



Hardtwaldsiedlung
Karlsruhe eG

Zukunft gestalten. Tradition bewahren.



Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Inhalt

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens	
I. Geschäftsmodell	3
B. Wirtschaftsbericht	3
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
II. Geschäftsverlauf	4
1. Vermietung	4
2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand	5
3. Neubautätigkeit	5
4. Spareinrichtung	5
III. Lage des Unternehmens	6
1. Ertragslage	7
2. Finanzlage	7
3. Vermögenslage	7
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	8
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	8
Prognosebericht	8
Risikobericht	9
Chancenbericht	10

Bilanz

Aktiva	12
Passiva	13
Gewinn- und Verlustrechnung	14

Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben	15
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
1. Entwicklung des Anlagevermögens	17
2. Entwicklung der Rücklagen	18
3. Verbindlichkeiten	18
4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	18
C. Erläuterungen zur Bilanz	19
D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
E. Sonstige Angaben	20
1. Finanzielle Verpflichtungen	20
2. Anzahl der Arbeitnehmer	20
3. Mitgliederbewegung	20
4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	20
5. Mitglieder des Vorstandes	21
6. Mitglieder des Aufsichtsrats	21
7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	21

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	22
----------------------------------------------------------------------------------	-----------

Impressum	25
------------------	-----------

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022

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 Bauträgersgeschäft, werden nicht betrieben. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Karlsruhe. Zurzeit konzentriert sich das gesamte Immobilienvermögen der Genossenschaft auf den Stadtkreis Karlsruhe; es besteht zum 31.12.2022 aus 1.748 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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise

betroffen; der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9 (2015 = 100); im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €; dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank ab Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %; für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Aufgrund des Zinsanstiegs werden mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen sowie Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %.

Lagebericht des Vorstands

Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen; im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des letzten 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 Haushaltsanzahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Zum näheren kommunalen Umfeld gilt es Folgendes zu sagen:

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit einer Bevölkerung von ca. 302.200 Einwohnern Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein. Gleichzeitig ist Karlsruhe aufgrund seiner zentralen Lage im Herzen Europas in unmittelbarer Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Rhein-Neckar, Stuttgart, Rhein-Main, Straßburg (F) und Basel (CH) einer der erfolgreichsten europäischen Wirtschaftsstandorte. Dies bietet aufgrund des guten Marktzuganges und der ausgebauten Verkehrs- und Handelswege gute Voraussetzungen für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende. Der Zuwachs an innovativen Unternehmen liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Mehr als 220.000 Menschen arbeiten an diesem Standort.

Karlsruhe belegt regelmäßig ein Listenranking der besten zehn deutschen Städte bei den Themen Wohlstand, Arbeitsmarkt, strukturelle Standortqualität und Innovation. Daneben ist Karlsruhe ein renommierter Wissensstandort mit rund 90 öffentlichen und weiteren privaten Schulen. Ca. 40.000 Studenten durchlaufen die akademische Ausbildung vor Ort.

Das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes der Kommune Karlsruhe ist aufgrund dieser Faktoren

geprägt durch die Verknappung von Wohnraum. Dieser Angebotsmangel an Wohnraum führte ebenfalls dazu, dass sich die Preise für Immobilien positiv entwickelten bzw. selbst im Jahr 2022 gegenüber 2021 weiter angestiegen sind.

Die Entwicklung des Angebotes kann mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Als Beispiel hierfür wird der Erstverkauf von Eigentumswohnungen herangezogen. Durchschnittlich mussten für diesen Wohnraum 5.244 Euro/m² aufgewandt werden. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 64 von insgesamt 72 Verkaufsfällen in 2021; die meisten Verkäufe stammen nicht aus den innerstädtischen Lagen, sondern aus den Stadtteilen am Rande Karlsruhes mit dörflicher Struktur und niedrigeren Bodenrichtwerten. Weiterverkäufe von Wohnungseigentum lagen exemplarisch bei einer 80 m² Wohnung bei rund 280.000 €, was 3.500 €/m² entspricht. Der Kaufpreis für Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 in mittlerer Lage lag zwischen 240.000 € und 765.000 € (entspricht 3.080 €/m²). Reihenhäuser wechselten in guter Lage für 5.240 €/m² den Eigentümer.

Der Ankauf potenziell durch die Genossenschaft bebaubarer Grundstücke im Geschossbau ist nahezu abgeschlossen. Im Jahr 2021 wechselten laut Gutachterausschuss 9 dieser Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den Eigentümer (ähnliches Niveau wie in 2020 mit 11 Verkäufen). Die Preise hierfür lagen in der Spanne im Schnitt bei 1.170 €/m² (2020: 760 €/m²). Insgesamt stehen den Einwohnern Karlsruhes 159.144 Wohnungen (Stand 2021) zur Verfügung. Damit stellt die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG mit ihren 1.748 Einheiten über 1% und damit mehr als jede 100ste Wohnung der Stadt.

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 991 T€ erhöht.

Die Steigerung der Umsatzerlöse ist überwiegend auf die Erstvermietung des Fasanengartens zurückzuführen

Lagebericht des Vorstands

(+ 400,6 T€ Sollmiete). Des Weiteren wirken sich gestiegene Nebenkosten und der Aufbau von zentralen Heizungsanlagen, welche durch die Genossenschaft abgerechnet werden, auf die Umlagen aus (+ 398,1 T€). Diese sind allerdings ergebnisneutral zu werten.

Bei allgemeinen Mieterwechseln wurden die Mietpreise entsprechend angepasst. Bei der Erst- und Neuvermietung liegt der geforderte Mietzins weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe. Extreme Unterschiede werden im Vergleich zu Inseraten auf Onlinportalen deutlich.

Die gesamten Erlösschmälerungen von 494 T€ (VJ: 469,0 T€) sind im Zuge des strategischen Leerstandes in Verbindung mit den Modernisierungsmaßnahmen Insterburger Straße angestiegen, welche für die energetische Maßnahme vorübergehend entmietet wurde. Für den Zeitraum 2022 sind bei diesem Objekt entgangene Mieterlöse und damit Erlösschmälerungen in Höhe von 106 T€ - ohne Berücksichtigung nicht vermeidbarer Nebenkosten - angefallen.

Der temporäre Leerstand zum Stichtag 31.12.2022 beläuft sich auf 64 Einheiten (VJ 52 Einheiten). Hiervon stellen 33 Einheiten strategischen Leerstand (VJ 30), überwiegend bedingt durch die aktuelle Modernisierungsmaßnahmen in der Waldstadt (Insterburger Straße), dar. Von den übrigen 31 Wohnungen liegt bereits für 13 ein unterschriebenes Mietverhältnis ab Anfang 2023 vor.

Die personellen Aufstockungen im Bereich der Vermietung reduzieren also nachhaltig wie geplant den Leerstand. Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht vorhanden. Auffällig ist die längerfristige Dauer der Leerstände (durchschnittlich drei Monate) in den Objekten bei Mieterwechsel in Verbindung mit Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, welche der Vorstand auf mangelnde Handwerker- und/oder Materialkapazitäten zurückführt.

2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Im Jahr 2022 hat die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG insgesamt 6.729,3 T€ (VJ: 8.265 T€) in die Bestandsobjekte investiert. Im Konkreten wurden für vollumfängliche Modernisierungen von zehn Einfamilienhäusern

1.317,3 T€ aufgewandt. Acht Häuser waren zum 31.12.2022 fertiggestellt. Ebenfalls bezugsfertig wurden die Hauseingänge 70-74 der Erzbergerstraße. Die bisherigen Investitionen belaufen sich dort insgesamt auf 2.615,3 T€.

Die Modernisierungsmaßnahme mit Aufstockung der Insterburger Straße 27-29 in der Waldstadt wurde begonnen. In entmietetem Zustand werden derzeit die 36 Wohnungen entkernt. Die Aufwendungen hierfür belaufen sich derzeit auf 1.530 T€. Insgesamt ist aufgrund von Kostensteigerungen mit einem Investitionsvolumen nach Zuschüssen von über 9 Mio.€ zu rechnen. Die Kosten der Aufstockung von zehn neuen Wohnungen ist hier inkludiert. Neben diesen Einzelmaßnahmen sind 2.695,9 T€ (VJ 3.534,1 T€) für laufende, nicht aktivierungsfähige Instandhaltungskosten angefallen.

3. Neubautätigkeit

Der Spatenstich für die geplante Nachverdichtungsmaßnahme „Am Fasanengarten“ fand am 31.01.2020 statt. Die Wohnungen wurden zur Mitte des Jahres 2022 fertiggestellt und direkt vollständig vermietet. Es sind 64 Wohnungen, eine Wohngruppe mit weiteren sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit entstanden.

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 vollendeten Hofhäuser, den Zeilenbau am Blockrand sowie der darunter befindlichen Tiefgarage wurden nach Abzug der Baukostenzuschüsse von 1,26 Mio.€ bisher insgesamt 15,0 Mio. € aufgewendet. Die Baukostenzugänge für das Jahr 2022 belaufen sich auf 1.038,8 T€.

4. Spareinrichtung

Die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung verzeichnen leichte Abgänge. Dies zeigt sich in einem Nettoabgang von 169,4 T€ trotz kapitalisierter Zinsen von 162,3 T€ (VJ T€ 156,1). Das Sparvolumen liegt per Saldo vom 31.12.2022 bei 45,2 Mio. €.

Lagebericht des Vorstands

Die Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten machen 62,61 % (VJ: 58,69 %, 2020: 54,09 %) 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 41,33 % (VJ 38,8 %) abschnilt.

Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher maßgeblich den Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, liegt seit dem 08. Februar 2023 bei einem Wert von 3,00 %. Innerhalb eines Jahres wurde dieser Wert vom historischen Tief von 0,00% (Stand seit März 2016) in zeitlich kurzfristigen Schritten durch die Währungshüter als Gegenmaßnahme zur Inflation angehoben. Gegebenenfalls kann es auch im Jahr 2023 zu einer weiteren Erhöhung kommen.

Der Durchschnittszins der Hardtwaldsiedlung für 2022 lag bei 0,36 % (VJ 0,35 %). Aufgrund der Offerte vieler Finanzinstitute haben die Sparprodukte der Hardtwaldsiedlung im direkten Vergleich an Attraktivität verloren. Durch gezielte Anpassung der Produkte bzw. derer Konditionen soll dieser Nachteil im Jahr 2023 ausgeglichen werden.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu der folgenden tabellarischen Darstellung. Die Ertragslage wird dabei insbesondere durch folgende Sparten bestimmt:

Ertragssparten	2022	2021
Hausbewirtschaftung	4.179,0 T€	3.385,7 T€
Bautätigkeit (Eigenleistung)	197,7 T€	130,1 T€
Sonst. Finanzergebnis	15,1 T€	(-) 92,8 T€
Verwaltungskosten	(-) 3.601 T€	(-) 2.526,8 T€
Operatives Ergebnis	790,7 T€	896,3 T€
Sonstiges	193,2 T€	121,3 T€
Jahresüberschuss	983,9 T€	1.017,6 T€

Die Ertragslage ist im Jahr 2022 von einem guten Ergebnis der Hausbewirtschaftung sowie Sondereffekten in den Verwaltungskosten geprägt.

Die Sollmieten für Wohnungen konnten in Höhe von 521,6 T€ auf 10,1 Mio.€ (VJ 9.620,1 T€) gesteigert werden. Die Erlösschmälerungen Wohnen sind allerdings auch um 96 T€ gestiegen und liegen im Jahr 2022 bei 389,0 T€ (VJ 292,9 T€).

Wie bereits im Bereich „Geschäftsverlauf Vermietung“ (S. 4-5) begründet, steht dieses Ergebnis in Kausalität zur Erstvermietung des Fasanengartens (Steigerung Sollmiete) und zur Entmietung der Insterburger Straße (Steigerung Erlösschmälerungen).

Neben der Ertragssteigerung wirken sich auch gesunkene Instandhaltungsleistungen (-838,2 T€) positiv auf die Sparte aus. Diese sind neben Eigenleistungen im Bereich des Regiebetriebs auch auf Handwerkerangel und geringe Anzahl an Auftragserledigungen zurückzuführen. Gegenläufigen Effekt hat der beginnende zeitliche Werteverzehr des Neubaus. Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten sind gegenüber dem Vorjahr um 225,6 T€ gestiegen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit stellt ausschließlich bewertete technische Leistungen im Bereich der Bauleitung durch das eigene Personal dar. Das sonstige Finanzergebnis hat seinen überwiegenden Ursprung in Zinsanpassungen für Pensionsrückstellungen (Aufwand 104,9 T€), welchen Altbausparguthaben mit Verzinsung (Ertrag 128,7 T€) gegenüberstehen. Die Veränderung der Verwaltungskosten ist überwiegend auf eine Anpassung der Berechnung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Bei Annahme eines Renten- und Gehaltstrends von künftig durchschnittlichen 2,5 % ergaben sich Zuführungsbeträge in der Rückstellung in Höhe von 672,9 T€ (VJ 101,4 T€). Für den Aufbau des Personalkörpers haben sich insgesamt Personalaufwendungen in Höhe von 1.711,8 T€ (VJ 1.355,8 T€) ergeben.

Darüber hinaus haben die sonstigen Verwaltungskosten zugenommen. Ausgewiesen werden im Geschäftsjahr 888,6 T€ (VJ 811,7 T€). Unter den sonstigen betrieblichen Verwaltungskosten sind insbesondere die Positionen der Vertreterversammlung und -wahl (102,8 T€), Software und IT (125,5 T€), sowie Kosten im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Aufsichtsrates (137,3 T€) erwähnenswert.

Der Bereich „Sonstiges“ mit dem Ausweis von 193,2 T€

Lagebericht des Vorstands

beinhaltet überwiegend Direktzuschüsse aus Förderprogrammen für Maßnahmen in der Erzbergerstraße (80,9 T€).

Vergleicht man das Jahresergebnis mit der Planung für 2022, so liegt dieses im Rahmen der Prognose. Allerdings wurden für die Planung andere Prämissen gesetzt. So wurde weniger für die Instandhaltung aufgewandt, als das Budget von 3,6 Mio.€ vorgesehen hatte. Die Veränderung der Pensionsrückstellung war in der Planung 2022 nicht berücksichtigt. Die Geschäftsvorfälle liegen monetär bewertet auf ähnlichem Niveau, haben jedoch entgegengesetzte Auswirkungen auf die Ertragslage.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von ca. 10,5 Mio. € (VJ 4,7 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5,2 Mio. € (VJ -13,1 Mio. €) und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von ca. -4,4 Mio. € (VJ Zugang 8,3 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Geldmittelzufluss von 871 T€ (VJ 80 T€).

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen für die Projekte Fasanengarten (1,0 Mio. €), Erzbergerstraße (0,9 Mio. €) und Insterburger Straße (1,5 Mio. €) wurden zum geringen Teil durch Fördermittel (0,6 Mio.€) sowie überwiegend durch bestehende liquide Mittel bzw. aus dem laufenden Cashflow finanziert. Neben der erwähnten Valutierung von zinsgünstigen Fördermitteln der KfW wurden keine weiteren Darlehnsaufnahmen getätigt. Die in Anspruch genommene Kreditlinie wurde zurückgeführt (4,0 Mio.€). Hierzu wurde ein aufgekündigtes Bausparguthaben verwendet. Tilgungszuschüsse in Höhe von 2,9 Mio.€ reduzierten neben der planmäßigen Tilgung von 1,7 Mio.€ die Darlehenssumme. Insgesamt reduzierten sich so die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 7,9 Mio.€.

Die liquiden Mittel betragen am Ende des Geschäftsjahres 2022 insgesamt 2,7 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Weiterhin besteht ein Bausparguthaben i. H. v. 4,3 Mio. € (VJ 8,6 Mio.€) sowie ein Kreditrahmen über 10 Mio. €. Der Kreditrahmen kann bei Bedarf für mögliche Zwischenfinanzierungen genutzt werden und steht als Liquidität ersten Grades zur Verfügung. Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt

für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gab zu keinem Zeitpunkt 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 124,7 Mio. € (31.12.2021) auf 121,1 Mio. € (31.12.2022) verkürzt. Auf der Seite der Geldmittelverwendung verzeichnet das Anlagevermögen einen Nettozugang von 28 T€. Die Veränderung ist überwiegend auf Geschäftsvorfälle mit gegensätzlicher Wirkung zurückzuführen. Aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bestand in Höhe von 5,1 Mio.€ stehen Baukostenzuschüsse für das Neubauprojekt Fasanengarten (1,26 Mio.€) und für die Sanierung der Erzbergerstraße (1,55 Mio.€) entgegen. Die Abschreibungen für die Wohnbauten belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2,3 Mio.€ (VJ 2,1 Mio.€).

Größere Bewegung lässt sich im Umlaufvermögen verzeichnen. Durch Kündigung eines Vertrages der Bausparkasse sind uns Guthaben in Höhe von 4,4 Mio.€ zugeflossen, welche zu Tilgungszwecken herangezogen wurden. Die Veränderung der Unfertigen Leistungen (- 434 T€), welche noch nicht abgerechnete Betriebskosten darstellen, haben ihren Ursprung in einem früheren Abrechnungszeitpunkt. Mit der Einführung einer automatischen Schnittstelle konnte der Prozess der Heizkostenabrechnungserstellung deutlich verkürzt werden.

Auf der Seite der Geldmittelherkunft sind mäßige Zugänge des Eigenkapitals (661 T€ auf 29,5 Mio. €) zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss vor Dividendenzahlung in Höhe von 983,9 T€, denen die Auszahlung der Dividende 2021 (-375,7 T€) entgegensteht, zurückzuführen ist. Die Geschäftsguthaben verzeichnen mit einem Anstieg von 52 T€ nur ein sehr geringes Wachstum, was in direktem Zusammenhang mit einer gesteuert reduzierten Mitgliederaufnahme steht.

Der starke Anstieg der Rückstellungen (+791,5 T€) ist überwiegend auf geänderte Gehaltstrends in der finanzmathematischen Berechnung der Pensionen zurückzuführen.

Lagebericht des Vorstands

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Mio. €. Diese Reduktion ist überwiegend mit Tilgungszuschüssen (2,9 Mio.€) und Sondertilgungen (4,0 Mio.€) zu begründen, welchen nur geringe Darlehensvalutierungen (0,6 Mio.€) gegenüberstehen. Die planmäßigen Tilgungen belaufen sich auf 1,7 Mio.€.

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 folgenden Kennzahlen wider.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2022	2021
Leerstandsquote	1,8 %	1,3 %
Erlösschmälerungsquote	4,0 %	3,1 %
Mieterlöse (Wohnen)	10.141,6 T€	9.620,1 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient	48,56 €/m ² p.a.	61,52 €/m ² p.a.
Modernisierungsquote	63,6 %	82,5 %
Operativer Cashflow (ohne Veränderung sonstige Aktiva/Passiva)	10.460,0 T€	4.656,0 T€
Jahresüberschuss	984 T€	1.017 T€
Verwaltungskosten	26,48 €/m ² p.a.	19,22 €/m ² p.a.

Die Geschäftstätigkeit 2022 der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG zeigt sich auch in diesem Jahr deutlich in den Kennzahlen. Steigende Werte in den Bereichen strategischer Leerstände und damit einhergehender Erlösschmälerungen stehen in direkter Kausalität zu den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Insterburger Straße. So wurden dort in der Waldstadt binnen weniger Monate sämtliche Wohneinheiten entmietet, um die umfangreiche Modernisierung durchführen zu können. Im folgenden Jahr sollten die Kennzahlen leichte Verbesserungen aufweisen.

Die Mieterlöse sind durch Erst- und Neuvermietung angestiegen. Insbesondere die Vermietung des Fasanengar-

tens hat die Verbesserung dieser Kennzahl bewirkt. Allgemeine Mieterhöhungen fanden auch im Jahr 2022 nicht statt.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient und damit die Modernisierungsquote weisen im Geschäftsjahr Rückgänge auf. Dies ist zum einen auf den Abschluss der Maßnahmen Erzbergerstraße und dem später im Jahr 2022 begonnenen Vorhaben der Insterburger Straße, deren Hauptleistungszeitraum auf das Jahr 2023 entfallen wird, zurückzuführen.

Der sprunghafte Anstieg des operativen Cashflows ist auf die realisierten Zuschüsse für Belegungsbindungen zurückzuführen (ca. 2,5 Mio.€). Diese werden passivisch abgegrenzt und werden dadurch die Ertragslage der beiden nächsten Jahrzehnte stärken. Ähnliches gilt für die verrechneten Investitionszuschüsse in Höhe von 2,9 Mio.€, welche dämpfend auf die Abschreibungen wirken und so die Ertragslage nachhaltig über die Dauer der Nutzung verbessern.

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

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

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 14.03.2023) folgende Entwicklung:

Aufgrund der bestehenden Mietstruktur (überwiegend langfristig bestehende Miet- bzw. Nutzungsverhält-

Lagebericht des Vorstands

nisse, moderate Mieten, persönlich bekannte Mieter/Nutzer, geringe Mietausfälle in den Vorjahren) werden sich voraussichtlich keine bedeutenden negativen Veränderungen bei den Erlösschmälerungen und im Leerstand für das Geschäftsjahr 2023 ergeben. Im Gegenteil wird aufgrund der weiterhin steigenden Nachfrage am Markt mittelfristig mit sinkenden Erlösschmälerungen und Leerstandsquoten gerechnet.

Für die Mieterlöse rechnen wir in den folgenden Jahren mit Steigerungen. Diese sind durch Modernisierungumlagen wie durch Anpassungen bei Neuvermietungen begründet. Für das Jahr 2023 rechnen wir insbesondere aufgrund der Vollauswirkung des Erstbezuges des Fasengartens mit ca. 10,6 Mio.€ Sollmiete (im Geschäftsjahr 2022: 10,1 Mio. €).

Der im Vorjahr prognostizierte sprunghafte Anstieg des operativen Cashflows aufgrund diverser Sondereffekte wie z. B. vereinnahmter Gelder für die Nutzung des Ladesohnraumförderprogrammes ist eingetreten. In den folgenden Jahren wird ein durchschnittlicher operativer Cashflow von ca. 5,0 Mio.€ erwartet. Bei Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand treten immer häufiger Verzögerungen auf. Diese sind auf Handwerker-mangel und Materialengpässe zurückzuführen. Auch wirken sich die Lieferengpässe deutlich auf die Materialpreise und damit 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.

Um diesem Umstand und verlängerten Modernisierungszeiten entgegenzuwirken, wird verstärkt auf den Aufbau von Mitarbeitern im eigenen Regiebetrieb gesetzt. So sollen durch Investitionen in Personal und Verwaltung künftig höhere Kosten im Bereich der Instandhaltung eingespart und in Eigenleistung erbracht werden. Neben monetären Effekten wird auch mit Serviceverbesserungen für die Genossenschaft und die Mitglieder gerechnet. Damit werden die Kennzahlen Modernisierungsquote und Gebäudeerhaltung künftig rückläufig, die Verwaltungskosten pro Quadratmeter zunehmend sein.

Für das Jahr 2023 rechnen wir unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplanes mit einem Jahresüberschuss von ca. 1. Mio. €. Bei der Planung wurde neben gestiegenen Mieteinnahmen, einem Instandhaltungsbudget von 2,8 Mio. €, Personalaufwand vor Altersvorsorge von 2,1 Mio. € (im Geschäftsjahr 2022: 1,7 Mio. €) und Zinsaufwendungen von 1,0 Mio. € (im Geschäftsjahr 2022: 500 T€) kalkuliert.

Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021, aber insbesondere seit Februar 2022, erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend dauerhaft anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere in Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten sowie 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 durch Auswirkungen einer starken 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 durch die Zinsanpassungen der EZB mit weiter 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. Dies beinhaltet auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem

Lagebericht des Vorstands

Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Hardtwaldsiedlung ihre Klimastrategie weiterführen und optimieren.

Dennoch wird insbesondere in einer rechtlichen Regulatorik eine Gefahr gesehen. So stellt beispielsweise der GEG Entwurf 2024 mit einem geplanten geforderten Pflichtanteil für erneuerbare Energien von 65 % bei Heizungserneuerungen eine technische wie ökonomische Hürde dar. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (z. B. Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau bei der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie kommen.

Hinzu kommt unverändert, dass die Handwerkerbetriebe aufgrund des Fachkräftemangels an der Grenze ihrer Kapazitäten stehen. Dies führt bereits regelmäßig zu Problemen bei der Termineinhaltung bei der Anschlussvermietung in Folge von Mieterwechseln. Ebenso wirkt die Materialverknappung, neben der hohen Inflation, als zusätzlicher Preistreiber. Dies führt zur Umlage in den Baupreisen über Steigerungen bei Lohn- und Materialkosten und Reparaturleistungen, was die Aufwendungen der Hardtwaldsiedlung zusätzlich belastet.

Der Fachkräftemangel könnte weiterhin einen Risikofaktor (Personalausfall) innerhalb der Hardtwaldsiedlung bei altersbedingten Personalwechseln darstellen. Arbeitsplätze adäquat und zeitnah zu besetzen 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 sich verstärkendes Zinsänderungsrisiko kann aufgrund der Entwicklung der Inflation nicht mehr ausgeschlossen werden. Doch trotz aktuellen EZB-Kurs ist das Risiko steigender Zinsaufwendungen für kreditfinanzierte Mittel aufgrund der Absicherung durch festverzinsli-

che 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 wurde und muss gegebenenfalls weiterhin kurzfristig angepasst werden, um bei einer Veränderung des Marktzinses Liquiditätsabflüsse zu verhindern, was jedoch in Anbetracht der Ertrags- und Finanzlage geleistet werden kann.

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

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

Bei der Hardtwaldsiedlung lagen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Ein Risiko-Management-System und, darin eingeschlossen, ein adäquates Risikofrüwarnsystem, sind eingerichtet. Wirtschaftspläne werden vierteljährlich im Rahmen von Quartalsberichten erstellt und fortgeschrieben; diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2027 liegt vor.

Chancenbericht

Repräsentative Umfragen wie die des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein oder des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weisen Karlsruhe als eine attraktive Großstadt mit dynamischem Wachstum aus. Dies spiegelt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses (Stand 2021) wider.

Lagebericht des Vorstands

Vermietungsschwierigkeiten stehen daher weiterhin im Hintergrund. Dies wurde auch während der Coronakrise 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, kontinuierlicher Serviceausbau sowie die aktive Suche nach Neubaumöglichkeiten – 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 Investitionen wird durch soziale Wohnförderungsprogramme des Landes und der Kommune begünstigt. Die übrige Liquidität generiert die Genossenschaft aus dem operativen Geschäft und mittels der hauseigenen Spareinrichtung.

Weitere Entwicklungschancen werden in der Erweiterung der Geschäftsstelle und dem Ausbau des Personalkörpers gesehen. Hier wurden beispielhaft weitere Schritte in Richtung Insourcing für einen eigenen Regiebetrieb als Gegenmaßnahme zur Abhängigkeit von externen Handwerksleistungen getätigt. Wiederkehrende Aufwendungen für die Genossenschaft können so reduziert werden. Gegebenenfalls können so künftig auch eigene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Auch im Bereich der internen Verwaltung und des Rechnungswesens bieten sich durch den fortlaufenden Ausbau der Digitalisierung sowie der Umgestaltung und Optimierung von Geschäftsprozessen weitere positive Entwicklungschancen für unsere Genossenschaft.

Karlsruhe, 14. März 2023

Der Vorstand

Christoph Walter
Bernd Konheisner
Peter Tanger
Dr. Arnd Verleger

Bilanz

Aktiva zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.817,21	29.893,56
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.628.596,80	87.013.053,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.034.795,52	2.109.812,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00	2,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.222.426,96	1.342.723,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.854,89	137.443,79
Anlagen im Bau	2.033.258,45	19.463.094,39
Bauvorbereitungskosten	266.934,60	301.332,37
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	110.406.869,22	110.367.461,81
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	122.470,50	115.042,02
	122.470,50	115.042,02
Anlagevermögen	110.540.156,93	110.512.397,39
Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.062.910,74	2.496.891,69
	2.062.910,74	2.496.891,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	67.560,56	43.409,59
Sonstige Vermögensgegenstände	1.335.923,05	1.123.548,68
	1.403.483,61	1.166.958,27
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.708.636,99	1.836.954,47
Bausparguthaben	4.324.985,07	8.633.565,62
	7.033.622,06	10.470.520,09
Umlaufvermögen	10.500.016,41	14.134.370,05
Rechnungsabgrenzungsposten	17.612,41	12.387,82
Bilanzsumme	121.057.785,75	124.659.155,26

PASSIVA

Bilanz

Passiva zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		136.888,63	190.292,21
der verbleibenden Mitglieder		9.527.466,31	9.410.715,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen		6.300,00	17.171,43
		<u>9.670.654,94</u>	<u>9.618.179,20</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
	47.633,69 €	(60.284,44 €)	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen		1.136.250,00	1.113.450,00
Bauerneuerungsrücklage		11.451.823,40	10.820.768,13
Rücklage zu den Erbbaugrundstücken		5.494.966,40	5.494.966,40
Andere Ergebnisrücklagen		786.859,87	786.859,87
		<u>18.869.899,67</u>	<u>18.216.044,40</u>
Jahresüberschuss			
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		983.911,24	1.017.563,82
		<u>22.800,00</u>	<u>10.800,00</u>
Bilanzgewinn		961.111,24	1.006.763,82
Eigenkapital insgesamt		29.501.665,85	28.840.987,42
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.556.994,00	2.871.547,00
Sonstige Rückstellungen		458.724,33	352.677,73
		<u>4.015.718,33</u>	<u>3.224.224,73</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		33.851.726,43	41.747.443,05
Spareinlagen		45.206.880,00	45.376.322,64
Erhaltene Anzahlungen		2.252.567,34	2.560.802,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.072.570,07	1.226.568,72
Sonstige Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	(Vorjahr)	
davon aus Steuern	42.030,96 €	(38.565,86 €)	
Kap/Soli	13.523,24 €	(13.642,53 €)	
KiSt	485,39 €	(561,16 €)	
LSt	24.701,16 €	(21.890,88 €)	
USt	3.321,17 €	(2.471,29 €)	
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	7668,71 €	(7.137,58 €)	
		<u>194.274,45</u>	<u>243.263,68</u>
Verbindlichkeiten insgesamt		83.578.018,29	91.154.400,59
Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.962.383,28	1.439.542,52
Bilanzsumme		121.057.785,75	124.659.155,26

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	13.196.991,05		12.205.944,98
aus anderen Lieferungen und Leistungen	88,57		77,73
		13.197.079,62	12.206.022,71
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	335.177,20
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		433.980,95	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		197.721,75	130.116,58
Sonstige betriebliche Erträge		193.078,92	121.187,81
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.310.825,49	6.095.749,88
Rohergebnis		7.843.073,85	6.696.754,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.711.830,47		1.355.750,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.024.538,53		388.312,22
davon für Altersversorgung	Geschäftsjahr (Vorjahr)	2.736.369,00	1.744.062,97
	674.782,02 € 102.260,98 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.588.391,14	2.382.191,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		888.604,09	811.700,23
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.428,87	7.402,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		131.223,24	169.285,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		526.516,15	665.533,99
Ergebnis nach Steuern		1.241.845,58	1.269.953,71
Sonstige Steuern		257.934,34	252.389,89
Jahresüberschuss		983.911,24	1.017.563,82
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		22.800,00	10.800,00
Bilanzgewinn		961.111,24	1.006.763,82

Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft 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 05. Juli 2021. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Positionen "Andere Finanzanlagen" und "Spareinlagen" erweitert. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zu Beginn des Wirtschaftsjahres. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei nachträglichen Herstellungskosten wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 33 Jahren neu festgelegt.

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

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

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer, 250 € nicht übersteigen.

Anhang des Jahresabschlusses 2022

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

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

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die **Geschäftsguthaben** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5 %-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 1,78 %

(Stichtag 31. Dezember 2021 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 1,87%).

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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	307.387,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.387,57
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	307.387,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.387,57
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.066.043,88	183.194,88	1.551.340,00	21.295.494,55	0,00	0,00	143.993.393,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.438.753,30	0,00	0,00	827,13	0,00	0,00	3.439.580,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
4. technische Anlagen und Maschinen	2.339.021,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.339.021,81
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	573.296,36	144.779,35	0,00	0,00	0,00	0,00	718.075,71
6. Anlagen im Bau	19.463.094,39	5.072.157,14	1.260.000,00	34.397,77	21.276.390,85	0,00	2.033.258,45
7. Bauvorbereitungskosten	301.332,37	0,00	0,00	0,00	34.397,77	0,00	266.934,60
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	19.930,83	0,00	0,00	19.930,83	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	150.181.544,11	5.420.062,20	2.811.340,00	21.330.719,45	21.330.719,45	0,00	152.790.266,31
Summe Immat. VG + Sachanlagen	150.488.931,68	5.420.062,20	2.811.340,00	21.330.719,45	21.330.719,45	0,00	153.097.653,88
III. Finanzanlagen							
1. Andere Finanzanlagen	115.042,02	7.428,48	0,00	0,00	0,00	0,00	122.470,50
Summe Finanzanlagen	115.042,02	7.428,48	0,00	0,00	0,00	0,00	122.470,50
Anlagevermögen gesamt	150.603.973,70	5.427.490,68	2.811.340,00	21.330.719,45	21.330.719,45	0,00	153.220.124,38

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Buchwert	
	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	277.494,01	19.076,35	0,00	0,00	0,00	0,00	296.570,36	10.817,21	29.893,56
Summe immaterieller Vermögensgegenstände	277.494,01	19.076,35	0,00	0,00	0,00	0,00	296.570,36	10.817,21	29.893,56
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.052.990,32	2.311.806,19	0,00	0,00	0,00	0,00	39.364.796,51	104.628.596,80	87.013.053,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.328.940,90	75.844,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.404.784,91	2.034.795,52	2.109.812,40
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	996.298,51	120.296,34	0,00	0,00	0,00	0,00	1.116.594,85	1.222.426,96	1.342.723,30
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.852,57	61.368,25	0,00	0,00	0,00	0,00	497.220,82	220.854,89	137.443,79
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.258,45	19.463.094,39
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	266.934,60	301.332,37
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	39.814.082,30	2.569.314,79	0,00	0,00	0,00	0,00	42.383.397,09	110.406.869,22	110.367.461,81
Summe Immat. VG + Sachanlagen	40.091.576,31	2.588.391,14	0,00	0,00	0,00	0,00	42.679.967,45	110.417.686,43	110.397.355,37
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.470,50	115.042,02
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.470,50	115.042,02
Anlagevermögen gesamt	40.091.576,31	2.588.391,14	0,00	0,00	0,00	0,00	42.679.967,45	110.540.156,93	110.512.397,39

2. Entwicklung der Rücklagen (Anlage 2)

Rücklagen	Stand 01.01.2022 EURO	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO	Stand 31.12.2022 EURO	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres EURO
Gesetzliche Rücklagen (Vorjahr)	1.113.450,00	22.800,00 (10.800,00)	1.136.250,00	0,00
Bauerneuerungsrücklagen (Vorjahr)	10.820.768,13	0,00	11.451.823,40	631.055,27 (62.320,19)
Rücklagen zu den Erbbaugrundstücken (Vorjahr)	5.494.966,40	0,00	5.494.966,40	0,00
Andere Rücklagen (Vorjahr)	786.859,87	0,00	786.859,87	0,00
Rücklagen gesamt	18.216.044,40	22.800,00	18.869.899,67	631.055,27

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EURO	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EURO	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EURO	gesichert EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	33.851.726,43 (41.747.443,05)	2.415.777,58 (5.710.669,18)	9.292.078,42	22.143.870,43	33.851.726,43	Grundpfandrechte (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.252.567,34 (2.560.802,50)	2.252.567,34 (2.560.802,50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.072.570,07 (1.226.568,72)	2.072.570,07 (1.226.568,72)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	194.274,45 (243.263,68)	194.274,45 (243.263,68)				
Gesamtbetrag	38.371.138,29 (45.778.077,95)	6.935.189,44 (9.741.304,08)	9.292.078,42	22.143.870,43	33.851.726,43	

4. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen (Anlage 3):

		Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Bestand der Spareinlagen zum	31.12.2022	45.206.880,00	45.376.322,64
	davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist *	28.302.364,03	26.631.243,49
	davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	16.904.515,97	18.745.079,15
	* davon mit Sperrfrist (keine kurzzeitige Verfügung möglich)	9.616.489,29	9.008.376,30

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **206.792 €**. 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Personal (Urlaub, Überstunden, etc.)	162.098,00 €	73.045,00 €
Prüfungskosten Jahresabschluss	42.000,00 €	30.000,00 €
Interne Kosten Jahresabschluss	19.000,00 €	19.000,00 €
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	17.000,00 €	17.000,00 €
Bilanzveröffentlichung	20.000,00 €	16.000,00 €
Vertreterversammlung	13.000,00 €	11.000,00 €
Rechtsstreit/Rechtsanwaltskosten	20.000,00 €	12.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00 €	12.400,00 €
unterlassene Instandhaltung	150.000,00 €	150.000,00 €
Archivierungskosten	9.982,00 €	9.982,00 €
Wachstumssparen	5.644,33	2.250,73 €
	458.724,33 €	352.677,73 €

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

Anhang des Jahresabschlusses 2021

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Aufwendungen für Altersversorgung wurden Zuweisungen im Berichtsjahr auf Basis der Veränderung der Pensionsrückstellung i.H.v. 672.490 € erfasst.

Bei den Zinsaufwendungen sind 104.873 € aus der Diskontierung der Pensionsrückstellungen ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Verpflichtungen

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

Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen	9.230.423,00 €
Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.	289.585,98 €

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,25	8
Technische Mitarbeiter	7	1,25
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,75	0
	18	9,25

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	7.423	31.570
Zugang 2022	290	947
Abgang 2022	138	600
Ende 2022	7.575	31.917

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 116.750,75 €

Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 45.600,00 €

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf 2.272.500,00 €

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Anhang des Jahresabschlusses 2022

5. Mitglieder des Vorstandes

Walter, Christoph	(hauptamtlich)		Betriebswirt (B.A.)
Konheisner, Bernd			Dipl.-Betriebswirt (BA)
Tanger, Peter		seit 01.08.2022	Dipl.-Ingenieur (FH)
Dr. Verleger, Arnd		seit 01.10.2022	Dipl.-Kaufmann

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gros, Björn	(Vors.)		Chemiemeister
Dürr, Susanne	(stellv. Vors.)	seit 15.12.2022	Dipl.-Ing. Architektin
Bessler, Matthias		seit 15.12.2022	Bankfachwirt
Elliger, Klaus		seit 15.12.2022	Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Dr. Huber, Anton		seit 15.12.2022	Physiker M.Sc.
Ingenthron, Jörg			Dipl. Sozialpädagoge (BA)
Schön, Michael		seit 15.12.2022	Dipl.-Ing. Maschinenbau
Merz, Ralf	(ehe. Vors.)	bis 15.12.2022*	Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur (FH)
König, Christine	(ehe. stellv. Vors.)	bis 15.12.2022*	Industriekauffrau
Barthruff, Bernd		bis 15.12.2022*	Kaufm. Angestellter/Verkaufsleiter
Baumann, Andreas		bis 15.12.2022*	Dipl.-Betriebswirt
Herbert, Jürgen		bis 15.12.2022*	Datentechniker
Detering, Martina		23.06.2022 bis 15.12.2022*	Dipl.-Betriebswirt (BA)
Wagner, Bettina		bis 15.12.2022*	Versicherungsangestellte

* die Bestellung wurde in der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 15.12.2022 widerrufen.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn i.H.v. **€ 961.111,24** wie folgt zu verwenden:

585.696,91 € zur Zuweisung der Bauerneuerungsrücklage

375.414,33 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %.

Karlsruhe, den 14. März 2023

Der Vorstand:

Christoph Walter
Bernd Konheisner
Peter Tanger
Dr. Arnd Verleger

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Unvollständigkeits, 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, 12. Mai 2023

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

Jung
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

Vorstand
Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Baugenossenschaft

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

Foto: stockpics - stock.adobe.com

