

100 Jahre
1919-2019



*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*

HARDT WALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Mitglieder *info*



Für unsere Zukunft:
Baumpflanzaktion
Seite 11

Vertreter-
versammlung

Rückblick
100-Jahr-Feier

Programme
und Aktionen

Jahresab-
schluss 2018

Inhalt



Seite 4:
Vertreterversammlungen 2019



Seite 10:
Sicheres
Zuhause

Seite 11:
Baumpflanz-
aktion



ab Seite 16:
Jahresabschluss 2018

Vertreterversammlungen 2019	4
Der neue Aufsichtsrat stellt sich vor	5
Neubau und Modernisierungen 2018/2019 auf einen Blick	6
Rückblick: 100-Jahr-Feier der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG	8
Veränderungen im Team	9
Nachruf für Hans-Dieter Noll	9
Tipps für ein sicheres Zuhause	10
Umweltschutz: Tipps für das Einsparen von CO ₂	10
Programme und Aktionen 2019/2020	11
Baumpflanzaktion	11
Angebot: Vortrag zum Thema „Demenz“	12
Angebot: Zeitgeschenk für Jubilare	12
Übersicht: Bestandsbetreuung und Reparaturservice	13
Übersicht: Notfälle. Was ist ein Notfall?	14
Bareinzahlung nur noch bis max. 5.000,- €	15
Jugendsparen mit Bonus	15
Vorstandsbericht zum Geschäftsjahr 2018	16
Bestätigungsvermerk (Auszüge)	21
Jahresabschluss 2018	21
Impressum	23
Aktuelle Zinssätze für Spareinlagen	24

Vorwort des Vorstands

Liebe LeserInnen



„Was einer nicht alleine schafft, das schaffen viele.“ Es ist ein einfacher Satz, in dem Friedrich Wilhelm Raiffeisen eine große Erkenntnis zum Ausdruck gebracht hat. Die von ihm mitbegründete Organisationsform der **Genossenschaft** hat sich bis heute bewährt und erlebt aktuell wieder ein großes Comeback.

Im Jahr 2018 konnten wir ein sehr gutes **Jahresergebnis** erzielen, über das wir uns sehr freuen. Es ermöglichte uns, in einem erheblichen Maß in unsere Wohnungsbestände zu investieren, sowohl in der Instandhaltung der Bestände als auch in neue Wohnungen, die wir sehr dringend benötigen. Auch unsere Spareinrichtung war und ist weiterhin sehr gefragt.

Es ist uns ein großes Anliegen, analog der Stadt Karlsruhe, die **CO₂-Bilanz** extrem zu verbessern und auch in den nächsten Jahren klimaneutral zu vermieten. Deshalb werden wir verstärkt auf Photovoltaikanlagen setzen (Roggenbachstraße-Kindergarten und geplant Emil-Gött-Str. 2-18).

Weiterhin werden wir Bäume in den Grundstücken parallel zu unseren „Mistwegen“ in der alten Hardtwaldsiedlung pflanzen, um das Klima auch hier zu verbessern (die Bäume müssen hitzeresistent sein, siehe auch unsere Tipps in diesem Infoheft).

Sicherlich haben Sie sich gefragt, wo sich denn der **Geschäftsbericht** für das Jahr 2018 befindet. Wir haben in diesem Jahr den Lagebericht und den Jahresabschluss veröffentlicht. Die Ihnen bekannten Grafiken haben wir hier beigelegt.

Wir haben im Januar und Februar 2019 eine **repräsentative Befragung** von Mitgliedern, Mietern und Sparern vorgenommen. Hier werden noch große Herausforderungen auf uns zukommen, sei es der Hausmeister- und Handwerkerservice oder das Beschwerdemanagement. Die Weichen für die Zukunftsfähigkeit müssen gestellt werden mit neuen Quartieren, zusätzlichem Wohnraum, alternativen Heizsystemen und Elektromobilität, denn wir müssen für die Zukunft der nachfolgenden Generationen sorgen.

2019 – 100 Jahre Hardtwaldsiedlung – wir haben am 01.03. und 02.03.2019 gefeiert und viele von Ihnen waren auch dabei! Eine Musikrevue über 100 Jahre Hardtwaldsiedlung im Sandkorntheater fand großen Anklang bei Gästen, Mitgliedern und Mitarbeitern. Einige Foto-Impressionen hiervon entnehmen Sie dieser Mitgliederinfo.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Info!

Ihr Norbert Krumm

Vertreterversammlungen im Jahr 2019

Außerordentliche Vertreterversammlung am 06.06.2019

Am 06.06.2019 fand die außerordentliche Vertreterversammlung mit 38 Vertreterinnen und Vertretern im Albert-Schweitzer-Saal statt. Ziel war es, die Vertreterinnen und Vertreter umfassend über verschiedene Themenstellungen der Genossenschaft zu informieren. Der Vorstand stellte u. a. die Ergebnisse der Mitgliederbefragung durch die Firma COBUS vor und legte auch die

daraus resultierenden Handlungsoptionen dar (siehe hierzu auch Vorwort des Vorstands). Ein großes Thema wird die erforderliche Satzungsanpassung sein. Hierzu werden sich die Organe Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung zusammensetzen, mit dem Ziel, möglichst noch in diesem Jahr eine Satzungsanpassung zu beschließen.



48. ordentliche Vertreterversammlung am 27.06.2019

Bei sehr heißen Außentemperaturen nahmen von 68 VertreterInnen fast $\frac{3}{4}$ an der 48. ordentlichen Vertreterversammlung im Schlander in der Oststadt teil. Wie in den Jahren zuvor, berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über deren Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr, und seitens des Prüfverbandes wurde bescheinigt, dass es keine Einwendungen gibt. Die Vertreterversammlung genehmigte mehrheitlich den Jahresabschluss sowie die Gewinnverwendung und entlastete Vorstand und Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018.

Bei den turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen stand lediglich Herr Jan Buxa zur Wiederwahl zur Verfügung. Die Vertreterversammlung hat mehrheitlich die drei nachstehenden Mitglieder für den Aufsichtsrat gewählt: Uwe Linder, Achim Hesse, Christine König.

Unser Datenschutzbeauftragter

Zuständig für die Sicherheit des Datenverkehrs unserer Genossenschaft ist Herr **Dieter Schmidt** von der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Der neue Aufsichtsrat stellt sich vor

In der Vertreterversammlung am 27.06.2019 wurden drei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt: Achim Hesse, Christine König und Uwe Linder.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am

08.07.2019 mit Andreas Riedinger zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Achim Hesse zu dessen Stellvertreter konstituiert. Wir wünschen dem neuen Aufsichtsrat gutes Gelingen bei seinen anspruchsvollen Aufgaben.



v.l.n.r.: Ralf Merz, Achim Hesse (stv. AR-Vors.), Christine König, Jörg Ingenthron, Uwe Linder, Tanja Dietl, Erdal Aslan, Harold Auhage, Andreas Riedinger (AR-Vors.)

Kurzportrait der neuen Aufsichtsratsmitglieder

Achim Hesse

Herr Achim Hesse ist 55 Jahre alt und als Rechtsanwalt und Steuerberater seit Oktober 2005 selbständig in Karlsruhe tätig. Herr Achim Hesse wird den Aufsichtsrat in rechtlichen, steuer- und finanzpolitischen Fragen beraten und unterstützen. Er ist seit 2015 Mitglied der Genossenschaft und wohnt in der „alten Hardtwaldsiedlung“.

Christine König

Frau König ist 53 Jahre, verheiratet und wohnt seit 2004 in der „alten Hardtwaldsiedlung“. Sie arbeitet als IT-Koordinatorin in einem weltweit marktführenden Industrieunternehmen. Als Vertreterin war Frau König für die Belange der Mitglieder in unserer Genossenschaft bereits engagiert und ist daher mit den Themenstellungen vertraut.

Uwe Linder

Herr Linder, 50 Jahre, ist Vorstandsvorsitzender einer Baugenossenschaft und kennt daher die Anforderungen und Themenstellungen einer Wohnungsbaugenossenschaft. Er ist wohnlich nicht versorgt und seit 2013 Mitglied.

Dank an die ausgeschiedenen Mitglieder im Aufsichtsrat

Unser Dank für die engagierte Arbeit im Aufsichtsrat geht an Herrn **Thomas Hess**, der als Aufsichtsratsvorsitzender die Genossenschaft jahrelang begleitet hat. Herr Hess hat sich auf eigenen Wunsch nicht mehr für den Aufsichtsrat aufgestellt. Auch gilt unser Dank an Herrn **Jan Buxa**, der als Mitglied im Bauausschuss besonders die Modernisierungen und Instandhaltungen sowie den Neubau im Blick hatte. Wir wünschen beiden für ihre Zukunft alles Gute und bedanken uns nochmals an dieser Stelle für ihr hohes Engagement für die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG.

Neubau und Modernisierungen 2018/2019 – auf einen Blick



Neubau: Roggenbachstraße 30a – Kindertagesstätte

Am 16.02.2018 konnte mit den zukünftigen Nutzern der KITA, den Kindern und den Verantwortlichen des nahegelegenen katholischen Kindergartens „Herz Jesu“, Richtfest gefeiert werden. Der Bau der 3-Gruppen-KITA wurde im Verlauf des Jahres kosten- und termingerecht weitergeführt, sodass ab September die Übergabe an den Betreiber erfolgen und Mitte Oktober mit der „Einsegnung“ der offizielle KITA-Betrieb aufgenommen werden konnte. Bis Ende des Jahres 2018 wurden noch die Frei- und Spielflächen der KITA abschließend fertiggestellt.

Neubau: „Wohnen am Fasanengarten“ – Projektierung einer Wohnanlage

Im Innenhof des Oststadtareals der Hardtwaldsiedlung, zwischen Park- und Emil-Gött-Straße, soll eine barrierefreie Wohnanlage mit einem Kopfbau an der Straße „Am Fasanengarten“ und 7 Hofhäusern (mit insg. ca. 65 WE) sowie einer Tiefgarage entstehen. Hierfür wurde von der Genossenschaft ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem die Stadt Karlsruhe zugestimmt hat.



Neubau: Knielinger Allee 6 / ehem. Nahkauf – Projektierung Wohnhaus

Auf der Fläche des heutigen Einkaufsladens soll zukünftig ein Mehrfamilienhaus mit etwa 7 Wohneinheiten entstehen. Ein Abriss ist aufgrund des Erscheinungsbildes und der hohen Unterhalts- und Betriebskosten notwendig.

Sanierung: Falkenweg 37-67 und 42-56 – Fassadensanierung

Pünktlich zum 100-jährigen Jubiläum des Bauhauses wurde im Falkenweg 37-56 (Dammerstock) die denkmalgerechte Fassadensanierung von drei Reihenhauseinheiten mit insgesamt 24 Hauseinheiten abgeschlossen.



Modernisierung: Emil-Gött-Str. 2-18 – energetische Großmodernisierung mit Gebäudeaufstockung

In der ersten Jahreshälfte wurde die Strangsanierung in allen 32 Bestandswohnungen des Gebäudes **Emil-Gött-Str. 2-8** fertiggestellt. Gleichzeitig erfolgte am Gebäude **Emil-Gött-Str. 10-18** der Abbruch des Daches und der Aufbau der Aufstockungen sowie der Neubau der 4 Aufzugstürme.

In der zweiten Jahreshälfte wurden dann am Gebäude **Emil-Gött-Str. 2-8** die alten Dächer abgebrochen und durch die Aufstockungen ersetzt. Mit dem Aufbau des letzten Dachabschnittes wurde am 22.11.2018 „endlich“ Richtfest gefeiert. Inzwischen sind auch die Innenausbaumaßnahmen aller 22 Aufstockungswohnungen abgeschlossen und die Wohnungen sind bereits durch Neumieter bezogen. Auch die geplante energetische Modernisierung wurde fertiggestellt.



Modernisierung: Erzbergerstr. 52-74 – Energetische Großmodernisierung von drei Hauszeilen

Die Vermietungsabteilung führt seit einiger Zeit sukzessive Mietergespräche bezüglich der Freistellung der Wohnungen über die Bauzeit. Nach erfolgter Submission wurde dem günstigsten Bieter der Auftrag erteilt. Die Bauüberwachung und die technische Projektleitung wird durch die Genossenschaft selbst durchgeführt. Mit dem Projektmanagement wird die seit 01.06.2019 eingestellte Architektin, Frau Stephanie Seufert, betraut. Das Projekt geht nunmehr in die intensive Planungsphase, bevor etwa ab November 2019 die ersten vorbereitenden Arbeiten beginnen.



100-Jahr-Feier der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Nachbetrachtung

Die Feier zum 100-jährigen Bestehen der Hardtwaldsiedlung konnten wir in einem wunderbaren angenehmen Rahmen in den Räumen des kleinen Privattheaters mit Flair DAS SANDKORN – THEATER & MEHR feierlich begehen. Das Sandkorn hat Ihnen und uns mit der musikalischen Reise durch die 100 Jahre Hardtwaldsiedlung eine große Freude bereitet. Die Feier wurde somit zu einem riesigen Erfolg und wir erhielten nur positive Rückmeldungen und viele Dankesschreiben von unseren Mitgliedern.

Um den Spaß an diesem erfrischenden Programm noch eine Weile weiter wirken zu lassen, konnten wir mit dem SANDKORN – THEATER & MEHR vereinbaren, dass alle Mitglieder, die sich bis zum Jahresende eine Eintrittskarte kaufen, in den Genuss eines **10-%igen** Rabattes kommen. Bitte schneiden Sie Ihren Rabattcoupon an der linken unteren Bildseite ab und legen ihn beim Kauf im Sandkorntheater vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2019 für alle Aufführungen (ausgenommen Gastspiele und Silvester).

In zwei Spielstätten präsentiert DAS SANDKORN ein buntes Programm aus unterhaltenden Musikrevuen, aktuellen Theaterstücken für Kinder und Erwachsene und dem ein oder anderen „Klassiker“.

Die neue Spielzeit 2019/20 unter der Leitung von Erik Rastetter und Daniela Kreiner (die selbst auch in der Hardtwaldsiedlung wohnt) als Doppelspitze, beginnt am 7. September mit der Theaternacht.

Nutzen Sie die Gelegenheit und unterstützen Sie damit auch dieses kleine Privattheater.

Die nächsten Premieren:

11. Oktober: 20:15 Uhr „KUNST“ Komödie von Yasmina Reza

27. Oktober: „Die Abenteuer des Tom Sawyer“ 8+

28. November: „Sandkorn-Kabarett-Show“

Den vollständigen Spielplan finden Sie auf www.das-sandkorn.de



10 % RABATTCOUPON

Für alle Mitglieder der
HARDTWALDSIEDLUNG Karlsruhe eG
zum Kauf einer Eintrittskarte.

**DAS
SANDKORN**
THEATER & MEHR

Gültig bis 30.12.2019 für alle Aufführungen des
SANDKORN Theaters (ausgenommen Gastspiele und Silvester)

Veränderungen im Team



Seit Juni 2019 verstärkt Frau **Stephanie Seufert**, Architektin, unser Team im Projektmanagement. Sie wird größere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen betreuen.



Bereits seit Oktober 2018 ist Herr **Daniel Weber** im technischen Bestandsmanagement eingesetzt. Er ist vorrangig für die Verkehrssicherheit unseres Bestandes zuständig.



Unsere Auszubildende, Frau **Romina Di Cataldo**, hat ihre Abschlussprüfung zur Kauffrau für Büromanagement im Juli 2019 erfolgreich abgeschlossen. Wir gratulieren ihr ganz herzlich zu bestandenen Prüfung und freuen uns, dass sie unser Team weiterhin verstärkt.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit und wünschen gutes Gelingen und viel Freude bei der Arbeit im Sinne der Genossenschaft!

Nachruf

Am 17.04.2019 ist der vormalige Vorstand und Geschäftsführer Herr **Hans-Dieter Noll** im Alter von 81 Jahren verstorben. Unser tiefes Mitgefühl gilt seinen Hinterbliebenen.

Herr Noll begann seine Tätigkeit bei der Genossenschaft im Jahre 1973 als Geschäftsführer. Im Jahr 1977 gründete er die genossenschaftliche Spareinrichtung. Mit diesem Kapital konnte er nicht nur die steigenden Modernisierungs- und Sanierungskosten sondern auch Neubauten finanzieren, um die Wohnungsversorgung der damals bereits zunehmenden Zahl neuer Mitglieder zu verbessern.

In seiner Amtszeit wurden die Mehrfamilienhäuser Grenadierstr. 42-54, Beuthener Str. 14, 14 A, Kösliner Str. 55-59, Dammerstockstr. 1-5 und Gaußstr.10/12 erstellt sowie die technische Abteilung unter seiner Federführung aufgebaut.

Im Jahr 2001 wurde er feierlich verabschiedet. Auch nach seiner aktiven Zeit interessierte er sich stets für die Belange der Genossenschaft.

Mit seinem Tod verlieren wir einen einzigartigen Menschen, dem wir viel zu verdanken haben. Wir werden uns stets in großer Dankbarkeit an ihn erinnern.



Tipps für ein sicheres Zuhause



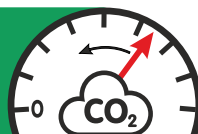
Aufgrund der Einbruchserie in den Kellerabteilungen in der Oststadt sowie zunehmendem Vandalismus in allen Stadtteilen, hier einige Tipps der Polizei für ein sicheres Zuhause:

-  Halten Sie die Hauseingangs- und Hoftür auch tagsüber geschlossen.
-  Aktivieren Sie nicht den Türschnapper.
-  Prüfen Sie, bevor Sie die Tür öffnen, wer ins Haus möchte.
-  Schließen Sie Ihre Wohnungstür beim Verlassen immer zweimal ab.
-  Auch Keller- und Speichertüren verschlossen halten.
-  Schließen Sie Fenster und Balkontüren stets auch bei kurzer Abwesenheit – denn Einbrecher öffnen gekippte Fenster oder Balkontüre in Windeseile.
-  Deponieren Sie Ihren Schlüssel niemals außerhalb der Wohnung – Einbrecher kennen jedes Versteck.
-  Sorgen Sie auch während Ihres Urlaubs für einen bewohnten Eindruck Ihrer Wohnung. Lassen Sie beispielsweise den Briefkasten leeren.
-  Tauschen Sie mit Ihrem Nachbarn Telefonnummern aus, wo Sie oder eine Person Ihres Vertrauens im Notfall zu erreichen sind.
-  Lassen Sie fremde Personen nicht in Ihre Wohnung.
-  Oftmals geben sich Diebe als Handwerker aus und versuchen dadurch in Ihre Wohnung zu gelangen. Lassen Sie sich den Ausweis zeigen und/oder erkundigen Sie sich bei der Genossenschaft, ob der Handwerker wirklich beauftragt wurde.
-  Informieren Sie die Polizei, wenn Ihnen etwas verdächtig vorkommt.

Mehr Infos unter www.k-einbruch.de

! In unserem Programm (s. Seite 11) unterstützen wir Sie bei zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen. !

Tipps für das Einsparen von CO₂



Uns ist unsere Zukunft wichtig, daher erhalten Sie mit jeder Ausgabe einige CO₂-Spar-Tipps:

-  Steigen Sie so oft wie möglich vom **Auto** auf das Rad oder auf die öffentlichen Verkehrsmittel um.
-  Etwas weniger heizen hilft: Schon bei einer um 1°C gesenkten **Zimmertemperatur** können Sie viel CO₂ im Jahr einsparen.
-  Steigen Sie um auf **grünen Strom** aus **erneuerbaren Energien**. Kohlestrom gehört aufs Abstellgleis!
-  Steigen Sie auf **LED-Lampen** um. LED-Lampen sind langlebiger und verbrauchen weniger Energie als herkömmliche Leuchtmittel.
-  Schalten Sie bei allen Elektrogeräten den **Stand-by-Modus** aus oder stecken Sie den Stecker in ausschaltbare Steckdosenleisten.
-  Verzichten Sie auf den **Wäschetrockner** und hängen Sie die Kleidung lieber auf die Leine.
-  Vermeiden Sie Reisen mit dem **Flugzeug** oder reduzieren Sie sie. Wie wäre es z. B. mal mit einer Zugreise in den nächsten Ferien?

Fortsetzung folgt...

Aktion für zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen

Hier helfen wir!

Je Haushalt werden wir uns mit 50 % (bis zu einem Betrag in Höhe von 350,- €) an den Kosten für sicherheitstechnische Verbesserungen beteiligen.

Baumpflanzaktion



Die Hardtwaldsiedlung würde gerne mit Ihnen als Mieter in Kontakt treten, falls Sie im hinteren Teil Ihres Gartens einen der Bäume pflanzen möchten. Wir werden Ihnen den Baum liefern und einsetzen. Sie sind dann für die Pflege in den ersten Jahren zuständig. Die Setzlinge, die jetzt schon eine Höhe von 4 - 5 Metern haben, müssen einige Jahre zuverlässig gegossen werden. Haben Sie Interesse? Dann melden Sie sich gerne bei uns unter info@hws-ka.de oder Tel. (0721) 9 12 99-42.





„Demenz – was kann ich tun?“

Die Vortragsreihe der präventiven Hausbesuche geht weiter. Auch in diesem Jahr konnten wir einen Vortrag organisieren zu einem Thema, das uns alle angeht und mit dem viele von uns früher oder später direkt in Berührung kommen:

„Demenz“

wie gehe ich mit der Erkrankung um,
wo erhalte ich Informationen und Unterstützung?

Als Referenten konnten wir Herrn Peter Doll, stellv. Pflegedienstleitung bei der **Caritas ambulant**, gewinnen. Zur Auswahl stehen folgende Termine:

Montag, 28.10.2019, 17.00 Uhr
Gemeindesaal Friedenskirche,
Tauberstr. 10, 76199 Karlsruhe

Donnerstag, 07.11.2019, 17.00 Uhr
Gemeindesaal Herz-Jesu-Kirche,
Grenadierstr. 15, 76133 Karlsruhe

Bitte melden Sie sich an bei Frau Furtwängler,
Tel. 0721 91299-42 oder info@hws-ka.de

Zeitgeschenk für Jubilare

„Wir lernen die Menschen nicht kennen,
wenn sie zu uns kommen...
Wir müssen zu ihnen gehen, um zu erfahren,
wie es um sie steht!“

Johann Wolfgang von Goethe

In diesem Sinne haben wir bereits seit dem Jahr 2015 eine Kooperation mit den Paritätischen Sozialdiensten im Rahmen der Präventiven Hausbesuche begonnen und das Angebot hat sich über die Jahre gut etabliert. Gerade die seriöse Zusammenarbeit der Organisationen, die Wahrung der Interessen unserer Mitglieder und Bewohner und die Kultur, die Bewohnerinteressen uneingeschränkt im Vordergrund zu würdigen, hat die Kooperation über die Jahre stabil wachsen lassen.

Gerne bauen wir dieses Angebot für unsere Mieterinnen und Mieter weiter aus. Ab Oktober 2019 werden wir jedem Mieter und jeder Mieterin zum 80. Geburtstag ein Informationsgespräch mit Hausbesuch schenken. Dieses ist für Sie kostenlos und unverbindlich. Damit erhalten Sie aber eine altersgerechte Unterstützung im Rahmen einer Information und Orientierung für alle Fragen rund um Ihre aktuelle Lebenssituation. Hier wollen wir gerne die Kultur weiterführen, unseren Mieterinnen und Mietern auch weiterhin und bis ins hohe Alter hinein die Möglichkeit zu bieten, in ihrer gewohnten Wohnumgebung wohnen bleiben zu können. Mit unseren Geburtstagsglückwünschen bieten wir Ihnen gerne an, ein Beratungsgespräch mit Frau Hahn-Schäfer von den Paritätischen Sozialdiensten zu vereinbaren.



Daniela Hahn-Schäfer, Wohnberatung Paritätische Sozialdienste

Informationen über diese Gespräche werden wir nur dann von Frau Hahn-Schäfer erhalten, wenn Sie dies ausdrücklich wünschen. Ansonsten ist wie immer die Diskretion gewahrt, d.h. wir als Ihr Vermieter erhalten keinerlei Informationen über das Gespräch.

Bestandsbetreuung

Bereits seit Oktober 2018 ist Herr **Daniel Weber** im technischen Bestandsmanagement eingesetzt. Er ist vorrangig für die **Verkehrssicherheit** unseres Bestandes zuständig.

Die Bestandsbetreuer haben folgende Aufgaben:

- Vermietungsfragen
- Modernisierung
- Beanstandungen
- Verkehrssicherung

Bestandsbetreuung Team 1:



Ralf Wessalowski
Tel.: 0721 91299-21
Mobil: 01577 3040152
Mail: ralf.wessalowski@hws-ka.de

Bestandsbetreuung Team 2:



Jens Arzet
Tel.: 0721 91299-24
Mobil: 01577 3040154
Mail: jens.arzet@hws-ka.de



Bernd Müller
Tel.: 0721 91299-33
Mobil: 0163 7834763
Mail: bernd.mueller@hws-ka.de



Peter Pareick
Tel.: 0721 91299-34
Mobil: 0163 7834761
Mail: peter.pareick@hws-ka.de

Zuständig für:

Hardtwaldsiedlung

- Erzbergerstraße
- Von-Beck-Straße

Mühlburg

- Steubenstraße
- Kanonierstraße

Oststadt

- Emil-Gött Straße
- Hölderlinstraße
- Karl-Wilhelm-Straße
- Parkstraße
- Gaußstraße

Waldstadt

- Insterburger Straße
- Schneidemühler Straße
- Kolberger Straße
- Kösliner Straße
- Beuthener Straße

Weststadt

- Sophienstraße
- Yorckstraße

Zuständig für:

Hardtwaldsiedlung

- Alfons-Fischer-Allee
- Gustav-Binz-Straße
- Grenadierstraße
- Damaschkestraße
- Friedrich-Wolff-Straße
- Karl-Schrempf-Straße
- Knielinger Allee
- Moltkestraße
- Roggenbachstraße
- Waldring

Nordweststadt

- Bienwaldstraße
- Wilhelm-Hausenstein-Allee
- Stresemannstraße

Oberreut

- Albert-Braun-Straße

Dammerstock

- Nürnberger Straße
- Danziger Straße
- Dammerstockstraße
- Falkenweg



**Reparaturservice:
0721 - 9 12 99-31**

Bitte geben Sie unbedingt **nur unter dieser Nummer** Ihre Reparaturmeldung ab.
Für **Notfälle*** sind die Mitarbeiter **auch am Wochenende und rund um die Uhr** für Sie erreichbar.

* Was ein Notfall ist, wird umseitig beschrieben.

Notfälle

Alle diese Probleme sind Notfälle. Sie werden in den nächsten 24 Stunden repariert.

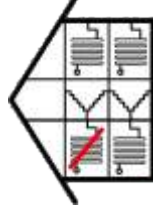
Rufen Sie diese Nummer an: 07 21 – 9 12 99 31

Alle anderen Probleme sind **keine** Notfälle.

Sie werden in den nächsten 10 Werktagen repariert.

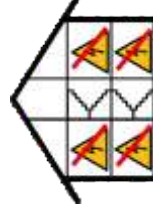


Heizung



Keine Heizung in der ganzen Wohnung

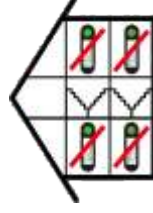
Elektro



Kein Strom im ganzen Haus



Kein Licht im ganzen Treppenhaus oder im ganzen Keller

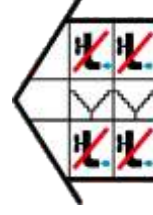


Klingel im ganzen Haus kaputt

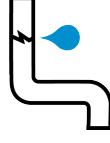


Kabel in den Wänden kaputt, z.B. Steckdosenbrand

Sanitär



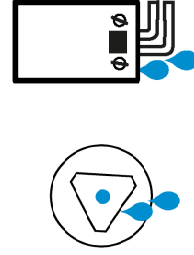
Kein Wasser im ganzen Haus



Rohrbruch

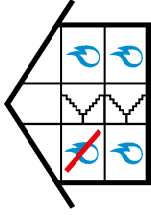


WC oder Abfluss verstopft



Absperrhahn oder Boiler undicht

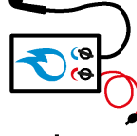
Gas



Kein Gas in der ganzen Wohnung



Sie riechen Gas

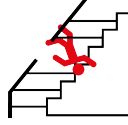


Gasgerät kaputt

Weitere Notfälle



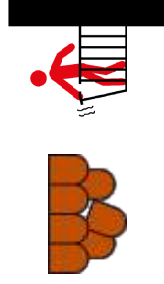
Schloss von Hauseingangstür kaputt



Treppengeländer kaputt



Treppenstufen kaputt



Teile vom Haus sind locker und können herunter fallen

Spareinlagen unserer Mitglieder:

Bareinzahlung auf Ihr Sparkonto bis max. 5.000,- €

Höhere Beträge bitte überweisen.

Die Abwicklung der Bargeldgeschäfte hat sich in den letzten Jahren aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und durch die Niedrigzinsphase verändert. Der Aufwand und die Kosten, die für Bargeldgeschäfte für die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG entstehen, sollten möglichst niedrig gehalten werden, um weiterhin eine gebührenfreie Buchungsabwicklung für Sie bei uns gewährleisten zu können.

Daher bitten wir Sie, **Bargeldeinzahlungen ab EUR 5.000,00** zukünftig auf Ihre Sparkonten direkt zu überweisen. Eine Ankündigung von Bargeldbeträgen ab

dieser Betragshöhe ist in Ausnahmefällen **2 Arbeitstage** im Voraus telefonisch unter **0721 - 9 12 99 - 22 oder - 29** anzukündigen. Im Verwendungszweck der Überweisung geben Sie Ihre **Sparbuchnummer und Ihren Namen** an, damit die Einzahlungen zugeordnet werden können.

Gerne überweisen wir auch Ihre **Auszahlungen von den Sparkonten ab EUR 2.000,00** auf Ihr Girokonto. Bringen Sie hierzu zu den Schalterzeiten Ihr Sparbuch und die IBAN-Nr. Ihrer Bankverbindung mit.

Für Ihr Verständnis bedanken wir uns im Voraus.

Bankverbindungen der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG:

Sparkasse Karlsruhe

IBAN-Nr.: DE65 6605 0101 0009 0986 66, BIC: KARSDE66XXX

BB-Bank

IBAN-Nr.: DE51 6609 0800 0002 4122 92, BIC: GENODE61BBB

**Anmeldung Bargeldein-/auszahlung unter:
0721 9 12 99-22 oder -29**

Jugendsparen zu 1,0% p.a. bis zur Volljährigkeit

Attraktives Sparen für Kinder und Jugendliche bis zu 18 Jahren.

Sparen für Kinder und Jugendliche soll sich wieder lohnen!

Daher haben wir speziell für unsere jungen Mitglieder oder für Angehörige bis zum 18. Lebensjahr die Möglichkeit eingerichtet, bis zu einem Betrag von EUR 5.000,- flexibel zu sparen.

Das Jugendsparkonto wird mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten eingerichtet, Zinssatz 0,10% p.a. variabel, zusätzlich wird ein jährlicher Bonus von 0,9 % fest vereinbart. Dieser Bonus verbleibt bis zum 18. Lebensjahr!

Das praktische daran ist, dass Sie die Möglichkeit haben, monatlich über bis zu 2.000,00 EUR während der Laufzeit zu verfügen.

Ist wieder Geld zur Verfügung, z.B. nach Festen wie Geburtstagen oder Weihnachten, so können Sie die Beträge für Ihre Kinder wieder einzahlen oder überweisen. Der Bonus bleibt erhalten bis zu einem Betrag von EUR 5.000,00.

Im Jubiläums-Jahr der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG erhält jedes Kind bei Abschluss des Jugendsparens eine kleine Überraschung.





Vorstandsbericht zum Geschäftsjahr 2018

Geschäftsverlauf

1. Vermietung

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

2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

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

3. Neubautätigkeit

Im Oktober 2018 konnte eine Kita (Roggenbachstraße 30a) mit über 600 m² in die Vermietung übergeben wer-

den. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten beliefen sich auf 1.891 T€. Damit wurden die geplanten Kosten von 1,8 Mio.€ nur geringfügig überschritten.

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

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

4. Spareinrichtung

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

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

Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse (Miete, Gebühren, Zuschüsse, etc.)	9.181 T€	9.119 T€	63 T€
Betriebskostenumlage	1.281 T€	1.703 T€	- 422 T€
Bestandsveränderung	1.865 T€	1.583 T€	282 T€
Hauswirtschaftliche Erträge	12.327 T€	12.405 T€	- 77 T€
sonstige betriebliche Erträge	1.463 T€	340 T€	1.123 T€
Zinserträge und Sonstiges	165 T€	208 T€	- 43 T€
aktivierte Eigenleistungen	129 T€	1 T€	127 T€
Summe Erträge	14.084 T€	12.954 T€	1.130 T€
Betriebskosten	3.552 T€	3.523 T€	30 T€
Grundsteuer	235 T€	233 T€	2 T€
Instandhaltung	4.090 T€	3.685 T€	405 T€
andere Aufwendungen	240 T€	166 T€	74 T€
Abschreibung Vermietung	1.666 T€	1.471 T€	195 T€
Zinsen	677 T€	596 T€	81 T€
Hauswirtschaftlicher Aufwand	10.459 T€	9.673 T€	787 T€
Verwaltungsaufwand	1.649 T€	1.374 T€	275 T€
sonstige betriebliche Aufwendungen	253 T€	246 T€	7 T€
Jahresüberschuss	1.722 T€	1.661 T€	61 T€

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

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

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

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

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

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

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

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Vorstandsbericht zum Geschäftsjahr 2018

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

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

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

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

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 86,4 Mio. € (31.12. 2017) auf 98,0 Mio. € (31.12.2018) erweitert.

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

für den Kindergarten (1.087,8 T€). Diesen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.748,0 T€ gegenüber.

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

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

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

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

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

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

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

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

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

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

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

Für 2019 rechnen wir unter Zugrundelegung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans und unter der Annahme

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

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

Risikobericht

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

Vorstandsbericht zum Geschäftsjahr 2018

Investitionen in den Wohnungs- und Hausbestand auf einem konstant hohen Niveau.

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

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

Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko wird aufgrund der letzten Entscheidungen der Europäischen Zentralbank nahezu ausgeschlossen. Doch auch wenn sich der Kurs der EZB ändern würde, bliebe das Risiko der Genossenschaft aufgrund der Absicherung durch festverzinsliche Darlehen mit langer Laufzeit und hoher Tilgung überschaubar. Eine permanente Überwachung der Zinsentwicklung und ein zeitnahes Erstreben von Verlängerungen oder Neuabschlüssen wie beispielsweise das Darlehen für die Grenadierstraße minimiert dieses Risiko zusätzlich. Eine weitere Streuung von Risiken ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gewährleistet.

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden von der Genossenschaft nicht eingesetzt. Unsere Geldanlagen

beschränken sich ausschließlich auf Fest-, Tagesgeld- und Anlagen in Bausparverträgen. Weiterhin verfolgt die Hardtwaldsiedlung eine konservative und auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtete Geschäftspolitik.

Bei der Hardtwaldsiedlung liegen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Ein Risiko-Management-System und darin eingeschlossen ein adäquates Risikofrühwarnsystem sind eingerichtet. Es werden vierteljährlich, im Rahmen von Quartalsberichten, Wirtschaftspläne erstellt und fortgeschrieben. Diese werden auch dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2023 liegt vor.

Chancenbericht

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

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

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

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

Karlsruhe, 05. April 2019

Der Vorstand: Peter Fülbiel
Bernd Konheisner
Norbert Krumm

Bestätigungsvermerk (Auszüge)

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft Karlsruhe, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31.12.2018 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- Entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gem. § 322 Abs. 3 S1 HG erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Stuttgart, 18. April 2019

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

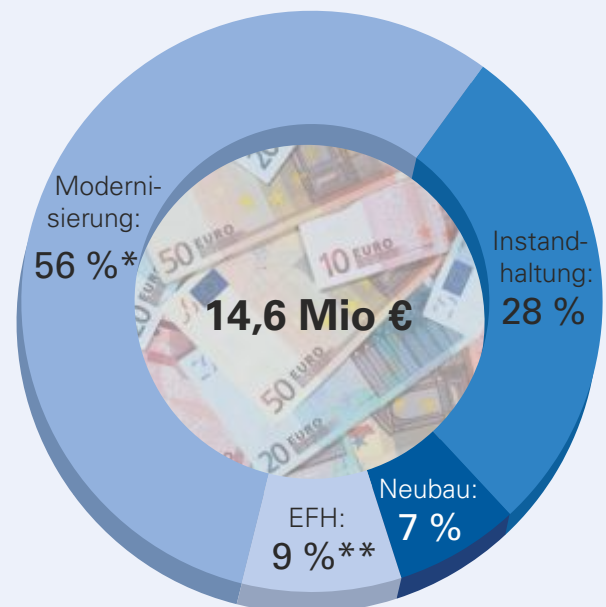
gez.
Vogel,
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schwärzle,
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss 2018

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit in % incl. Neubau

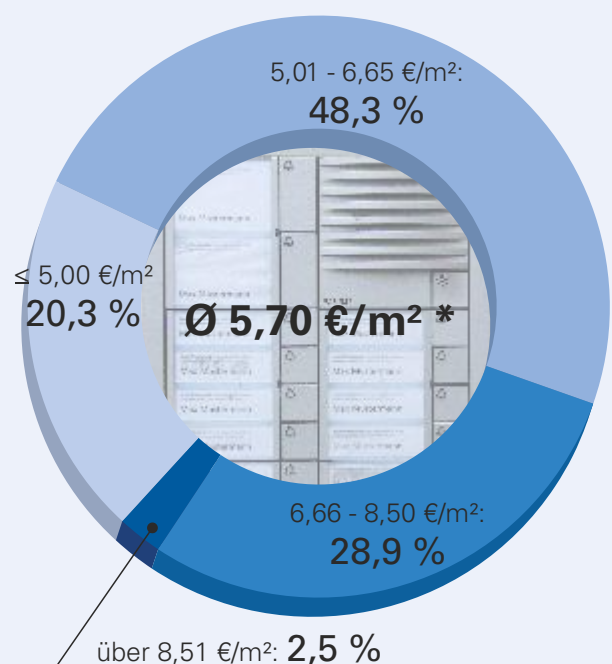
In 2018 haben wir **14,6 Mio. €** investiert, davon:



* ohne Einfamilienhäuser

** Einfamilienhäuser in der alten HWS

Mietpreis/m² anteilig



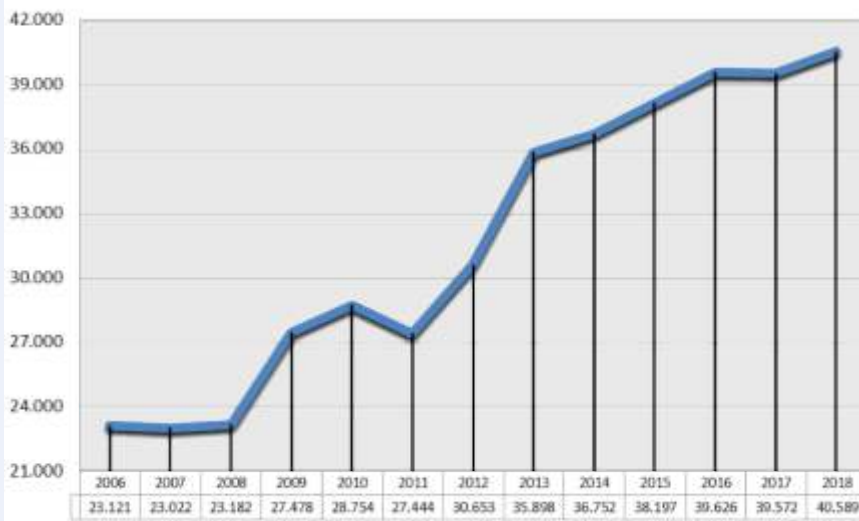
* ohne Leerstand

Jahresabschluss 2018

Ausschüttung der Dividende von 4 %

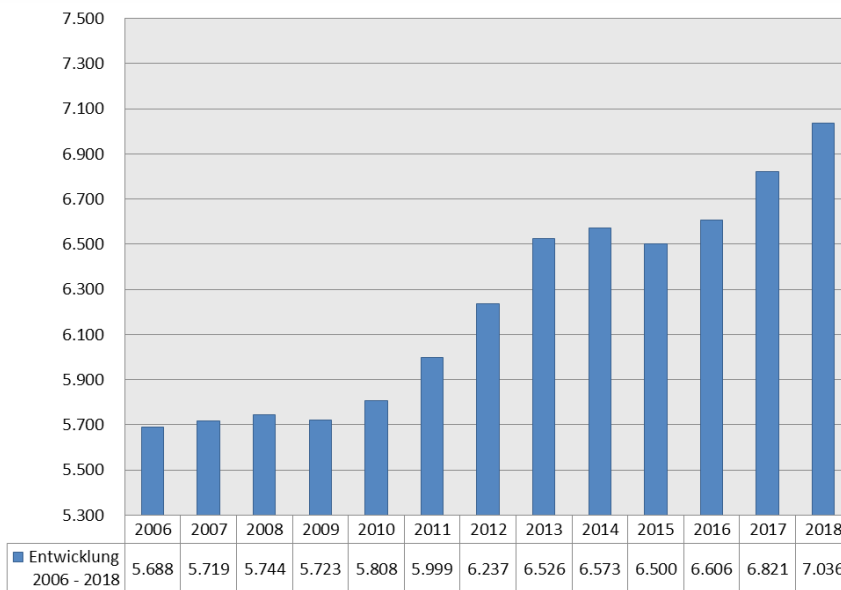
Mit der Vertreterversammlung am 27.06.2019 ist das Geschäftsjahr 2018 und somit der Jahresabschluss 2018 abgeschlossen. Wir freuen uns, wieder eine Dividende in Höhe von 4 % an unsere Mitglieder ausschütten zu können. Wesentliche Merkmale des Geschäftsverlaufs 2018 entnehmen Sie bitte den unten stehenden Grafiken:

Entwicklung der Spareinlagen:



Die Spareinlagen sind weiterhin trotz Niedrigzinsphase gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr 2017 um rund 2,6 %, Tendenz für 2019 gleichbleibend bei ca. 40 Mio. €.

Mitgliederentwicklung



Auch bei der Mitgliederentwicklung durften wir einen Anstieg verzeichnen, im Vergleich zum Vorjahr um rund 3,1 %, Tendenz für 2019 liegt lediglich bei 2,00 %.

Hinweis:

Der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 steht Ihnen unter www.hws-ka.de/service/downloads/ zur Verfügung. Auf Wunsch schicken wir Ihnen gerne ein Exemplar zu.

Öffnungszeiten:

Montag + Dienstag 9:00 - 13:00 Uhr

Donnerstag 9:00 - 13:00 Uhr + 14:00 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Impressum

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

Redaktion: Der Vorstand

Bilder: Titelfoto: JackF/stock.adobe.com
RidoFranz/istockphoto.com
Bernd Kasper/pixelio.de
Thorben Wengert/pixelio.de
Sandra Jacques
Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Hans Müller-Abele

Layout: werbung + design
Hans Müller-Abele, Stutensee

Druck: Stober GmbH, Eggenstein
www.stober.de

Auflage: 4.800 Stück

Mitglieder sparen bei ihrer Genossenschaft:

Aktuelle Zinssätze für Spareinlagen

Spareinlagen*

mit Kündigungsfrist	Zinssatz p. a.
von 3 Monaten	0,10 %
von 12 Monaten	0,30 %
von 24 Monaten	0,45 %
von 48 Monaten	0,60 %

Jugendsparen (bis 18. Lebensjahr)

(bis max. € 5.000,-)

mit Kündigungsfrist

von 3 Monaten 1,0 % (0,1 % + Bonus 0,9 %)

Festzinssparen

fest auf (ab € 5.000,-)

von 18 Monaten	0,40 %
von 36 Monaten	0,50 %
von 60 Monaten	0,70 %
von 84 Monaten	1,00 %

Sparverträge (ab 01.09.2019)*

Ratensparverträge	6 Jahre Laufzeit	0,87 %
Ratensparverträge**	7 Jahre Laufzeit	0,87 %
VL-Sparverträge	7 Jahre Laufzeit	0,87 %
Allgemeiner Sparvertrag**	7 Jahre Laufzeit	0,87 %

* Zinssätze sind variabel

** derzeit kein Angebot, nur Altverträge

Bitte beachten:

Keine Bargeldeinzahlungen > 5.000,- €

*Es lohnt sich auch,
kleinere Beträge
anzusparen.*



100 Jahre
1919-2019

HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Öffnungszeiten:

Montag + Dienstag 9:00 - 13:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 13:00 Uhr + 14:00 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Elke Bittner 0721 9 12 99-22

Sonni Tscholl 0721 9 12 99-29

Wir beraten Sie gerne!

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG | Baugenossenschaft |
Karlsruhe 1 | 76133 Karlsruhe