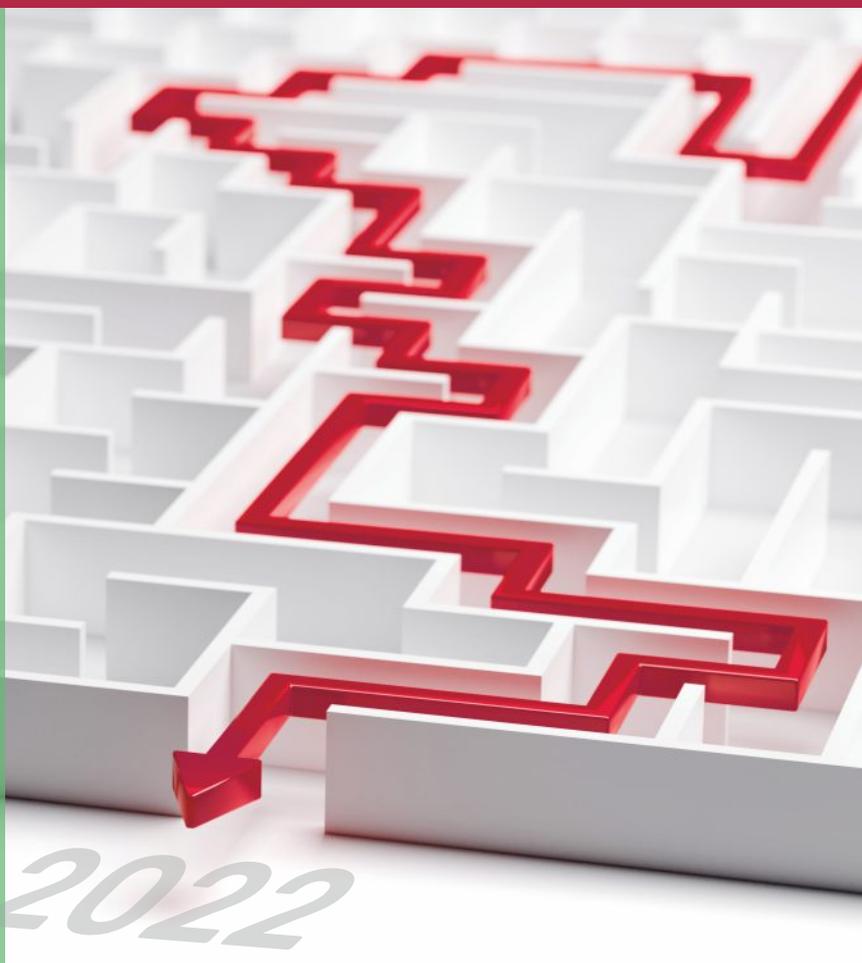




**Hardtwaldsiedlung  
Karlsruhe eG**

**Zukunft gestalten. Tradition bewahren.**



**JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT 2021**  
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>5</b>
1. Vermietung	5
2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand	5
3. Neubautätigkeit	5
4. Spareinrichtung	6
<b>III. Lage des Unternehmens</b>	<b>6</b>
1. Ertragslage	6
2. Finanzlage	6
3. Vermögenslage	7
<b>IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>7</b>
<b>D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>8</b>
Prognosebericht	8
Risikobericht	9
Chancenbericht	10

## Bilanz

<b>Aktiva</b>	<b>11</b>
<b>Passiva</b>	<b>12</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>13</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

<b>A. Allgemeine Angaben</b>	<b>14</b>
<b>B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>14</b>
1. Entwicklung des Anlagevermögens	16
2. Entwicklung der Rücklagen	16
3. Verbindlichkeiten	17
4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	17
<b>C. Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>18</b>
<b>D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>19</b>
<b>E. Sonstige Angaben</b>	<b>19</b>
1. Finanzielle Verpflichtungen	19
2. Anzahl der Arbeitnehmer	19
3. Mitgliederbewegung	19
4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	20
5. Mitglieder des Vorstandes	20
6. Mitglieder des Aufsichtsrats	20
7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	20

<b>Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>21</b>
--	-----------

<b>Impressum</b>	<b>24</b>
------------------	-----------

# Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021

## 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 31.12.2021 aus 1.684 Wohneinheiten und 14 Gewerbeeinheiten.

Einen weiteren Unternehmensbereich der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG stellt der Betrieb der genossenschaftlichen Spareinrichtung dar, deren Gelder im Wesentlichen zur Modernisierung des Wohnungsbestands sowie für Neubaumaßnahmen herangezogen werden.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigun-

gen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukrainekrieges zu verstärkten Fluchtbewegungen, auch nach Deutschland, und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Unsere weiteren Aussagen stellen also überwiegend auf den vorhersehbaren Stand vor Ende Februar 2022 ab.

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basisefekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte

---

## Lagebericht des Vorstands

CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, ihre Wirkung auf die Preisentwicklung. Auch wird mit einer deutlichen Steigerung der Teuerungsrate aufgrund der Entwicklung der Spritpreise seit März 2022 gerechnet.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Hinzu kommt im Jahr 2022 die problematische Entwicklung der Energiepreise insbesondere aufgrund des Ukrainekrieges.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hatte zunächst mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb lagen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarteten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte. Bereits in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 sind die Zinsen für Baufinanzierungen um fast 1,0 Prozentpunkte gestiegen. Getrieben durch die Inflationsrate ist auch mit einer Anpassung des Leitzinses im Jahr 2022 zu rechnen.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der

Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017. Aufgrund des Ukrainekrieges ist mit verstärkter Zuwanderung zu rechnen.

Zum näheren kommunalen Umfeld gilt es zu sagen: Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit einer Bevölkerung von ca. 303.900, Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein und gleichzeitig einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas auch aufgrund seiner Lage im Herzen Europas in unmittelbarer Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Rhein-Neckar, Stuttgart, Rhein-Main, Straßburg (F) und Basel (CH). Dies bietet gute Voraussetzungen für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende aufgrund des guten Marktzuganges und der ausgebauten Verkehrs- und Handelswege. Der Zuwachs an innovativen Unternehmen liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Mehr als 220.000 Menschen arbeiten an diesem Standort.

Das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes der Kommune Karlsruhe war und ist geprägt durch die Verknappung von Wohnraum, welche die Preise für Immobilien unverändert nach oben treibt.

Da sich die Rahmenbedingungen für Wohnraum nicht wesentlich geändert haben, war der Hauptfaktor für die Verknappung, die günstigen Darlehenskonditionen für Baufinanzierungen.

## Lagebericht des Vorstands

Die Entwicklung des Angebotes kann mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Als Beispiel hierfür wird der Verkauf einer durchschnittlichen 70 Quadratmeter Eigentumswohnung der Baujahresklasse 1950 bis 1974 herangezogen. Hier kommt es zu durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen von 11 % und damit zu Zahlungen von 3.240 €/m<sup>2</sup>. Gebrauchte Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser verzeichnen Preissteigerungen von ca. 5 %. Damit wechseln Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser im Schnitt für etwa 640.000 €, Reihenhäuser für etwa 485.000 € den Besitzer/die Besitzerin.

Der Ankauf potenziell durch die Genossenschaft bebaubarer Grundstücke im Geschossbau ist nahezu abgeschlossen. Im Jahr 2020 wechselten laut Gutachterausschuss 11 dieser Grundstücke den Eigentümer (ähnliches Niveau wie im Vorjahr mit 12 Verkäufen). Die Preise hierfür lagen in der Spanne im Schnitt bei 760 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen den Einwohnern Karlsruhes 157.539 Wohnungen (Stand 2020) zur Verfügung. Damit stellt die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG mit ihren 1.684 Einheiten etwas über 1 % und damit jede 100ste Wohnung.

### II. Geschäftsverlauf

#### 1. Vermietung

Der Geschäftsverlauf der Vermietung hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich verbessert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 456,1 T€ erhöht.

Die Steigerung der Umsatzerlöse ist überwiegend auf die angepasste Neuvermietung der Erzbergerstraße 52-66 in Verbindung mit der Reduzierung des Leerstandes zurückzuführen. Bei allgemeinen Mieterwechseln wurden die Mietpreise entsprechend angepasst. Bei der Erst- und Neuvermietung liegt unser Mietzins weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe.

Die Erlösschmälerungen 308,0 T€ (VJ: 479,5 T€); basieren noch auf strategischen Leerständen im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen, welche entmietete Objekte voraussetzten. Auch Mietminderungen durch Gerüststellung etc. tragen zu den Erlösschmälerungen bei.

Der temporäre Leerstand zum 31.12.2021 beläuft sich auf 52 Einheiten (VJ 76 Einheiten). Hiervon stellen 31 Einheiten strategischen Leerstand (VJ 43), bedingt durch aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Erzbergerstraße 52-74 und in der Waldstadt samt hierfür vorgesehener Ausweichwohnungen, dar. Von den übrigen 21 Wohnungen liegt bereits für neun ein unterschriebenes Mietverhältnis Anfang 2022 vor. Die personelle Aufstockung im Bereich der Vermietung reduzierte dementsprechend wie geplant den Leerstand. Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht vorhanden.

#### 2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Im Jahr 2021 hat die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG insgesamt 7.698 T€ (VJ: 9.162 T€) in die Bestandsobjekte investiert.

Im Konkreten wurden für vollumfängliche Modernisierungen von fünf Einfamilienhäusern 702,0 T€ aufgewandt. Alle wurden zum 31.12.2021 fertiggestellt. Ebenfalls bezugsfertig wurden die Hauseingänge 52-58 der Erzbergerstraße. Die bisherigen Investitionen belaufen sich dort auf 3.461,9 T€.

Neben Einzelprojekten und den Maßnahmen in der Erzbergerstraße sind 3.534,1 T€ (VJ 4.164,6 T€) für laufende, nicht aktivierungsfähige, Instandhaltungsmaßnahmen angefallen.

#### 3. Neubautätigkeit

Der Spatenstich für die geplante Nachverdichtungsmaßnahme „Am Fasanengarten“ fand am 31.01.2020 statt. Es entstehen 64 Wohnungen, eine Wohngruppe mit weiteren sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die Grundstückskosten für das Projekt belaufen sich auf insgesamt 2.496,1 T€. Hiervon stellen 1.326,1 T€ Restbuchwerte der Grundstücke durch Zerlegung und Zusammenführung dar. Die übrigen Kosten sind überwiegend auf die vertragliche Nachzahlungsverpflichtung mit dem Land Baden-Württemberg als ehemalige Eigentümerin zurückzuführen (986,1 T€). Für die sieben entstehenden Hofhäuser, den Zeilenbau am Blockrand, sowie der darunter befindlichen Tiefgarage wurden bisher insgesamt etwas über 15,1 Mio. € aufgewandt. Die Baukostenzugänge für das Jahr 2021 belaufen sich auf 5.185,8 T€. Die ersten Einzüge sind Mitte März 2022 erfolgt. Die übrigen Einheiten werden sukzessive bis Mitte des Jahres übergeben.

## Lagebericht des Vorstands

### 4. Spareinrichtung

Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung verzeichnen weiterhin eine hohe Nachfrage. Dies zeigt sich in einem Nettozuwachs von 600,7 T€. Hiervon belaufen sich die kapitalisierten Zinsen auf 156,1 T€ (VJ T€ 185,2). Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2021 bei 45,4 Mio. €. Die Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten machen 57,81 % (VJ: 54,09 %, 2019: 53,02 %) des gesamten Sparvolumens aus. Der Trend der vergangenen Jahre – Sparer verschieben ihr Vermögen in den kurzfristigen Bereich – hält weiter an, auch wenn gezielt um die längerfristigen Sparformen geworben wird.

Vertragliche Vereinbarungen sichern allerdings längere Anlagezeiten, wodurch der kurzfristig liquide Bereich auf 38,8 % (VJ 27,5 %) abschmilzt. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, liegt seit März 2016 beim historischen Tief von 0,00 %. Es kann allerdings aufgrund der prognostizierten Inflation (Stand Mitte März) mit einer Anpassung im Jahr 2022 gerechnet werden. Der Durchschnittszins der Hardtwaldsiedlung liegt bei 0,35 % (VJ 0,42 %). Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung stellen, im Vergleich zum restlichen Markt, weiterhin eine sichere Geldanlage mit attraktiver Verzinsung dar.

## III. Lage des Unternehmens

### 1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu folgender tabellarischer Darstellung:

Die Ertragslage wird durch folgende Sparten bestimmt.

Ertragssparten	2021	2020
Hausbewirtschaftung	3.385,7 T€	2.047,6 T€
Bautätigkeit	130,1 T€	170,3 T€
Sonst. Finanzergebnis	(-) 92,8 T€	(-) 75,5 T€
Verwaltungskosten	(-) 2.526,8 T€	(-) 1.793,0 T€
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>896,3 T€</b>	<b>349,5 T€</b>
Sonstiges	121,3 T€	100,6 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.017,6 T€</b>	<b>450,0 T€</b>

Die Ertragslage ist auch dieses Jahr von wenigen Sondereffekten geprägt. Die Sollmieten für Wohnungen

konnten in Höhe von 96,8 T€ auf 9.620,1 T€ (VJ 9.523,2 T€) gesteigert werden. Die Erlösschmälerungen Wohnen wurden deutlich reduziert und liegen im Jahr 2021 bei 292,9 T€ (VJ 362 T€). Insgesamt ist das Ergebnis im Betriebsbereich Hausbewirtschaftung deutlich gestiegen. Neben dem bereits erwähnten Abbau von Erlösschmälerungen und der Steigerung der Sollmiete durch Neuvermietung ist dies auf die geplante Instandhaltung zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 630,5 T€ geringer ausfällt. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Abschreibungen aufgrund der Fertigstellungen und Abschreibung der Erzbergerstraße 52-58 (103,9 T€) aus.

Das sonstige Finanzergebnis hat seinen überwiegenden Ursprung in Zinsanpassungen für Pensionsrückstellungen (Aufwand 240,6 T€), welchen Altbausparguthaben mit Verzinsung (Ertrag 166 T€) gegenüberstehen. Die Veränderung der Verwaltungskosten ist überwiegend auf gestiegene sonstige betriebliche Verwaltungsaufwendungen (178,7 T€), gestiegene Lohn- und Gehaltskosten (101,2 T€) und das Ausbleiben von Sondereffekten in der Pensionsrückstellung zurückzuführen.

Unter den sonstigen betrieblichen Verwaltungskosten sind insbesondere die Positionen der Mitgliederbetreuung (73 T€), Software und IT (147,8 T€) und Umbaumaßnahmen in der Geschäftsstelle (81,6 T€) erwähnenswert. Der Bereich „Sonstiges“ mit dem Ausweis von 121,3 T€ beinhaltet überwiegend Direktzuschüsse aus Förderprogrammen für Maßnahmen in der Erzbergerstraße (93,1 T€).

Gegenüber der ursprünglichen Planung für 2021 ergibt sich ein um ca. 330 T€ niedrigerer Jahresüberschuss. Dies korreliert direkt mit leicht erhöhten Investitionen der Instandhaltung gegenüber der Planung. Die Planung im Jahr 2020 für das Jahr 2021 belief sich auf Kosten der Instandhaltung von ca. 3,1 Mio. €, die tatsächlichen Investitionen beliefen sich auf ca. 3,5 Mio. €.

### 2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,7 Mio. € (VJ 3,7 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -13,1 Mio. € (VJ -15,3 Mio. €) und Zuflüssen aus der Finanzie-

## Lagebericht des Vorstands

rungsstätigkeit von 8,33 Mio. € (VJ 8,79 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelabfluss von 80 T€ (VJ 2,82 Mio. €).

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen für die Projekte Fasanengarten (5,2 Mio. €) und Erzbergerstraße (4,0 Mio. €) und Kauf der Erbbaugrundstücke (2,9 Mio. €) wurden durch bestehende liquide Mittel und über Fremdkapital gegenfinanziert. Für das Fremdkapital wurden überwiegend Förderprogramme der KfW bzw. der L-Bank genutzt. Auch wurde der bestehende Kreditrahmen mit rund 4,0 Mio. € in Anspruch genommen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 10,0 Mio. € Darlehen aufgenommen.

Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von 1,7 Mio. € konnte vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden. Die liquiden Mittel betragen am Ende des Geschäftsjahres 2021 insgesamt 1,84 Mio. € (Vorjahr: 1,92 Mio. €).

Weiterhin bestehen Bausparguthaben i. H. v. 8,63 Mio. € und ein Kreditrahmen über 10 Mio. €. Der Kreditrahmen kann und wird, bei Bedarf, für mögliche Zwischenfinanzierungen genutzt und steht als Liquidität ersten Grades zur Verfügung. Der monatliche Liquiditätsstatus, nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen.

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

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 113,3 Mio. € (31.12.2020) auf 124,7 Mio. € (31.12.2021) erweitert. Auf der Seite der Geldmittelverwendung verzeichnet das Anlagevermögen einen Nettozugang von 10,1 Mio. €. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert aus der Baumaßnahme am Fasanengarten, der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Erzbergerstraße 52–74 und aufgrund des Kaufes der Erbbaugrundstücke. Die Veränderung des Umlaufvermögens lässt sich vorrangig auf die bestehenden Forderungen von KfW-Zuschüssen (767,4 T€) zurückführen. Diese werden im Jahr 2022 mit Darlehen verrechnet.

Auf der Seite der Geldmittelherkunft sind mäßige Zugänge des Eigenkapitals (632,6 T€ auf 28,8 Mio. €) zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss vor Dividendenzahlung in Höhe von 1.006,0 T€, denen die Auszahlung der Dividende 2020 (-377,8 T€) entgegensteht, zurückzuführen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 8,6 Mio. €. Der Anstieg ist in Darlehensvalutierungen (10,0 Mio. €) für die Neubau- und Modernisierungsprojekte und Grundstückskäufe begründet. Im Jahr 2021 konnten für laufende Darlehen planmäßige Tilgungen von 1,3 Mio. € geleistet werden.

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

### IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2021	2020
Leerstandsquote	3,1 %	4,5 %
Erlösschmälerungsquote	3,1 %	4,8 %
Mieterlöse	9.620,1 T€	9.523,2 T€
Gebäudeerhaltungs- koeffizient	61,53 €/m <sup>2</sup> p.a.	68,94 €/m <sup>2</sup> p.a.
Modernisierungsquote	82,4 %	92,7 %
Operativer Cashflow (ohne Veränderung sonstige Aktiva/Passiva)	4.656,0 T€	3.721,0 T€
Jahresüberschuss	1.017 T€	450 T€

Die Geschäftstätigkeit 2021 der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG zeigt sich auch dieses Jahr deutlich in den Kennzahlen. Deutlich sinkende, aber dennoch hohe Werte in den Bereichen strategischer Leerstände und damit korrelierender Erlösschmälerungen, stehen in direkter Kausalität zu den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. So wurde der 70er Block der Erzbergerstraße für die umfangreiche Modernisierung entmietet und bereits mit der gezielten Suche von neuen

---

## Lagebericht des Vorstands

Ausweichwohnungen für die Anwohner der Insterburger Straße begonnen. Mit Abschluss der Sanierung der Wohnblöcke Erzbergerstraße 52-74 (geplant im Jahr 2022), ist dennoch mit einem deutlichen Rückgang der Leerstandsquote und der Erlösschmälerungen zu rechnen.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient und damit die Modernisierungsquote weisen in diesem Geschäftsjahr erneut hohe Werte auf. Der sprunghafte Anstieg des operativen Cashflows ist auf die realisierten Zuschüsse für Belegungsbindungen zurückzuführen. Diese werden passivisch abgegrenzt und werden dadurch die Ertragslage der beiden nächsten Jahrzehnte stärken.

Die Steigerung der Mieterlöse ist überwiegend auf die Wiedereinzüge in der Erzbergerstraße 52-66 zurückzuführen. Der Jahresüberschuss liegt nahe dem angedachten Planwert, wie in III (1), Lage des Unternehmens, bereits erklärt.

### **D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **Prognosebericht**

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 15.03.2022) folgende Entwicklung:

Die für das Jahr 2021 prognostizierten, positiven Veränderungen unserer Leistungsindikatoren: Erlösschmälerungs- und Leerstandsquote sind wie erwartet eingetreten. Aufgrund der bestehenden Mietstruktur: überwiegend langfristig bestehende Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse, moderate Mieten, persönlich bekannte Mieter/Nutzer, geringe Mietausfälle in den Vorjahren, werden sich voraussichtlich keine gravierenden Erlösschmälerungen im weiteren Verlauf der Pandemie oder durch den Ukrainekrieg bedingt ergeben. Wir rechnen im Gegenteil sogar mit einer weiter sinkenden Leerstands- und Erlösschmälerungsquote auf ca. 2 %, welche auch wiederum geplanten strategischen Leerstand im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

Auch die im Vorjahr prognostizierten Steigerungen der Mieterlöse und des operativen Cashflows sind einge-

treten. Hier wird es im nächsten Jahr nochmals zu einem deutlichen Sprung aufgrund der Fertigstellung Fasengarten und Erzbergerstraße kommen. Die Projekte sind auch seitens des Landes Baden-Württemberg und der Kommune Karlsruhe über Wohnraumförderprogramme bezuschusst. Auch diese Zuschüsse werden zu einem positiven Ausschlag des operativen Cashflows führen. Der operative Cashflow wiederum soll für den Abbau von Verbindlichkeiten bzw. zur Finanzierung von weiteren Modernisierungsmaßnahmen auch im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie genutzt werden.

Covid-19 hat auch im Jahr 2021 keine bedeutsamen Auswirkungen auf das Zahlenwerk des Geschäftsbetriebes entfaltet. Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mitglieder und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung direkt beeinflussbarer negativer Faktoren auf unser Unternehmen umgesetzt. Geringere pandemiebedingte Verzögerungen, (z. B. Baustellenschließungen oder Lieferengpässe bei Baumaterial) bei unserem Neubauvorhaben sowie bei Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand, sind allerdings eingetreten. Auch wirken sich die Lieferengpässe deutlich auf Materialpreise und damit auch auf Kosten für Handwerkerleistungen aus, was mit Steigerungen des Instandhaltungsbudgets einhergeht. Der Leistungsindikator Gebäudeerhaltungskoeffizient kann also über die Jahre nicht mehr verglichen werden, da gleichbleibenden Investitionen geringere Auftragszahlen gegenüberstehen.

Für das Jahr 2022 rechnen wir, unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplanes, mit einem Jahresüberschuss von ca. 1 Mio. €. Bei der Planung wurden gestiegene Mieteinnahmen überwiegend aufgrund der Erstbezüge bis zu einem Gesamtvolumen von 10,3 Mio. € (im Geschäftsjahr 2021: 10,0 Mio. €) sowie ein Instandhaltungsbudget von 3,6 Mio. € berücksichtigt.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekrieges auf die Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

## Lagebericht des Vorstands

### Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen oder Häusern, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Hardtwaldsiedlung daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Nutzer dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für die Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Adressausfallrisiken, wie beispielsweise die Zahlungsunfähigkeit unserer Nutzer in hohem Ausmaß durch Auswirkungen einer Rezession, werden jedoch nicht als Gefahr für das Unternehmen eingestuft.

Weiter zeichnet sich allerdings ab, dass der Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führt. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Hardtwaldsiedlung ihre Klimastrategie weiterführen und optimieren. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau und einer Verzögerung der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie kommen.

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

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

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

Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko kann aufgrund der Entwicklung der Inflation nicht mehr ausgeschlossen werden. Doch auch wenn sich der Kurs der EZB ändert, bliebe das Risiko steigender Zinsaufwendungen für kreditfinanzierte Mittel, aufgrund der Absicherung durch festverzinsliche Darlehen mit langer Laufzeit und hoher Tilgung, überschaubar. Eine permanente Überwachung der Zinsentwicklung und ein zeitnahes Erstreben von Verlängerungen oder Abschlüssen von Förderdarlehen minimieren dieses Risiko zusätzlich. Eine weitere Streuung von Risiken ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gewährleistet. Der Zinsaufwand für Spareinlagen unterliegt im Wesentlichen ebenfalls der Zinspolitik der Zentralbanken. Die Zinsgestaltung der Spareinlagen muss gegebenenfalls kurzfristig angepasst werden, um bei einer Veränderung des Marktzinses, Liquiditätsabflüsse zu verhindern, was jedoch in Anbetracht der Ertrags- und Finanzlage geleistet werden könnte.

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.

---

## Lagebericht des Vorstands

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

Bei der Hardtwaldsiedlung liegen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Ein Risiko-Management-System und, darin eingeschlossen, ein adäquates Risikofrüherwarnsystem sind eingerichtet. Es werden vierteljährlich, im Rahmen von Quartalsberichten, Wirtschaftspläne erstellt und fortgeschrieben. Diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2026 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 (Stand 2020) wider. Vor diesem Hintergrund rücken Vermietungsschwierigkeiten in den Hintergrund. Dies wurde auch während der Coronakrise im Jahr 2021 deutlich, da es hier zu keinerlei negativen Ausschlägen in den Geschäftszahlen der Genossenschaft kam.

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

Die laufende Finanzierung dieser Investition ist durch soziale Wohnförderungsprogramme des Landes und der Kommune begünstigt. Die übrige Liquidität generiert die Genossenschaft aus dem operativen Geschäft. Weitere Entwicklungschancen werden in der Erweiterung der Geschäftsstelle und dem Ausbau des Personalkörpers gesehen. Hier wurden beispielhaft erste Schritte in Richtung Insourcing für einen eigenen Regiebetrieb als

Gegenmaßnahme zur Abhängigkeit von externen Handwerksleistungen getätigt. Wiederkehrende Aufwendungen für die Genossenschaft können so reduziert werden. Auch im Bereich der internen Verwaltung und des Rechnungswesens bieten sich durch fortlaufenden Ausbau der Digitalisierung sowie der Umgestaltung und Optimierung von Geschäftsprozessen weitere positive Entwicklungschancen für unsere Genossenschaft.

Karlsruhe, 25. März 2022

Der Vorstand:

Christoph Walter  
Bernd Konheisner

# Bilanz

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
	<b>AKTIVA</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>29.893,56</b>	<b>44.942,86</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.013.053,56		82.671.602,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.109.812,40		2.078.121,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.342.723,30		1.025.837,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.443,79		148.372,41
Anlagen im Bau	19.463.094,39		13.933.594,39
Bauvorbereitungskosten	301.332,37		284.210,19
Geleistete Anzahlungen	0,00		77.439,13
		<b>110.367.461,81</b>	<b>100.219.178,96</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	115.042,02		107.640,10
		<b>115.042,02</b>	<b>107.640,10</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>110.512.397,39</b>	<b>100.371.761,92</b>
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.496.891,69		2.161.714,49
		<b>2.496.891,69</b>	<b>2.161.714,49</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	43.409,59		71.976,59
Sonstige Vermögensgegenstände	1.123.548,68		261.248,80
		<b>1.166.958,27</b>	<b>333.225,39</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.836.954,47		1.916.964,70
Bausparguthaben	8.633.565,62		8.464.304,42
		<b>10.470.520,09</b>	<b>10.381.269,12</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>14.134.370,05</b>	<b>12.876.209,00</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>12.387,82</b>	<b>4.263,50</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.659.155,26</b>	<b>113.252.234,42</b>

## Bilanz

### Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>PASSIVA</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	190.292,21		183.868,37
der verbleibenden Mitglieder	9.410.715,56		9.427.513,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.171,43		14.100,00
		<b>9.618.179,20</b>	<b>9.625.482,36</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	60.284,44 €	(69.286,01 €)	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	1.113.450,00		1.102.650,00
Bauerneuerungsrücklage	10.820.768,13		10.758.447,94
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken	5.494.966,40		5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen	786.859,87		786.859,87
		<b>18.216.044,40</b>	<b>18.142.924,21</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	1.017.563,82		450.016,59
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	10.800,00		10.050,00
		<b>1.006.763,82</b>	<b>439.966,59</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>28.840.987,42</b>	<b>28.208.373,16</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.871.547,00		2.623.034,00
Sonstige Rückstellungen	352.677,73		368.764,78
		<b>3.224.224,73</b>	<b>2.991.798,78</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.747.443,05		33.136.859,37
Spareinlagen	45.376.322,64		44.775.605,56
Erhaltene Anzahlungen	2.560.802,50		2.680.638,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.226.568,72		992.536,79
Sonstige Verbindlichkeiten	243.263,68		254.416,39
davon aus Steuern	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	38.565,86 €	(43.308,44 €)	
Kap/Soli	13.642,53 €	(14.947,24 €)	
KiSt	561,16 €	(612,24 €)	
LSt	21.890,88 €	(22.249,89 €)	
USt	2.471,29 €	(5.499,07 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	7.137,58 €	(5.226,59 €)	
		<b>91.154.400,59</b>	<b>81.840.056,53</b>
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>91.154.400,59</b>	<b>81.840.056,53</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.439.542,52</b>	<b>212.005,95</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.659.155,26</b>	<b>113.252.234,42</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
	<b>GUV</b>		
<b>Umsatzerlöse</b>	12.205.944,98		11.749.869,84
aus der Hausbewirtschaftung			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	77,73		68.903,62
		12.206.022,71	11.818.773,46
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		335.177,20	128.634,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		130.116,58	170.265,58
Sonstige betriebliche Erträge		121.187,81	31.655,71
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.095.749,88	6.720.464,15
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.696.754,42</b>	<b>5.428.864,93</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.355.750,75		1.254.546,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	388.312,22		146.059,49
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr 102.260,98 €	(Vorjahr) -113.975,88 €	1.400.606,25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.382.191,43	2.248.036,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		811.700,23	633.015,68
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.402,31	7.359,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		169.285,60	165.966,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		665.533,99	615.748,10
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.269.953,71</b>	<b>704.784,62</b>
Sonstige Steuern		252.389,89	254.768,03
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.017.563,82</b>	<b>450.016,59</b>
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		10.800,00	10.050,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.006.763,82</b>	<b>439.966,59</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

### 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 f. und 264 . 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 33 Jahren neu festgelegt.

Eigenleistungen umfassen eigene Architekten-, Techniker- und Verwaltungsleistungen, die mit einem Verrechnungssatz bewertet wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	zwischen 50 und 80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	zwischen 33 und 47 Jahre
Großmodernisierungsmaßnahmen	
• Sanierungen Einfamilienhäuser	30-33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
• Sanierungen Mehrfamilienhäuser	30-33 Jahre (bis zum 31.12.2014 betrug diese noch 25 Jahre)
Technische Anlagen und Maschinen	zwischen 10 und 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 3 und 15 Jahre

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

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

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

**Unfertige Leistungen** betreffen ausschließlich Fremdkosten der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

**Die Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **Geschäftsguthaben** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5 %-igen Renten- und Gehaltsanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,87 % (Stichtag 31. Dezember 2021 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 2,3 %).

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.

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 1):

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2021 €
				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	289.533,21	20.625,06	2.770,70	0,00	0,00	0,00	307.387,57
<b>Summe immaterieller Vermögensgegenstände</b>	<b>289.533,21</b>	<b>20.625,06</b>	<b>2.770,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>307.387,57</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.640.448,53	0,00	767.370,00	7.192.965,35	0,00	0,00	124.066.043,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.329.130,10	0,00	0,00	109.623,20	0,00	0,00	3.438.753,30
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	371.227,89	189.306,76	77.150,18	0,00	0,00	2.339.021,81
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	611.836,49	42.020,25	80.560,38	0,00	0,00	0,00	573.296,36
6. Anlagen im Bau	13.933.594,39	10.329.176,61	90.840,00	42.099,88	4.750.936,49	0,00	19.463.094,39
7. Bauvorbereitungskosten	284.210,19	59.222,06	0,00	0,00	42.099,88	0,00	301.332,37
8. Geleistete Anzahlungen	77.439,13	0,00	0,00	0,00	77.439,13	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>137.956.611,33</b>	<b>10.801.646,81</b>	<b>1.128.077,14</b>	<b>7.421.838,61</b>	<b>4.870.475,50</b>	<b>0,00</b>	<b>150.181.544,11</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>138.246.144,54</b>	<b>10.822.271,87</b>	<b>1.130.847,84</b>	<b>7.421.838,61</b>	<b>4.870.475,50</b>	<b>0,00</b>	<b>150.488.931,68</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Andere Finanzanlagen	107.640,10	7.401,92	0,00	0,00	0,00	0,00	115.042,02
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>107.640,10</b>	<b>7.401,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>115.042,02</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>138.353.784,64</b>	<b>10.829.673,79</b>	<b>1.130.847,84</b>	<b>7.421.838,61</b>	<b>4.870.475,50</b>	<b>0,00</b>	<b>150.603.973,70</b>

## 2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

Rücklagen	Stand 01.01.2021 EURO	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO	Stand 31.12.2021 EURO	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres EURO
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.102.650,00	10.800,00 (10.050,00)	1.113.450,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	10.758.447,94	0,00	10.820.768,13	62.320,19 (926.513,95)
Rücklagen zu den Erbbaugrundstücken (Vorjahr)	5.494.966,40	0,00	5.494.966,40	0,00
Andere Rücklagen (Vorjahr)	786.859,87	0,00	786.859,87	0,00
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>18.142.924,21</b>	<b>10.800,00</b>	<b>18.216.044,40</b>	<b>62.320,19</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge   Abgänge €   €		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert) €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	244.590,35	35.674,36	2.770,70	0,00	0,00	0,00	277.494,01	29.893,56	44.942,86
<b>Summe immaterieller Vermögensgegenstände</b>	<b>244.590,35</b>	<b>35.674,36</b>	<b>2.770,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>277.494,01</b>	<b>29.893,56</b>	<b>44.942,86</b>
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.966.758,50	2.086.231,82	0,00	0,00	0,00	0,00	37.052.990,32	87.013.053,56	82.671.602,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.253.096,89	75.844,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.328.940,90	2.109.812,40	2.078.121,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00
4. technische Anlagen und Maschinen	1.054.112,90	120.449,52	178.263,91	0,00	0,00	0,00	996.298,51	1.342.723,30	1.025.837,60
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	463.464,08	52.948,87	80.560,38	0,00	0,00	0,00	435.852,57	137.443,79	148.372,41
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.463.094,39	13.933.594,39
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301.332,37	1.052.562,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.439,13
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>37.737.432,37</b>	<b>2.335.474,22</b>	<b>258.824,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.814.082,30</b>	<b>110.367.461,81</b>	<b>100.987.531,11</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>37.982.022,72</b>	<b>2.371.148,58</b>	<b>261.594,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.091.576,31</b>	<b>110.397.355,37</b>	<b>101.032.473,97</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.042,02	107.640,10
<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>115.042,02</b>	<b>107.640,10</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>37.982.022,72</b>	<b>2.371.148,58</b>	<b>261.594,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.091.576,31</b>	<b>110.512.397,39</b>	<b>101.140.114,07</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 Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	41.747.443,05	5.710.669,18 (1.458.373,10)	11.392.718,72	24.644.055,15	37.600.481,50	Grundpfandrechte (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.560.802,50	2.560.802,50 (2.680.638,42)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.226.568,72	1.226.568,72 (992.536,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	243.263,68	243.263,68 (254.416,39)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.778.077,95</b>	<b>9.741.304,08</b> (5.385.964,70)	<b>11.392.718,72</b>	<b>24.644.055,15</b>	<b>37.600.481,50</b>	

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

		Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Bestand der Spareinlagen zum	31.12.2021	45.376.322,64	44.775.604,43
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist *	26.631.243,49	24.218.369,82
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	18.745.079,15	20.557.234,61
	* davon mit Sperrfrist (keine kurzzeitige Verfügung möglich)	9.008.376,30	11.908.469,81

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

### 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 (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **244.807 €**. 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Urlaubsansprüche	45.222,00 €	39.580,00 €
Überstundenansprüche	27.823,00 €	24.249,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	30.000,00 €	35.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	19.000,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	17.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	16.000,00 €	11.000,00 €
Vertreterversammlung	11.000,00 €	7.000,00 €
Rechtsstreit	12.000,00 €	30.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	12.400,00 €	11.300,00 €
unterlassene Instandhaltung	150.000,00 €	164.653,78 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
Wachstumssparen	2.250,73 €	0,00 €
	<b>352.677,73 €</b>	<b>368.764,78 €</b>

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

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Aufwendungen für Altersversorgung wurden im Vorjahr negative Beträge auf Basis der Veränderung der Pensionsrückstellung i.H.v. 120.152,83 € erfasst.

### E. Sonstige Angaben

#### 1. Finanzielle Verpflichtungen

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

Verpflichtungen aus dem Erwerb von Erbbaugrundstücken	- €
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen	2.575.996,92 €
Garantieverbindlichkeiten 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	6,5	9
Technische Mitarbeiter	5,25	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	<b>12,75</b>	<b>10</b>

#### 3. Mitgliederbewegung

		Mitglieder	Anteile
Anfang	2021	7.351	31.656
Zugang	2021	234	783
Abgang	2021	162	869
Ende	2021	7.423	31.570

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 16.798,43 €

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 21.600,00 €

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf 2.226.900,00 €

### 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### 5. Mitglieder des Vorstandes

Konheisner, Bernd		Dipl. Betriebswirt (BA)
Krumm, Norbert	bis 31.05.2021	Dipl. Betriebswirt (FH)
Walter, Christoph	(hauptamtlich) seit 01.01.2021	Betriebswirt (B.A.)

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Merz, Ralf	(Vors.)	Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur (FH)
König, Christine	(stellv. Vors.)	Industriekaufbau
Barthruf, Bernd		Kaufm. Angestellter / Verkaufsleiter
Baumann, Andreas		Dipl.-Betriebswirt
Herbert Fernandes Pereira, Jürgen		Datentechniker
Gros, Björn		Chemikant
Ingenthron, Jörg		Dipl. Sozialpädagoge (BA)
Schön, Michael	bis 11.10.2021	Dipl.-Ing. Maschinenbau
Wagner, Bettina		Versicherungsangestellte

### 7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 1.006.763,82** wie folgt zu verwenden:

**631.055,27 €** zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage

**375.708,55 €** zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, den 25. März 2022

Der Vorstand:

Christoph Walter  
Bernd Konheisner

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie

einzelnen oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

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, 27. Mai 2022

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

gez.  
Jung  
Wirtschaftsprüfer



# Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Zukunft gestalten. Tradition bewahren.

## Impressum

### Herausgeber

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG  
Baugenossenschaft

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