



*Kompetenz für ein gutes  
und sicheres Zuhause!*

**HARDTWALDSIEDLUNG**  
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT



© Flexmedia - stock.adobe.com

# Jahresabschluss und Lagebericht 2019

für das Geschäftsjahr



---

# Inhalt

## Lagebericht

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

## Bilanz **10**

<b>Aktiva</b>	<b>10</b>
<b>Passiva</b>	<b>11</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>12</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2019 **13**

<b>A. Allgemeine Angaben</b>	<b>13</b>
<b>B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>13</b>
1. Entwicklung des Anlagevermögens	14
2. Entwicklung der Rücklagen	16
3. Verbindlichkeiten	16
4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	16
<b>C. Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>17</b>
<b>D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>18</b>
<b>E. Sonstige Angaben</b>	<b>18</b>
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 2019

## 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 31.12.2019 aus 1.688 Wohnungen 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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen,

im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

---

## Lagebericht des Vorstands

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. 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.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung 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.

Über das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes der Kommune Karlsruhe gilt es zu sagen, dass die Verknappung die Preise nach oben treibt. Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs mit einer Bevölkerung von ca. 310.000, Zentrum der Region mittlerer Oberrhein und gleichzeitig einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Der Zuwachs an innovativen Unternehmen liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Da sich diese Rahmenbedingungen für Wohnraum nicht wesentlich geändert haben, war der Hauptfaktor für oben erwähnte Verknappung die günstigen Baufinanzierungen. Noch 2010 betragen die gemittelten Kaufpreise für eine 70 Quadratmeterwohnung mit Baujahr zwischen 1950 und 1974 um die 183.000 €; dies entspricht 2.614 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2018 wurden hierfür im Mittelwert bereits 4.300 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser liegen zwischen 440 €/m<sup>2</sup> mäßiger Lage und 730 €/m<sup>2</sup> sehr guter Lage (Stand 01.07.2018 Gutachterausschuss). Der Ankauf potenziell durch die Genossenschaft bebaubarer Grundstücke im Geschossbau ist nahezu ausgeschlossen. Im Jahr 2018 wechselten laut Gutachterausschuss

gerade einmal 10 dieser Grundstücke den Eigentümer. Die Preise hierfür lagen in der Spanne zwischen 420 €/m<sup>2</sup> und 1.670 €/m<sup>2</sup> bei Grundstücksflächen zwischen 450 m<sup>2</sup> und 3.630 m<sup>2</sup>.

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 positiv einzustufen. Durch die Fertigstellung der Aufstockung in der Emil-Gött-Straße 2-18 sind 22 Wohnungen sukzessive in der ersten Jahreshälfte in die Vermietung übergegangen. Bei Vollauswirkung sind dies Mieterlöse von über T€ 200. Die Modernisierung der sich darunter befindlichen 108 Einheiten ist ebenfalls abgeschlossen. Die im Anschluss erfolgte Mietanpassung gemäß § 559 BGB verbessert unsere Ertragslage nachhaltig um ca. T€ 36 jährlich. Die Anpassung erfolgte mit Wirkung zum November 2019 für die betroffenen Mietverhältnisse. Ebenfalls positiven Einfluss hat die Vollauswirkung der gewerblichen Einnahmen des Kindergartenneubaus in der Roggenbachstraße 30a, welcher zum Oktober 2018 vermietet wurde. Wie auch in den vergangenen Geschäftsjahren sind sonstige Mietsteigerungen vornehmlich auf Anpassung der Miethöhe bei Neuvermietungen zurückzuführen. Bei der Erst- und Neuvermietung liegt unser Mietzins weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe. Der temporäre Leerstand zum 31.12.2019 beläuft sich auf 85 Einheiten (VJ 78 Einheiten). Hiervon stellen 45 Einheiten strategischen Leerstand (VJ 61), bedingt durch aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Erzberger Straße 52-74, samt hierfür vorgesehener Ausweichwohnungen, dar. Personelle Aufstockung soll es ermöglichen die verfügbaren Wohnungen schnellstmöglich zu vermarkten. Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht vorhanden.

## Lagebericht des Vorstands

### 2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Gegenüber dem 5-Jahresdurchschnitt sind unsere Investitionen im Jahr 2019 rückläufig, was jedoch nur eine Momentan-Aufnahme ist, da das nächste Großprojekt erst Ende 2019 Anfang 2020 angelaufen ist. Die Fertigstellung der energetischen Sanierung der Emil-Gött-Straße 2-18 schlägt im Geschäftsjahr nur noch mit 1,6 Mio. € in den Herstellungskosten zu Buche (VJ 11,9 Mio.€). Das neue Großprojekt in der Sanierung ist die Erzberger Straße 52-74. Hier werden 98 Wohneinheiten in mehreren Bauabschnitten entkernt und auf einen zeitgemäßen technischen Stand gebracht. Die Bauverträge hierfür budgetieren mit 8,44 Mio €. Mit der Maßnahme wurde in 2020 begonnen, zuvor fanden nur organisatorische und planerische Maßnahmen statt. Für die vollumfängliche Modernisierung von fünf Einfamilienhäusern wurden T€ 565,7 aufgewandt. Investiert wurden T€ 2.938,8 (VJ T€ 4.071,2) für laufende, nicht aktivierungsfähige, Instandhaltungsmaßnahmen.

### 3. Neubautätigkeit

Der Neubau bzw. die Aufstockung der Emil-Gött-Straße 2-18 wurde fertiggestellt und die 22 Wohnungen bis Mai in die Vermietung übergeben. Die Kosten für die Aufstockung beliefen sich auf rund 4,9 Mio.€, hiervon wurden bereits die Baukostenzuschüsse der KfW (T€ 110) abgesetzt.

Für die geplante Nachverdichtungsmaßnahme „Am Fasanengarten“ mit 64 Wohnungen und eine Wohngemeinschaft sind in 2019 weitere Planungsleistungen angefallen. Der Spatenstich war im Frühjahr dieses Jahres am 31.01.2020.

### 4. Spareinrichtung

Der Bestand an Spareinlagen verzeichnet auch aufgrund neuer Angebote an Sparprodukten einen Nettozuwachs von 3.102,1 T€. Hiervon belaufen sich die kapitalisierten Zinsen auf T€ 182,9 (VJ T€ 196,7). Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2019 bei 43,7 Mio.€. 53,02 % dieser Spareinlagen haben eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, damit verschieben die Sparer im Vergleich zum Vorjahr mit 46,98 % 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 0,49 % (VJ 0,54 %). 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 grafischer Darstellung:  
Die Ertragslage lässt sich in vier Unternehmensbereiche untergliedern.

#### Betriebsbereiche

Hausbewirtschaftung	
2019	3.155,9 T€
2018	2.152,8 T€
Bautätigkeit	
2019	34,7 T€
2018	128,7 T€
Kapitaldienst	
2019	(-) 89,8 T€
2018	(-) 78,5 T€
Verwaltungskosten	
2019	(-) 2.185,8 T€
2018	(-) 1.902,5 T€
<b>Operatives Ergebnis</b>	
2019	<b>915,0 T€</b>
2018	300,5 T€
Sonstiges	
2019	419,6 T€
2018	1.453,4 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	
2019	<b>1.334,5 T€</b>
2018	1.753,9 T€

---

## Lagebericht des Vorstands

Die Ertragslage ist dieses Jahr von wenigen Sondereffekten geprägt. Auffällig ist zunächst der stark gestiegene Betriebsbereich Hausbewirtschaftung. Ursächlich hierfür sind einerseits Steigerungen der Sollmieten für Wohnungen iHv. 332,4 T€ auf 9.398,4 T€, welche unter II. Geschäftsverlauf bereits erläutert wurden, denen wiederum Erlösschmälerungen iHv. 376 T€ entgegenstehen.

Ebenfalls dämpfend auf die Erträge aus Hausbewirtschaftung wirkten sich gestiegene Abschreibungen aufgrund der Fertigstellungen der Großbaumaßnahme Emil-Gött-Straße 2-18 aus (372,9T€).

Der maßgeblich treibende Faktor in der Ertragslage ist jedoch die reduzierte Investition in Instandhaltung von 1,15 Mio. €. Die rückläufigen Investitionen sind im Verbrauch von Rückstellungen des Vorjahres und noch ausstehenden Maßnahmen in den Wohnungen der Erzbergerstraße 52 - 74 begründet.

Der gestiegene Kapitaldienst hat seinen Ursprung in begrenzten Anlagemöglichkeiten seitens der Hardtwaldsiedlung. Die Anlage in den Bausparguthaben mit rentabler Guthabenverzinsung wurde vollständig ausgereizt. Zudem wurden Förderdarlehen für die Großprojekte aufgenommen, welche den Kapitaldienst zusätzlich leicht belasten.

Die Verwaltungskosten korrelieren mit den Zuführungen zur Pensionsrückstellung (101,9 T€) und mit der Einstellung bzw. Vollauswirkung der letzten Personaleinstellungen, welche sich in erhöhten Aufwendungen für Lohn und Gehalt (124,7 T€) widerspiegeln.

Die gestiegenen Kosten der Mitgliederbetreuung und die Kosten der 100-Jahr-Feier (97,9 T€) werden unter den Verwaltungskosten ausgewiesen.

Der sonstige Bereich ist überwiegend geprägt von einem Sonderförderprogramm des Landes (218 T€), welches die Sanierung ehemals geförderten Wohnraumes unterstützt.

Gegenüber der Planung für 2019 ergibt sich ein um ca. 174 T€ niedrigerer Jahresüberschuss. Die wesentlichen Gründe hierfür sind unvorhergesehene Veränderungen der Pensionsrückstellung (+ 236,9T€), welche Aufwand darstellen und höhere Erlösschmälerungen aufgrund

Verzug in der Fertigstellung von Maßnahmen und der korrelierenden Vermietung, sowie die Abschreibung des Aufstockungsneubaus auf 33 statt 50 Jahren.

### 2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,36 Mio.€ (VJ 3,36 Mio.€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -1,50 Mio.€ (VJ 13,29 Mio.€) und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 1,11 Mio.€ (VJ 10,66 Mio.€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelzufluss von 1,97 Mio.€ (VJ 0,74 Mio.€). Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von 1,57 Mio. € konnte vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden. Die in 2019 geplanten Investitionen wurden vollumfänglich durch den Kapitalüberschuss getragen.

Für die großen Investitionen Fasanengarten und Erzbergerstraße des Geschäftsjahres 2020 ff. wird weiteres Fremdkapital aufgenommen werden. Dies soll jedoch überwiegend durch Förderprogramme abgedeckt werden.

Die liquiden Mittel betragen am Ende des Geschäftsjahres 2019 4,73 Mio. € (Vorjahr: 2,76 Mio. €). Weiterhin bestehen Bausparguthaben iHv. 8,30 Mio. €, welche über eine Rahmenkreditvereinbarung mit der Evangelischen-Bank über 5,00 Mio. € für Zwischenfinanzierungen in Liquidität ersten Grades zur Verfügung stehen und solide Guthabenverzinsung aufweisen. 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 98,0 Mio.€ (31.12.2018) auf 103,6 Mio.€ (31.12.2019) erweitert.

Auf der Seite der Geldmittelverwendung ist bei den immateriellen Vermögensgegenständen und dem Sachanlagevermögen hierbei ein Nettoabgang (- 459,0 T€) aufgrund von Abschreibungen zu verzeichnen. Damit

## Lagebericht des Vorstands

überstiegen die Abschreibungen von ca. 2,1 Mio. € die Zugänge gemäß Anschaffungs- und Herstellungskosten nach Absetzung von Zuschüssen (1,7 Mio. €). Das Umlaufvermögen hingegen ist deutlich gestiegen, was durch die oben erwähnte Aufstockung der Bausparverträge (3.018,4 T€) und das Ansparen liquider Mittel für die geplanten Investitionen des Sachanlagevermögens zu begründen ist (1.974,1 T€). Zeitgleich sind zum Stichtag unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bereits bestätigte, aber noch nicht vollzogene Tilgungszuschüsse iHv. 1.254,4 T€ für die Emil-Gött-Straße 2-18 enthalten, welche bereits die Baukosten entsprechend reduziert haben. Auf der Seite der Geldmittelherkunft verstärkt sich unser Eigenkapital um 986,2 T€ auf 28,1 Mio. €, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss vor Dividendenzahlung in Höhe von 1.334,5 T€ zurückzuführen ist. Aufgrund von Darlehensvaluierungen für die Neubau- und Modernisierungsprojekte verzeichnet das Fremdkapital Zugänge iHv. 4.223,7 T€, welchen planmäßige Tilgungen von 1.114,7 T€ und Sondertilgungen von 1.276,6 T€ entgegenstehen. Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen haben sich um 3.102,1 T€ erhöht.

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	2019	2018
Leerstandsquote	5,0 %	4,6 %
Erlösschmälerungsquote	4,3 %	4,0 %
Mieterlöse	9.394,4T€	9.009,6T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient	38,51 €/m <sup>2</sup> p.a.	65,45 €/m <sup>2</sup> p.a.
Modernisierungsquote	52,3 %	91,8 %
Operativer Cashflow (ohne Veränderung sonstige Aktiva/Passiva)	3.475,1 T€	3.501,7 T€
Jahresüberschuss	1.334,5 T€	1.753,9 T€

Die Geschäftstätigkeit 2019 der Hardtwaldsiedlung Baugenossenschaft Karlsruhe zeigt sich deutlich in den Kennzahlen. Höchstwerte in den Bereichen strategischer Leerstände und Erlösschmälerungen stehen in direkter Kausalität zu den Baumaßnahmen. Hier wurden beispielsweise die Wohnungen der Erzberger Straße vor der Sanierung entmietet.

Erst mit Abschluss der Sanierung dieser Wohnblöcke Erzberger Straße 52-74 ist mit einem deutlichen Rückgang dieser Kennzahlen zu rechnen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient und damit die Modernisierungsquote hatten im Jahr 2019 ein kurzfristiges Tal erreicht. Dies ist dem Konsolidierungsjahr geschuldet. Mit bereits erfolgreichem Beginn der Maßnahme in der Erzberger Straße ist für 2020 ein erneuter deutlicher Anstieg zu erwarten. Dies deckt sich auch mit dem operativen Cashflow welcher sich im Geschäftsjahr noch unverändert zeigt.

Die Steigerung der Mieterlöse ist auf die Vermietung der Neubauwohnungen in der Emil-Gött-Straße zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss liegt weiterhin im geplanten Zielkorridor über 1 Millionen und unter 2 Millionen €.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### Prognosebericht

Derzeit besteht eine außergewöhnlich hohe Unsicherheit wie sich die Ausbreitung des Covid-19 auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auswirkt. Daher ist unsere Prognosefähigkeit in Bezug auf unsere zukünftige Entwicklung wesentlich beeinträchtigt.

Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt.

Gleichwohl erwarten wir, dass auf Grund der Ausbreitung des Covid-19 die Neubauvorhaben, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden nicht wie ursprünglich geplant durchgeführt werden können. Dies wird sich sowohl auf die Erträge, Aufwendungen und Zahlungsströme auswirken.

---

## Lagebericht des Vorstands

Aufgrund der überwiegend langfristig bestehenden Mietverhältnisse zu moderaten Konditionen mit in der Regel persönlich bekannten Mietern und den in den Vorjahren geringen Mietausfällen gehen wir davon aus, dass sich kurz- und mittelfristig keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen infolge von Mietausfällen und höherer Leerstandsquote durch die Covid-19-Pandemie ergeben und diese wiederum durch die geplante Geschäftstätigkeit der Hardtwaldsiedlung wie beispielsweise der Vermietung der Erzberger Straße übermäßig kompensiert werden.

Die für das Jahr 2019 prognostizierten Umsatzsteigerungen durch die verspätete Vermietung der bezogenen Aufstockung sowie Mieteinnahmen durch die Vollausswirkung des Bezuges des Kindergartens sind eingetreten. Lediglich die Erlösschmälerungen sind höher ausgefallen als erwartet, können jedoch im Jahr 2020 voraussichtlich leicht, spätestens im Jahr 2021 deutlich reduziert werden.

Auch die Investitionstätigkeit in Instandhaltung (ca. 3,2 Mio.€), ist gerade einmal 244 T€ niedriger ausgefallen als geplant, was überwiegend auf die Veränderung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Folgejahr werden die Kennzahlen der Modernisierung und Instandhaltung aufgrund der bereits begonnenen Maßnahmen wieder deutlich steigen. Auch die Mieterlöse werden in den folgenden Jahren ab 2021 mit Vollendung der Maßnahmen Fasanengarten und Erzbergerstraße sprunghaft ansteigen.

Für 2020 rechnen wir unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans und unter der Annahme eines Ausbleibens von Sondereffekten mit einem Jahresüberschuss von rund 1,67 Mio.€ und leicht positiven Veränderungen unserer Leistungsindikatoren Erlösschmälerungs- und Leerstandsquote trotz Covid-19-Pandemie. Dabei wurden gestiegene Mieteinnahmen aus der Hausbewirtschaftung bis hin zu einem Gesamtvolumen von 9,8 Mio. € aufgrund der Vollausswirkung der Vermietung Emil-Gött-Straße berücksichtigt.

Die Cashflow-Betrachtung, stark beeinflusst durch die Investitionen in die Großprojekte Fasanengarten und Erzbergerstraße, lässt auf einen starken Abfluss der liquiden Mittel im Jahr 2020 schließen. Der operative Cashflow als Maßstab der regulären Geschäftstätigkeit wird bei ähnlichem Instandhaltungsniveau in den nächs-

ten drei Jahren korrelierend mit den Mieterlösen sprunghaft stark steigen.

### Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft hat zunächst mit Jahresbeginn 2020 ihre Schwächephase überwunden. Für das Jahr 2020 erwartete die Bundesregierung laut BMWI eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,1 Prozent. Die konjunkturelle Dynamik bliebe dabei zum Jahresauftakt 2020 noch verhalten. Im weiteren Verlauf hätte die Wirtschaft jedoch wieder leicht an Fahrt aufnehmen können. Unklar sind insgesamt jedoch die tatsächlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, welche die Weltwirtschaft und sogar das öffentliche Leben wie wir es kennen aktuell zusehens lahm legt. Dieser Sondereffekt soll an dieser Stelle jedoch zunächst ausgeklammert werden, da die tatsächlichen Auswirkungen sowie die dann folgenden Gegenmaßnahmen durch die Regierung noch nicht absehbar sind.

Unverändert zum Vorjahr stehen die Handwerkerbetriebe, dem Fachkräftemangel geschuldet, an den Grenzen ihrer Kapazitäten, was ebenfalls durch die aktuelle Coronakrise verstärkt wird. 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 eine Risikoposition Personalausfall innerhalb der Hardtwaldsiedlung bei altersbedingten Personalwechseln darstellen. Arbeitsplätze adäquat und zeitnah zu besetzen ist unverändert eine Herausforderung der folgenden Jahre. Ähnliche Problematik könnte durch das aktuell kursierende Virus Corona verstärkt und auch die aktuelle Belegschaft und den Geschäftsbetrieb verlangsamen. Mögliche Folgen könnten beispielhaft steigende Erlösschmälerungen aufgrund verspäteter Wohnungsausschreibungen und -übergaben sein.

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.

## Lagebericht des Vorstands

Operationelle Risiken durch Rechtsstreite beispielsweise bei größeren Bauprojekten werden durch geprüfte Verträge seitens unserer Anwälte minimiert und sind deshalb in ihrer Auswirkung ebenfalls zu vernachlässigen.

Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko wird weiterhin aufgrund der letzten Entscheidungen der Europäischen Zentralbank mittelfristig 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. Dies ist auch im Jahr 2019 durch eine leichte Absenkung erfolgt.

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 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 2024 liegt vor.

## 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. Dies spiegelt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wider. Vor diesem Hintergrund werden Vermietungsschwierigkeiten in den Hintergrund rücken.

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 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 zuzüglich Inklusionswohngemeinschaft gesehen.

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

Karlsruhe, 13. März 2020

Der Vorstand:

Peter Fülbier  
Bernd Konheisner  
Norbert Krumm

# Bilanz

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		67.611,95	79.150,36
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.239.927,35		71.276.493,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.135.154,55		2.205.163,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.139.300,47		1.252.763,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.550,62		132.539,03
Anlagen im Bau	0,00		11.927.755,53
Bauvorbereitungskosten	1.052.562,34		369.229,56
Geleistete Anzahlungen	77.439,13		77.439,13
		86.793.936,46	87.241.385,08
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	100.280,98		85.743,00
		100.280,98	85.743,00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>86.961.829,39</b>	<b>87.406.278,44</b>
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.033.080,16		2.045.629,30
		2.033.080,16	2.045.629,30
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	40.568,23		65.413,63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.699,16		39.293,84
Sonstige Vermögensgegenstände	1.503.740,10		397.692,46
		1.575.007,49	502.399,93
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.732.279,56		2.758.143,17
Bausparguthaben	8.298.362,07		5.279.898,98
		13.030.641,63	8.038.042,15
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>16.638.729,28</b>	<b>10.586.071,38</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>11.618,71</b>	<b>6.176,46</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>103.612.177,38</b>	<b>97.998.526,28</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>PASSIVA</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.637,80		267.273,69
der verbleibenden Mitglieder	9.455.560,01		9.288.587,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.431,34		12.900,00
		<b>9.590.629,15</b>	<b>9.568.761,30</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	90.439,99 €	(109.212,39 €)	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	1.092.600,00		1.055.400,00
Bauerneuerungsrücklage	9.831.933,99		8.479.937,24
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
		<b>17.206.360,26</b>	<b>15.817.163,51</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	1.334.537,61		1.753.863,77
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	37.200,00		31.700,00
		<b>1.297.337,61</b>	<b>1.722.163,77</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>28.094.327,02</b>	<b>27.108.088,58</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.633.781,85		2.396.843,64
Sonstige Rückstellungen	387.904,00		571.571,00
		<b>3.021.685,85</b>	<b>2.968.414,64</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.539.515,27		22.679.902,16
Spareinlagen	43.691.687,12		40.589.583,76
Erhaltene Anzahlungen	2.582.903,02		2.441.468,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.171.593,33		1.687.199,73
Sonstige Verbindlichkeiten	266.389,05		265.063,48
davon aus Steuern	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	49.549,04 €	(42.213,75 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	5.516,24 €	(4.020,64 €)	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>72.252.087,79</b>	<b>67.663.217,53</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>244.076,72</b>	<b>258.805,53</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>103.612.177,38</b>	<b>97.998.526,28</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>GUV</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	11.486.898,86		10.462.717,18
aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.035,91		120.513,77
		11.646.934,77	10.583.230,95
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	462.850,87
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.549,14	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		34.669,98	128.715,46
Sonstige betriebliche Erträge		273.677,96	275.684,36
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.584.859,08	6.409.931,99
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.357.874,49</b>	<b>5.040.549,65</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.189.313,09		1.064.573,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	354.286,02		312.859,41
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr 106.372,85 €	(Vorjahr) 1.543.599,11 (93.483,61 €)	1.377.432,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.140.568,89	1.747.955,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		582.364,00	472.674,13
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14.538,25	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		158.487,49	1.231.884,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		695.644,00	685.990,80
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.568.724,23</b>	<b>1.988.381,30</b>
Sonstige Steuern		234.186,62	234.517,53
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.334.537,61</b>	<b>1.753.863,77</b>
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		37.200,00	31.700,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.297.337,61</b>	<b>1.722.163,77</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

### 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.

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 2019

**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 Renten- und Gehaltsanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 1)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2019 €
	Stand zum 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	231.513,78	32.163,80	0,00	0,00	0,00	0,00	263.677,58
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>231.513,78</b>	<b>32.163,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>233.677,58</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.410.109,09	5.015,00	0,00	12.871.633,89	0,00	0,00	115.286.757,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.318.013,87	5.562,05	0,00	0,00	0,00	0,00	3.323.575,92
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	506.186,76	11.629,87	0,00	0,00	0,00	0,00	517.816,63
6. Anlagen im Bau	11.927.755,53	2.198.318,36	*1.254.440,00	0,00	12.871.633,89	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	369.229,56	683.332,78	0,00	0,00	0,00	0,00	1.052.562,34
8. Geleistete Anzahlungen	77.439,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.439,13
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>120.688.686,44</b>	<b>2.903.858,06</b>	<b>1.254.440,00</b>	<b>12.871.633,89</b>	<b>12.871.633,89</b>	<b>0,00</b>	<b>122.338.104,50</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>120.920.200,22</b>	<b>2.936.021,86</b>	<b>1.254.440,00</b>	<b>12.871.633,89</b>	<b>12.871.633,89</b>	<b>0,00</b>	<b>122.601.782,08</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Andere Finanzanlagen	85.743,00	14.537,98	0,00	0,00	0,00	0,00	100.280,98
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>85.743,00</b>	<b>14.537,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.280,98</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>121.005.943,22</b>	<b>2.950.559,84</b>	<b>1.254.440,00</b>	<b>12.871.633,89</b>	<b>12.871.633,89</b>	<b>0,00</b>	<b>122.702.063,06</b>

\* Bemerkung: der Abgang betrifft Investitionszuschüsse, welche von den Anschaffungs- und Herstellungskosten als Abgang abgesetzt wurden.

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,71 % (Stichtag 31.Dezember 2019 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 3,21 %).

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 01.01.2019 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert) €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	152.363,42	43.702,21	0,00	0,00	0,00	0,00	196.065,63	67.611,95	79.150,36
<b>Summe immaterieller Vermögensgegenstände</b>	<b>152.363,42</b>	<b>43.702,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>196.065,63</b>	<b>67.611,95</b>	<b>79.150,36</b>
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.133.615,99	1.859.214,64	0,00	0,00	0,00	0,00	32.992.830,63	82.293.927,35	71.276.493,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.112.850,48	75.570,89	0,00	0,00	0,00	0,00	1.188.421,37	2.135.154,55	2.205.163,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00
4. technische Anlagen und Maschinen	827.187,16	113.462,87	0,00	0,00	0,00	0,00	940.650,03	1.139.300,47	1.252.763,34
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.647,73	48.618,28	0,00	0,00	0,00	0,00	422.266,01	95.550,62	132.539,03
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.927.755,53
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.052.562,34	369.229,56
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.439,13	77.439,13
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>33.447.301,36</b>	<b>2.096.866,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.544.168,04</b>	<b>86.793.936,46</b>	<b>87.241.385,08</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>33.599.664,78</b>	<b>2.140.568,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.740.233,67</b>	<b>86.861.548,41</b>	<b>87.320.535,44</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.280,98	85.743,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.280,98</b>	<b>85.743,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>33.599.664,78</b>	<b>2.140.568,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.740.233,67</b>	<b>86.961.829,39</b>	<b>87.406.278,44</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

### 2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

Rücklagen	Stand	Einstellung aus Jahresüberschuss	Stand	Einstellung aus Bilanzgewinn
	01.01.2019	des Geschäftsjahres	31.12.2019	des Vorjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.055.400,00	37.200,00 (31.700,00)	1.092.600,00	0,00 (0,00)
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	8.479.937,24	0,00 (0,00)	9.831.933,99	1.351.996,75 (1.297.385,36)
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
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>15.817.163,51</b>	<b>31.200,00</b>	<b>17.206.360,26</b>	<b>1.351.996,75</b>

### 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)	24.539.515,27	1.329.245,56 (3.531.950,84)	7.031.686,06	16.178.583,65	24.539.515,27	Grundpfandrechte (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.582.903,02	2.582.903,02 (2.441.468,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.171.593,33	1.171.593,33 (1.687.199,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	266.389,05	266.389,05 (265.063,48)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>28.560.400,67</b>	<b>5.350.130,96</b> (7.925.682,45)	<b>7.031.686,06</b>	<b>16.178.583,65</b>	<b>24.539.515,27</b>	

### 4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen (Anlage 3)

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EURO	EURO
<b>Bestand der Spareinlagen zum</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>43.691.687,12</b>	40.589.583,76
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist	23.165.623,92	21.041.387,30
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	20.526.063,20	19.548.196,46

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

### 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 (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **296.691 €**. 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:

	31.12.2019	31.12.2018
Urlaubsansprüche	32.519,00 €	30.262,00 €
Überstundenansprüche	22.731,00 €	24.727,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	35.000,00 €	32.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	19.000,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	17.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	11.000,00 €	5.000,00 €
Vertreterversammlung	6.700,00 €	10.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	9.500,00 €	8.600,00 €
unterlassene Instandhaltung	224.472,00 €	415.000,00 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
	<b>387.904,00 €</b>	<b>571.571,00 €</b>

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

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den sonstige Zinsen und ähnliche Erträgen ist eine einmalige Zuschusszahlung für ehemals geförderte Objekte in Höhe von 218.000,- € 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 Verträgen	24.071.899,65 €
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	7,5	5
Technische Mitarbeiter	5,75	0,5
	<b>13,25</b>	<b>5,5</b>

#### 3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	7.036	31.326
Zugang 2019	371	1.034
Abgang 2019	123	540
Ende 2019	7.284	31.820

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 166.972,40 €

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 74.400,00 €

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf 2.185.200,00 €

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

### 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

Riedinger, Andreas	(Vors.)		Dipl.-Betriebswirt (FH)
Hesse, Achim	(stellv. Vors.)	seit 27.06.2019	Rechtsanwalt, Steuerberater
Auhage, Harold			Dipl.-Ing. Architekt
Ingenthron, Jörg			Dipl. Sozialpädagoge (BA)
Dietl, Tanja			Bankkauffrau
Aslan, Erdal			Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Merz, Ralf			Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur
König, Christine		seit 27.06.2019	Industriekauffrau
Linder, Uwe		seit 27.06.2019	Betriebswirt (IWW)
Tanger, Peter		bis 01.04.2019	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
Hess, Thomas		bis 27.06.2019	Rechtsanwalt
Buxa, Jan		bis 27.06.2019	Diplominformatiker (FH)

### 7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 1.297.337,61**  
wie folgt zu verwenden:

**926.513,95 €** zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage  
**370.823,66 €** zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, 13. März 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 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, 3. April 2020

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 99-42  
Telefax (0721) 9 12 99-50  
info@hws-ka.de  
www.hws-ka.de



*Kompetenz für ein gutes  
und sicheres Zuhause!*

**HARDTWALDSIEDLUNG**  
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT



Foto: Artisteer/istockphoto.com

