreichen sachbezogenen Erörterungen begleiteten Zusammenarbeit mit dem Vorstand mit der Durchführung von laufenden, genehmigten Projekten und mit den Planungen für die Zukunft befasst. Hierbei war festzustellen, dass der Vorstand sowohl im Rahmen von Sanierungen als auch im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauprojekten sehr genau auf ein insgesamt ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis achtet, welches sich neben den finan-

ziellen Möglichkeiten der Genossenschaft auch ganz wesentlich an den Erwartungen und den wirtschaftlichen Gegebenheiten auf Seiten der Genossenschaftsmitglieder orientiert.

Die auch im Geschäftsjahr 2018 erfolgte und weiter vorangetriebene Umstrukturierung und veränderte Organisation der Bereiche Vermietung, Finanzen und Mitgliederbetreuung in der Geschäftsstelle hat erneut zu mehr Effektivität und Effizienz des eingesetzten Personals und zu einer nochmals deutlich verbesserten Kundenzufriedenheit geführt. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand auch weiterhin dabei, die Strukturen der technischen Abteilung noch besser und entsprechend den Bedürfnissen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder anzupassen.

4. Zusammenfassung

Der Aufsichtsrat erachtet die Geschäftspolitik des Vorstandes, welche die tatsächliche und wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft durch fortlaufende rentable Investitionen in den Bestand und durch nachhaltige Kosteneinsparungen in allen, für eine wirtschaftlich gesunde Struktur der Genossenschaft erforderlichen Bereichen gewährleisten soll, im Hinblick auf diese Zielsetzung und insbesondere auch des Satzungszwecks als weiterhin ausgesprochen zielführend. Diese Geschäftspolitik dient aus Sicht des Aufsichtsrates insgesamt den Interessen und den wirtschaftlichen sowie sozialen Anforderungen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Auf der Grundlage der im Jahr 2018 durchgeführten Beratungs-, Überwachungs- und Prüfungstätigkeit und unter Hinzuziehung des Prüfberichts des Prüfungsverbandes kann der Aufsichtsrat dem Vorstand deshalb die Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung im Sinne der Genossenschaft, ihres Satzungszwecks und ihrer Mitglieder erneut vollumfänglich bestätigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt demgemäß der Vertreterversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten und den vorgelegten Jahresabschluss einschließlich der Verwendung des wiederum sehr namhaften Jahresüberschusses/Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen.

Für den Aufsichtsrat:

Thomas Hess
Vorsitzender des Aufsichtsrats



*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT



Impressum

Herausgeber

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Baugenossenschaft
Karlstraße 1 | 76133 Karlsruhe
Postfach 11 02 65 | 76052 Karlsruhe
Telefon (0721) 9 12 99-42
Telefax (0721) 9 12 99-50
info@hws-ka.de
www.hws-ka.de

Foto: Artisteer/istockphoto.com

