

GESCHÄFTSBERICHT 2019



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe



INHALT

Die Verwaltungsorgane	5
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	14
Lagebericht über das Geschäftsjahr 2019	15
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	29
Bestätigungsvermerk	37
Öffnungszeiten/Zinssätze	40

Gesamtherstellung:
Kreativköpfe - Kommunikation ohne Umwege
www.kreativkoepfe.de
Fotos: MBV

DIE VERWALTUNGSORGANE

DER VORSTAND

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| 1. Jürgen Dietrich | Diplom-Kaufmann |
| 2. Lothar Gall | Verwaltungsdirektor i.R. |
| 3. Stephan Heizmann | Rechtsanwalt |
| 4. Oliver Lutz | Syndikus |

DER AUFSICHTSRAT

- | | |
|------------------------|--|
| Thomas Häberle | selbständiger Kaufmann,
Vorsitzender |
| Sigrid Feßler | Rechtsanwältin,
stv. Vorsitzende |
| Jürgen Hügler | Bankkaufmann,
Schriftführer |
| Dr. Roland Vogel | Verwaltungsdirektor,
stv. Schriftführer |
| Martin Beer | Diplom-Vermessungsingenieur (FH) |
| Dr. Maximilian Coblenz | Data Scientist |
| Renate Föll | Postbeamtin i.R. |
| Kurt Fuchs | Steuerberater |
| Christian Müller | Diplom-Wirtschaftsingenieur |
| Jochen Rastetter | Versicherungsbetriebswirt (DVA) |
| Klaus Riedling | Betriebswirt |
| Herbert Schindler | Mechanikermeister a.D. |

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Vorwort

Zukunft in Karlsruhe

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht für das Jahr 2019. Wieder ein erfolgreicher Abschluss im 123. Jahr unseres Bestehens. Dennoch kann der Bericht über das vergangene Geschäftsjahr nicht losgelöst von den Ereignissen dieses Jahres stehen. Seit Anfang März 2020 ist in unserem Land und in der ganzen Welt durch einen Virus mit der Bezeichnung SARS-CoV-2, umgangssprachlich Corona genannt, nichts mehr so wie es war. Was sich nachhaltig verändern wird, zum Guten wie möglicherweise auch zum Schlechten, wissen wir heute noch nicht. Wir können Ihnen aber versichern, dass die Mitglieder in unserer Gemeinschaft „Genossenschaft“ nicht allein sind, wir dort unterstützen wo unsere Solidarität gefragt ist und immer gemeinsam Lösungen suchen. Das war schon vor der Corona Krise so und wird auch so bleiben. Die wirtschaftlichen und sozialen Grundlagen bei unserer Genossenschaft, über die Sie alles in diesem Geschäftsbericht erfahren, sind gut.

Wir wünschen Ihnen allen ein Jahr 2020, das trotz schlechtem Start nicht nur wirtschaftlich, sondern auch menschlich gut endet.



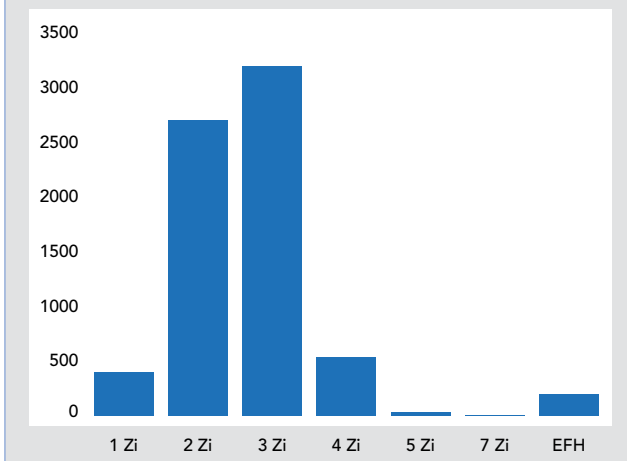
Mieten beim MBV

Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,43 € je m² zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2019 das Eigentum an 1.037 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.060 Wohnungen, 62 gewerblichen Einheiten inkl. ein Pflegeheim sowie 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Wohnungsbestand 31. Dezember 2019



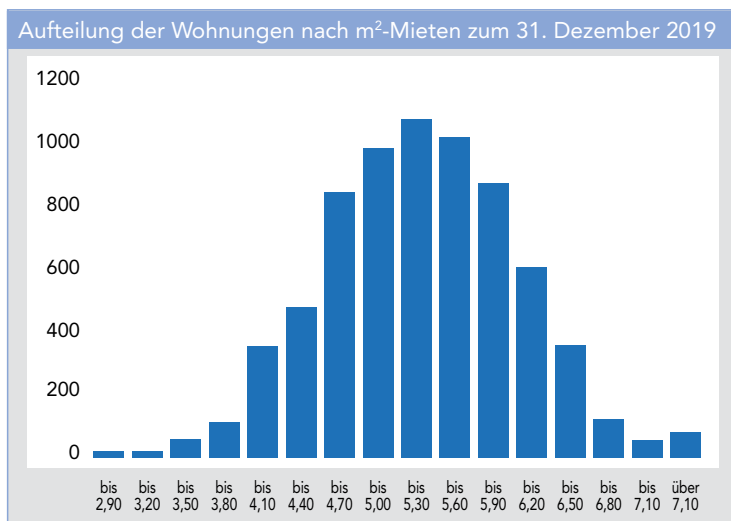
Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.968 Wohnungen
auf die Oststadt	1.228 Wohnungen
auf die Südstadt	818 Wohnungen
auf die Südweststadt einschließlich Beiertheim	818 Wohnungen
auf die Innenstadt	5 Wohnungen
auf die Weststadt	578 Wohnungen
auf den Stadtteil Durlach	441 Wohnungen
auf den Stadtteil Daxlanden	336 Wohnungen
auf den Stadtteil Grünwinkel	458 Wohnungen
auf den Stadtteil Weiherfeld	107 Wohnungen
auf die Waldstadt	96 Wohnungen
auf den Stadtteil Rintheim	44 Wohnungen
auf die Nordweststadt	45 Wohnungen
auf Rüppurr	9 Wohnungen
auf Knielingen	12 Wohnungen
auf Oberreut	97 Wohnungen

Im Berichtsjahr kamen 342 Wohnungen zur Verlosung, davon:

- 29 Einzimmerwohnungen
- 148 Zweizimmerwohnungen
- 140 Dreizimmerwohnungen
- 20 Vierzimmerwohnungen
- 2 Fünzimmerwohnungen
- 3 Einfamilienhäuser

Unsere manuelle Verlosung hat die letzten Jahrzehnte zuverlässige Dienste geleistet. Dennoch ist es unabdinglich mit der Zeit zu gehen. Durch die gestiegenen Bewerberzahlen der letzten Jahre und den digitalen Wandel der Gesellschaft haben wir uns dazu entschlossen, unsere Verlosung moderner und zeitgemäßer zu gestalten. Ab 2020 wird unsere Verlosung digital über ein eigens für uns entwickeltes EDV-Programm verarbeitet. Der Ablauf der Bewerbungen ist davon noch unberührt. Interessenten können sich wie gewohnt schriftlich oder persönlich für die ausgeschriebenen Wohnungen bewerben.



Gästewohnung

Wir bieten unseren Mitgliedern und deren Besuchern eine 78 m² große Wohnung als preiswerte Alternative zur Unterbringung ihrer Gäste an. Die modern und gemütlich eingerichtete Wohnung bietet bis zu sechs Personen Platz und liegt zentral im Hof unseres Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 1. Die Wohnung wird sehr gut angenommen und war im Jahr

2019 an 191 von 365 Tagen vermietet. Über unsere Homepage www.mbv-ka.de kann der Belegungsplan direkt eingesehen werden. Informationen und Buchung erfolgen über die Nummer **0721/3723-1116** oder gaestewohnung@mbv-ka.de.

Neubautätigkeit

Am Albufer, Heinrich-Spachholz-Straße 2, 4, 6 und 8, wurden im März 2018 die ersten Mietwohnungen des Blockes A mit 20 Wohnungen bezogen. Die Mieter von Block B (25 Wohnungen) konnten zum September einziehen. Anfang 2019 war Baubeginn für ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 17 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnung, speziell für eine Behinderten-WG konzipiert.

In Rheinstetten, Ecke Römer-/Rappenwörthstraße entstehen drei Gebäude mit insgesamt 30 Mietwohnungen. Baubeginn war im Spätjahr 2018. Im zweiten Halbjahr 2020 werden diese Wohnungen fertiggestellt. Da sich die Haltestelle der Straßenbahn direkt vor der Tür befindet, gelangt man in 20 Minuten ohne Umsteigen zum Marktplatz in Karlsruhe.

Im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen wurde das im Bau befindliche Wohnbauvorhaben „Sonnenallee“ mit rund 10.900 m² Grundstück erworben. Die von der Firma Moser GmbH & Co. KG in Freiburg gekauften Grundstücke und noch zu errichtenden Gebäude entstehen in fünf Baufeldern. Im Sommer 2019 wurde mit dem ersten Baufeld begonnen, das gesamte Projekt soll bis Sommer 2022 fertiggestellt sein. Es entstehen 15 maximal 4-geschossige moderne Gebäude mit 3 bis 10 Wohnungen mit 10.557 m² Wohnfläche. Insgesamt entstehen 24 Zweizimmerwohnungen, 53 Dreizimmerwohnungen, 31 Vierzimmerwohnungen und eine Fünzimmerwohnung.

Modernisierung und Instandhaltung

Der Berichtszeitraum 2019 wurde unter anderem geprägt durch die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe. Dies führte dazu, dass die Zahl der zu sanierenden bzw. modernisierenden Gebäude verringert werden musste, weil für die auszuführenden Arbeiten nicht genügend Fach-

personal zur Verfügung stand. Die Zahl der modernisierten Objekte blieb zwar im Vergleich zum Vorjahr konstant, aber im Bereich der Sanierung musste das Volumen reduziert werden. So wurden die Objekte Berckmüllerstraße 14 - 22, Lachnerstraße 16 + 25, Frühlingsstraße 11, Wilhelmstraße 80, Rüppurrer Str. 118 und Gluckstraße 19 energetisch modernisiert, also 11 Objekte mit insgesamt 108 Wohnungen.

Der Bereich der Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden lag mit ca. 14 Mio. € etwas niedriger als im vergangenen Jahr. Aufgrund fehlender Facharbeiter konnten nicht alle Projekte planmäßig beendet werden. Zu den durchgeführten Instandhaltungen gehörten insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, die Komplettsanierung von Wohnungen im Rahmen von Neubezügen einschließlich der Erneuerung der Elektroinstalltionen. Auch an den Gebäuden selbst und den Außenanlagen wurden teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt.

Einen hohen Stellenwert hatte wie bereits im vergangenen Jahr die Verkehrssicherung. Der Beseitigung von Unfallgefahren kommt auch in den kommenden Jahren noch eine hohe Bedeutung zu.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde die Sanierung bzw. Modernisierung der Aufzugsanlagen weitergeführt.

Die insgesamt acht betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker und Maler) führten auch im Jahr 2019 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

In den kommenden Jahren soll verstärkt die Sanierung denkmalgeschützter Objekte durchgeführt werden. Dies ist teilweise recht schwierig, da alle Arbeiten genauestens mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden müssen und die Kosten für die bauzeitgerechte Sanierung teilweise recht hoch sind.

Im Jahr 2019 wurden auch 24 Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.902 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2019 noch zahlreiche Wohnungen mit neuen wärme- und teilweise auch schallgedämmten Fenstern versehen. Weiterhin konnten in mehreren Gebäuden die Aufzugsanlagen saniert und in einen optisch deutlich besseren Zustand versetzt werden.

Weiterhin wurden in zahlreichen Gebäuden neue Briefkastenanlagen eingebaut. Das Programm kann vermutlich im Jahr 2020 zum Abschluss gebracht werden.

Im Jahr 2020 sollen wiederum einige Gebäude der Genossenschaft energetisch modernisiert werden, die Anzahl wird jedoch aus den bereits genannten Gründen deutlich zurückgehen müssen.

Im Berichtszeitraum erfolgte die Umstellung von insgesamt neun Großheizanlagen auf Fernwärme, insbesondere im Bereich der Rheinstrandsiedlung. So wurden fünf Ölzentral- und vier Gaszentralheizungen ersetzt, die mehr als 20 Jahre alt waren. Durch die Fernwärme werden alle Forderungen des EWärmeG erfüllt, weshalb dieses Programm auch in den nächsten Jahren fortgesetzt werden soll. Inzwischen sind 2.414 Wohnungen der Genossenschaft (also ca. 1/3 des Bestandes) an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen.

Im kommenden Jahr werden wir in einigen Tiefgaragen und evtl. auch an oberirdischen Stellplätzen Ladesäulen für Elektrofahrzeuge anbieten. Dies ist teilweise jedoch sehr schwierig und kostenintensiv, da in den meisten Fällen die von den Stadtwerken zur Verfügung gestellte Kapazität nicht ausreicht, um eine Schnellladesäule zu installieren. Hier sind teilweise umfangreiche Vorarbeiten durchzuführen. Auch muss natürlich das Thema Abrechnung gelöst werden.

Bewirtschaftung

Seit Jahren profitiert Karlsruhe als attraktiver Ausbildungs- und Studienort von der Zuwanderung vor allem junger Erwachsener zwischen 18 und 29 Jahren. Hierdurch und vor allem durch die Wanderungsgewinne aus dem Ausland wuchs die Einwohnerzahl in der Fächerstadt in den letzten Jahren kontinuierlich. Nachdem im

Geschäftsjahr 309.000 Einwohner in Karlsruhe gemeldet sind, wird durch das Amt für Stadtentwicklung für 2035 ein weiterer Zuwachs unter verhaltenen Prognosen um ca. 7,9 % auf mögliche 337.500 Einwohner prognostiziert. Zusätzlich steigt die Nachfrage nach Wohnraum durch die Zunahme der Wohnfläche pro Person. Da auch die jährlichen Baufertigstellungen in Karlsruhe immer noch zu gering sind, um die gestiegene Nachfrage zu decken, wird sich die angespannte Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt noch weiter verschärfen.

Unser Wohnungsbestand befindet sich derzeit noch ausschließlich in der Stadt Karlsruhe und verteilt sich auf 17 Stadtteile. Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser Kerngeschäft bleiben aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

Die im Juli 2015 eingeführte Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren sowie die zum November 2015 eingeführte und zweimal gesetzlich nachgebesserte Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge hat in der Praxis keine Auswirkungen für uns.

Bei der Entwicklung der Heizkosten erwarten wir für das Jahr 2019 kaum Veränderungen. Durch den milden Winter wird es zu keiner großen Steigerung der Heizkosten kommen. Für unsere Wohnungen mit Gaszentral- sowie Fernwärmeheizungen erwarten wir daher Heizkosten mindestens auf dem Niveau von 2018. Wohnungen mit Ölheizungen dürften dagegen 2019 weiterhin vom noch günstigen Ölpreis profitieren.

Die tatsächlichen Heizkosten hängen jedoch immer noch stark vom Heizverhalten des Mieters ab.

Neben unseren frei finanzierten Wohnungen haben wir auch noch 420 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Die Bindungsfrist läuft bei allen Wohnungen zum 31. Dezember 2021 aus. Im Rahmen von künftigen Neubauten werden wir auch Förderangebote des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe in Anspruch nehmen.

Sparen beim MBV

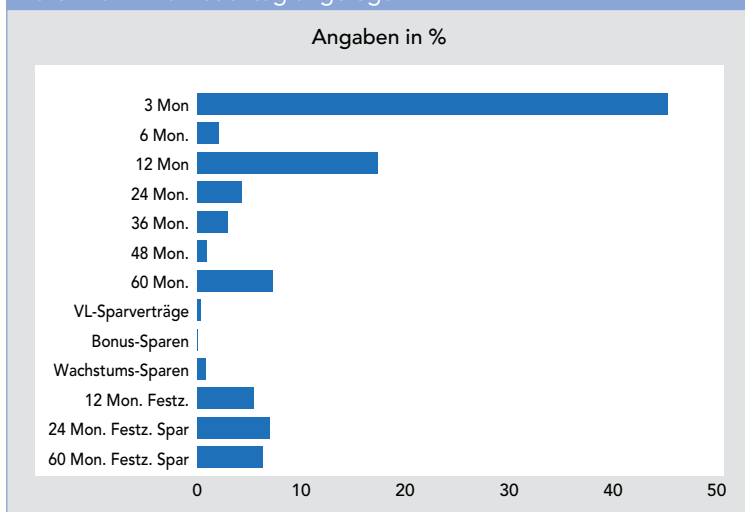
Viele Mitglieder vertrauen ihre Ersparnisse ihrer Genossenschaft an. Hier sehen sie, wie das Geld „arbeitet“, denn 75 % der Spareinlagen werden fest in den Hausbesitz investiert. Mit dem anderen Teil stellen wir die gesetzlich vorgeschriebene Liquidität sicher.

Zum 31. Dezember 2019 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 33.825 (VJ: 33.382). Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.922,- € (VJ: 6.882,- €). Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 396 Sparkonten sowie 15 VL-Verträgen.

Unsere Anlageprodukte wurden zum 01. Januar 2018 durch zwei neue Sparprodukte – das „Bonus-Sparen“ und das „Wachstums-Sparen“ – erweitert und ergänzt.

Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. zur Zahlung eines jährlichen Sicherheitsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebtrag beläuft sich zu Ende 2019 auf 1.999.845,09 €.

Von den Gesamteinlagen (234.166.843,66 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



E-Banking

Seit November 2016 bieten wir unseren Sparern auch E-Banking an. Dadurch haben die Kunden die Möglichkeit, ihre Spareinlagen unabhängig von unseren Öffnungszeiten von zuhause oder auch unterwegs zu verwalten. Der Zugang erfolgt mithilfe eines Benutzernamens und eines Passwortes über unsere Homepage. Zum 31. Dezember 2019 nutzten 1.808 Anwender das E-Banking.

Mitglied beim MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 27. Juni 2019 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Herr Georg Jung schied altershalber aus dem Gremium aus. Neu gewählt wurde Herr Jochen Rastetter.

Die ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat entspricht dem Grundgedanken der genossenschaftlichen Organisation. Da unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung unterhält, unterliegen wir den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Durch die Bankenkrise haben sich die Vorschriften und Anforderungen für unsere Genossenschaft erhöht. Neue Aufsichtsratsmitglieder sind an die Bankenaufsicht zu melden. Diese prüft die Zuverlässigkeit und die erforderliche Sachkunde zur ordnungsgemäßen Ausübung der Überwachungstätigkeit. Dabei werden erhöhte fachliche Anforderungen gestellt.

Mitgliederentwicklung

Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, über 29.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

Mitgliederbestand beim MBV 2019

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	29.132	208.390
Zugang an Mitgliedern	855	1.768
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		641
	29.987	210.799
Abgang an Mitgliedern	485	3.109
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	29.502	207.690

Die Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt und die Aussicht auf eine hohe Dividende haben die letzten Jahre etliche Mitglieder dazu bewogen, Anteile bei uns zu zeichnen.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

bis 2 Anteile	15.754 Mitglieder
bis 10 Anteile	11.412 Mitglieder
11–99 Anteile	1.965 Mitglieder
über 100 Anteile	371 Mitglieder

Zweck und Gegenstand des MBV ist jedoch die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und nicht die Ausschüttung einer hohen Dividende an Kapitalanleger. Deshalb hat sich der MBV für eine Begrenzung der Höchstzahl der Geschäftsanteile entschieden.

Leben beim MBV

Kooperationen mit Dienstleistern

Der Mieter- und Bauverein möchte durch Kooperation mit professionellen Dienstleistern seinen Mitgliedern und Mieter/innen die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können und auch Treffpunkte anbieten, wo sich unsere Mieter/innen unter Nachbarn im Quartier mit ihren Ideen und Vorstellungen einbringen können.

Seit einigen Jahren kooperiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG mit dem **AWO Kreisverband Karlsruhe-Stadt e.V.** Unseren Mitgliedern und Mieter/innen steht damit im Stadtgebiet von Karlsruhe ein umfangreiches und innovatives Dienstleistungsangebot zur Verfügung.

Mit der AWO haben wir einen zuverlässigen Partner gefunden, der zum einen durch seine jahrelange Erfahrung und zum anderen durch seine fachliche Kompetenz in der Lage ist, dieses Ziel langfristig zu erfüllen.

Durch die Kooperation profitieren die Mitglieder und Mieter/innen des MBV vom fairen Preis-/ Leistungsverhältnis der AWO.

Nähere Informationen über Leistungen und Preise erhalten Sie direkt bei der Geschäftsstelle der AWO unter der Telefonnummer **0721/350070** oder im Internet unter: www.awo-karlsruhe.de

In der Begegnungsstätte „Club 50 Plus“ in der Adlerstraße 33 sind unsere Mieter/innen und Mitglieder herzlich willkommen.

Eine weitere Kooperation besteht mit der **Caritas**. Auch hier können unsere Mieter/innen und Mitglieder in Daxlanden und der Rheinstrandsiedlung die Leistungen der Caritas in Anspruch nehmen. Unter der Telefonnummer **0721/53169416** steht ein Ansprechpartner zur Verfügung.

Bei den Aufzugsmodernisierungen werden wir erstmals vom Pflegedienst **SenPrima** aus Durlach unterstützt. Der Pflegedienst hilft unseren

Mietern und Mieterinnen, auch unabhängig von Aufzugsmodernisierungen, in vielen Situationen des Alltags. So können beispielsweise Putzarbeiten, Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen und Behördengängen und vieles mehr in Anspruch genommen werden.

SenPrima verfügt über eine Pflegekassenzulassung, weshalb die Leistungen ggf. über die Pflegekasse abgerechnet werden können

Einen Ansprechpartner erreichen Sie unter der Telefonnummer **0721/987 322-0**.

Auch der Betreiber unseres Seniorenheimes, der **Badische Landesverein für Innere Mission (BLV)**, hat durch den Umbau des Seniorenheimes in der Redtenbacherstraße 10 eine neue Stätte der Begegnung („das grüne Zimmer“) geschaffen. Von hier aus existiert in der Südweststadt ein aktives Quartiersmanagement („Miteinander leben in der Südweststadt“). Bei der Umsetzung sind eigenes Engagement sowie eigene Ideen und Vorschläge willkommen.

Seit Anfang 2016 gibt es unter der Leitung des BLV einen weiteren Treffpunkt in unserem Hochhaus in der Mathystraße 12. Der Mitmach-Laden Südwest ist der Treffpunkt im Quartier. Hier finden zum Beispiel Spielenachmittage und Skatrunden statt. Die Räumlichkeiten des Mitmach-Ladens (Ladenraum plus Küche) können für private Feiern und Vereinsaktivitäten von Bewohnern der Südweststadt kostenlos angemietet werden.

Der Mieter- und Bauverein macht mobil:

Seit dem 01. Januar 2019 kooperieren wir mit dem **Stadtmobil Karlsruhe**.

Mit einem Mausklick die nächste Autofahrt sichern - immer mehr Menschen in Deutschland nutzen Carsharing. Inzwischen sind deutschlandweit mehr als zwei Millionen Kunden registriert.

Nicht Berlin oder Hamburg – Karlsruhe war 2018 die Carsharing-Hauptstadt. Stadtmobil CarSharing ist der größte Anbieter in der Region Karlsruhe und bietet in 21 Kommunen seinen über 15.000 Kunden mehr als 850 Autos an.

Die Fahrzeuge stehen dezentral an rund 250 Carsharing-Stationen. Rund 170 Stationen befinden sich allein in verschiedenen Stadtteilen von Karlsruhe. Auch wir haben vier Stationen zur Verfügung gestellt. Die Fahrzeugflotte von Stadtmobil umfasst Fahrzeuge von der Miniklasse über Kleinwagen und Kombis bis zum 9-Sitzer Bus und Transporter.

Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Zum 31. Dezember 2019 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 56 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 15 Teilzeitkräfte.

Mit den acht Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten – darunter befand sich eine Teilzeitkraft – und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 76 Beschäftigte an.

Ein Mitarbeiter befindet sich im ersten Ausbildungsjahr, eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter befinden sich im zweiten Ausbildungsjahr zur/m Immobilienkauffrau/-mann.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit großem Engagement und hoher Motivation für ihre Genossenschaft eingesetzt und damit gemeinsam zu dem geschäftlichen Erfolg beigetragen haben.

Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute Beratung und für die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele und das entgegengebrachte Vertrauen.

Danken möchten wir ebenso den Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihren Einsatz.

Es ist uns ein Anliegen, an dieser Stelle unseren Sparten, allen Mitgliedern und Geschäftspartnern für das in so großem Maße entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit zu danken.

Vorstand

Dietrich Gall

Heizmann Lutz



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2019 laufend über die Geschäftsvorgänge der Genossenschaft. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat stichprobenweise die Rechnungsunterlagen sachlich und rechnerisch geprüft und Kassenprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zu beanstandenden Sachverhalte festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum zu fünf gesonderten Sitzungen getroffen und an acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand teilgenommen. In den gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich über das aktuelle Geschäftsgeschehen – hier insbesondere über die laufenden Einnahmen/Ausgaben und die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung – sowie die sonstigen wichtigen Vorgänge. Der Aufsichtsrat war daher in der Lage, die nach der Satzung gemeinsam zu beschließenden Gegenstände sachgerecht zu beurteilen und die hierzu erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Der Jahresabschluss 2019 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. März 2020 eingehend behandelt und in der gemeinsamen Sitzung am 19. Mai 2020 nach Artikel 2 § 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie festgestellt. Der Jahresabschluss wird der Vertreterversammlung zur Kenntnis gegeben.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens vorbehaltlos an.

Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn in Höhe von 2.494.590,96 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2019 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 03. bis 14. Februar 2020 und vom 09. bis 20. März

2020 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 19. Mai 2020. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 21. April 2020 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erreichte gute Jahresergebnis.

Karlsruhe, im Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Häberle

LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

IM SINNE DES § 289 HGB

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung und wurde am 25. März 1897 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der Nummer GnR 100001 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Karlsruhe und den Landkreis.

Die Genossenschaft ist in 17 Karlsruher Stadtteilen mit insgesamt 7.060 Wohnungen vertreten. Nach der Satzung widmet sich die Genossenschaft der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie durch eine Spareinrichtung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen sind das Kerngeschäft der Genossenschaft. Daneben betreibt sie eine Spareinrichtung.



Neubauprojekt Rheinstetten

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des

deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

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

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %)



und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

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

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

33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019. Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

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

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 3,6 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2019 gutgeschriebenen Zinsen (0,8 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2018 um 4,4 Mio. € erhöht.

Seit März 2016 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei historisch tiefen 0,00 %. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 15. Februar 2017 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,34 % im Jahr 2019 eine nach wie vor über dem regionalen Marktniveau liegende Verzinsung.

Seit dreizehn Jahren bieten wir das Festzinssparen an. Es richtet sich an Sparer, die ihr Geld zu fest vereinbarten Konditionen ohne Zinsschwankungen anlegen möchten. Zum Jahresende



Neubauprojekt Eggenstein

2019 waren 18,69 % (VJ: 18,28 %) der Spargelder in dieser Sparform angelegt.

Seit 01. Januar 2018 bieten wir mit dem Bonus-sparen und dem Wachstumssparen zwei neue Produkte an. Sie sollen insbesondere jüngere oder langfristig orientierte Sparer ansprechen.

2. Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hält 10.471 m² baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 211,03 €/m² zu Buche. Weitere 97.543 m² nicht baureife Grundstücke stehen mit 25,25 €/m² zu Buche.

3. Neubautätigkeit

Am Albufer in der Durmersheimer Straße 94 A wurde mit Block C begonnen. Es werden 17 öffentlich geförderten Wohnungen und eine Wohngruppe für Rollstuhlfahrer entstehen.

In Rheinstetten Ecke Römer-/Rappenwörthstraße wurde im Dezember 2018 mit dem Bau von drei Gebäuden mit 30 Mietwohnungen begonnen. Der Bezug soll zum August 2020 erfolgen.

Im September 2019 wurde im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen das Wohnbauvorhaben „Sonnenallee“ mit rund 10.900 m² Grundstück erworben. Die von der Firma Moser GmbH & Co. KG in Freiburg gekauften Grundstücke und noch zu errichtenden Gebäude entstehen in fünf Baufeldern. Im Sommer 2019 wurde mit dem ersten Baufeld begonnen, das gesamte Projekt soll bis Sommer 2022 fertiggestellt sein. Es entstehen 15 maximal 4-geschossige moderne Gebäude mit drei bis zehn Wohnungen. Insgesamt werden 109 Wohnungen gebaut.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2019 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 4,3 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 14,1 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,43 €/m² Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,35 €/m²) in die Instandhaltung und Modernisierung 2,85 €/m² (Vorjahr: 3,13 €/m²) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen sowie Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorgenommen. Unsere Umsatzerlöse aus der Vermietung betragen 34,9 Mio. € (Vorjahr: 34,4 Mio. €).

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt auch nach den Erhöhungen aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise und der hohen Nachfrage stabil. So liegt unsere Durchschnittsmiete bei 5,43 €/m² (Vorjahr: 5,35 €/m²). Viele unserer Mieten liegen unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten.

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen und der damit verbundenen Stetigkeit der Umsatzerlöse zufrieden.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 44,4 Mio. € auf 45,3 Mio. € um 0,9 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungsmieterhöhungen und Neuvermietungen der Neubauten zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 45,3 Mio. € erreicht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verminderten sich von 24,7 Mio. € auf 24,5 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 0,7 Mio. € gesunkenen Instandhaltungskosten.

Der Personalaufwand hat sich um 0,3 Mio. € aufgrund Tarifierhöhungen und gesteigener Aufwendungen für die Altersvorsorge erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 0,1 Mio. € auf 1,6 Mio. € vermindert. Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf geringere EDV-Kosten durch weniger Projekte zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge haben einen negativen Saldo in Höhe von 0,1 Mio. € aufgrund von Negativzinsen.



**Unsere Gästewohnungen – das
Zuhause für ihre Gäste!**

In bester Citylage zwischen Kongresszentrum und Staatstheater. Ihre Gäste erwartet eine 3-Zimmer-Wohnung für max. 6 Personen mit einem PKW-Stellplatz vor der Haustür.



Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich um 0,1 Mio. € auf 1,4 Mio. € aufgrund von Darlehensablösungen sowie Zinssenkungen vermindert. Darüber hinaus hat sich der Zinsaufwand für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen um 0,1 Mio. € erhöht, während der Zinsaufwand für Darlehen um 0,1 Mio. € zurückgegangen ist. Im Vergleich zur Planung für 2019, bei der mit einem Jahresergebnis von 4,1 Mio. € gerechnet wurde, hat sich das Ergebnis aufgrund der niedrigeren Instandhaltungskosten um 1,9 Mio. € auf 6,0 Mio. € erhöht. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage 2,9 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) eingestellt. Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,4 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,8 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (18,7 Mio. €), sowie durch Darlehenstilgungen (4,5 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit 0,6 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) langfristige Objektfinanzierungen.

Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von 10,0 Mio. € (Vorjahr 10,0 Mio. €).

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (4,3 Mio. €) sowie im Neubau (14,1 Mio. €) getätigt.



tigt. Für das Geschäftsjahr 2020 sind 4,3 Mio. € für die Modernisierung und 26 Mio. € im Neubau geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern und einem Darlehen.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2019 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 15,2 Mio. € wurde insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen und Neubauten verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: Neben Zuflüssen aus Spareinlagen entstanden auch Abflüsse aus plan- und außerplanmäßigen Tilgungen und Dividendenzahlungen, so dass sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 4,4 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) ergab. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Der Bestand an flüssigen Mitteln und Bausparguthaben hat sich von 77,9 Mio. € auf 70,3 Mio. € vermindert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 370,4 Mio. € auf 373,6 Mio. € gestiegen.

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 77,3 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2019 nach Abschreibungen um insgesamt 11,8 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 18,7 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (4,3 Mio. €) sowie Baukosten für unsere Neubauprojekte (14,1 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,9 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 10,6 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 70,3 Mio. €.

Durch die Auslagerung der betrieblichen Altersvorsorge auf eine Rückdeckungsversicherung wurden größtenteils die Pensionsrückstellungen mit der Forderung aus der Rückdeckungsversicherung saldiert, so dass sich ein aktiver Unter-

schiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 3,2 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss absolut um 2,6 Mio. € und beträgt 33,4 % (Vorjahr: 33,0 %) der Bilanzsumme.

Die sonstigen Rückstellungen mit 0,7 Mio. € betreffen insbesondere ausstehende Instandhaltungsrechnungen. Sie sind auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit 1,4 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres.

Durch die Zunahme der Spareinlagen trotz gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere durch außerplanmäßige Tilgungen stieg der Anteil der Fremdmittel um 0,6 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Geopolitische Risikofaktoren wie der Handelskrieg zwischen USA und China, der schwächelnde Welthandel sowie insbesondere mögliche Auswirkungen des Corona-Virus können die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland negativ beeinflussen. Wir gehen jedoch von einer weiterhin verhaltenen Inflation und von einer Wirtschaftsentwicklung aus, die unser Geschäft nicht nachhaltig tangiert. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund unserer lokalen Marktstellung, der moderaten Zinsen und der weiterhin stark zunehmenden Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv gestalten.

Aufgrund der weiterhin schwierigen Situation auf den Finanzmärkten und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken gehen wir davon aus, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2020 nicht wesentlich verändern wird.

Wir erwarten trotzdem, dass sich das Volumen unserer Spareinrichtung leicht erhöht.

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Karlsruhe ist zwar groß, jedoch sind nur wenige unserer Mitglieder in der Lage, die höheren Mietpreise, ohne die sich die hohen Kosten im Neubau nicht refinanzieren lassen, auch zu bezahlen. Wir werden die nächsten Jahre zur Verbesserung unseres Bestandes weiter verstärkt bauen. Die angespannte Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt und die hohe Zahl wohnungssuchender Mitglieder sind uns Verpflichtung und Herausforderung zugleich.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2020 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 46,2 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2020 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 16,9 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 3,4 Mio. €.

II. Risikobericht

Mit Hilfe EDV-gestützter und auf unsere Belange zugeschnittener Module zum Risikomanagementsystem, der Portfolioanalyse und dem Controlling haben wir einerseits die externen Anforderungen durch gesetzliche Auflagen (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, kurz KonTraG) und die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) erfüllt, andererseits die Voraussetzungen dafür geschaffen, entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren.

Primäres Ziel ist nicht die Vermeidung aller Risiken, sondern die aktive Steuerung im Rahmen einer geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen.

Neubauprojekt Rheinstetten



Um Marktrisiken erkennen zu können, werden zentral und in sämtlichen operativen Bereichen Marktbeobachtungen durchgeführt; untersucht werden die Gesamtwirtschafts- und die Regionalsituation. Dabei geben die Prognosen für die Stadt Karlsruhe wiederum Anlass zu Optimismus.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Im Bereich des Neubaus wird es schwieriger noch passende Angebote zu erhalten. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher jedoch nicht auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2020 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerke spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerke überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Liefer-schwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.



Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können. Diesem Risiko wirken wir zudem durch ein laufendes Baukostencontrolling entgegen.

Auch der Denkmalschutz verteuert unsere Modernisierungen enorm. Durch die hohe Zahl denkmalgeschützter Gebäude rechnen wir auch hier in Zukunft mit steigenden Kosten.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage bedingt durch eine mögliche Rezession wegen der Corona-Epidemie und steigender Nebenkosten ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen. Sollte die Neuausrichtung der Grundsteuer oder mögliche CO₂-Bepreisungen dazu führen, dass diese Kosten nicht mehr an die Mieter weiterberechnet werden können, würde das erhebliche negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben.

Zahlreiche politische Vorstöße und Vorschläge wie die Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer oder Forderungen nach Enteignung und Regulierung aus Teilen der Bevölkerung sind Risiken, die unmittelbar auch uns betreffen können. Dabei sind Mietpreisbremse und Mietendeckel weitere Risiken

Grundsätzlich besteht das Risiko von Leerständen, die einen negativen Einfluss auf die Ertragslage und den Cash-Flow der Genossen-

schaft haben könnten. Diesem Risiko wirken wir durch laufende Instandhaltungen unseres Wohnungsbestandes entgegen. Darüber hinaus besteht ein Nachfrageüberhang im Bestandsgebiet. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 234,2 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer reagiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen. Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie eine langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln wirken ebenfalls minimierend auf das Zinsänderungsrisiko.

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind also nicht erkennbar.

Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch die Spareinlagen unserer Mitglieder.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Spareinlagen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögensgegenständen werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Durch die Anlage des Barvermögens bei einer Vielzahl von Banken und eine aktive Bankkommunikation ergeben sich keine wesentlichen Ausfallrisiken.

Derivative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwarten wir nicht.

III. Chancenbericht

Die Wirtschaftsregion Karlsruhe zeichnet sich auch in Zukunft durch einen entsprechenden Bedarf an Mietwohnungen aus, wobei bei uns durch die Lage der Wohnungen sowie günstige Mieten eine hohe Nachfrage besteht.

Die Mieten unserer Wohnungen liegen unter dem Mietspiegel in Karlsruhe, so dass auch in Zukunft Mietentwicklungsmöglichkeiten, also Potentiale zur Verbesserung der Ertragskraft, bestehen. Andererseits ist das Leerstandsrisiko als gering zu bezeichnen.

Unsere Konditionen für die Spareinlagen orientieren sich am Marktumfeld. Durch Beobachtung dieses Marktumfeldes sind wir jederzeit in der Lage, mit unseren variablen Zinssätzen kurzfristig auf Veränderungen zu reagieren. Die weiterhin niedrigen Zinsen werden auch 2020 einen positiven Einfluss auf unser Jahresergebnis haben.

Die derzeitige Wirtschaftslage wirkt sich auf die Spareinlagen positiv aus. Mittel- bis langfristig ist allerdings aufgrund der Demoskopie und vieler Erbfälle eher von Abflüssen auszugehen. Wir begegnen dieser Entwicklung durch ein adäquates Liquiditätsmanagement. Mit Hilfe unserer umfangreichen Beleihungsreserven sind wir jederzeit in der Lage, bei Abflüssen entsprechend gegenzusteuern.

Durch die geplanten Neubauten sind wir in der Lage, zeitgemäßen Wohnraum auf hohem Niveau anzubieten und versuchen damit auch der starken Nachfrage zu begegnen.

Für 2020 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 21,1 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über 4,3 Mio. € fließen. Die investierten Beträge sind so hoch, dass wir ohne Mieterhöhung keine Wirtschaftlichkeit erreichen können. Dafür tragen die Maßnahmen zu einer erheblichen Einsparung an Energiekosten bei. Dieser Vorteil, steigende Energiekosten unterstellt, wird sich in den nächsten Jahren mehr als bezahlt machen. Das ausgeprägte Engagement in die Bestandserhaltung werden wir auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortsetzen.

Auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung erwarten wir eine positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage sowie eine Ertragslage mit nachhaltigen Jahresüberschüssen. Diese Überschüsse tragen zur Stärkung des Eigenkapitals bei.

Zusammenfassend können wir sagen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft, die langfristig orientierte Geschäftspolitik sowie die Bereitschaft, sich den Zeitnotwendigkeiten anzupassen, auch weiterhin ein erfolgreiches Wirken des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG garantieren.

Karlsruhe, den 13. März 2020

Der Vorstand:

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	193.469,62 €	40.023,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	249.404.696,00 €	251.488.744,94 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.135.558,23 €	18.542.107,23 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.673.095,53 €	4.963.878,21 €
Technische Anlagen und Maschinen	32.225,00 €	35.066,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	317.359,00 €	242.211,00 €
Anlagen im Bau	7.051.950,21 €	1.538.051,43 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	264.408,83 €
geleistete Anzahlungen	9.086.969,78 €	0,00 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	5.865,00 €	5.865,00 €
Anlagevermögen insgesamt	288.901.188,37 €	277.120.355,64 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	10.568.576,78 €	10.213.002,70 €
Andere Vorräte	213.003,74 €	213.581,24 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	132.575,18 €	150.777,22 €
Sonstige Vermögensgegenstände	344.870,52 €	477.445,70 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	68.379.335,55 €	76.203.299,85 €
Bausparguthaben	1.884.972,03 €	70.264.307,58 €
Umlaufvermögen insgesamt	81.523.333,80 €	89.147.735,83 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.396,54 €	2.917,38 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	3.169.453,94 €	4.117.401,56 €
Bilanzsumme	373.598.372,65 €	370.388.410,41 €

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	719.954,00 €		1.237.929,60 €
der verbleibenden Mitglieder	62.282.393,05 €		62.486.525,31 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	50.700,00 €	63.053.047,05 €	265.500,00 €

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 24.606,95 € (30.474,69 €)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 620.000,00 € (530.000,00 €)	11.565.000,00 €		10.945.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.902.174,06 € (2.108.135,33 €)	34.766.616,68 €		31.864.442,62 €
Andere Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	59.372.984,52 €	13.041.367,84 €

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	6.016.765,02 €		5.156.972,54 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.522.174,06 €	2.494.590,96 €	2.638.135,33 €

Eigenkapital insgesamt

124.920.622,53 € 122.359.602,58 €

Fremdkapital

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	371.984,00 €		364.554,00 €
Sonstige Rückstellungen	689.055,10 €	1.061.039,10 €	665.250,30 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	0,00 €		4.500.000,00 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	550.044,24 €		555.935,24 €
Spareinlagen	234.166.843,66 €		229.735.668,20 €
Erhaltene Anzahlungen	11.012.906,34 €		10.438.423,30 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.704,17 €		26.264,76 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.398.922,52 €		1.371.363,93 €
Sonstige Verbindlichkeiten	382.874,64 €	247.530.295,57 €	278.788,95 €

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		86.415,45 €	92.559,15 €
-----------------------------------	--	-------------	-------------

Fremdkapital insgesamt

248.677.750,12 € 248.028.807,83 €

Bilanzsumme

373.598.372,65 € 370.388.410,41 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.311.433,59 €	44.443.597,25 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	355.574,08 €	202.497,56 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	133.679,20 €	174.550,29 €
Sonstige betriebliche Erträge	848.952,44 €	745.529,17 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.463.161,73 €	24.726.889,22 €
Rohergebnis	22.186.477,58 €	20.839.285,05 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.890.056,65 €	3.806.269,09 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.053.116,52 €	845.881,19 €
davon für Altersversorgung	327.721,88 € (138.314,84 €)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.887.228,04 €	6.500.632,23 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.630.441,95 €	1.729.122,81 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-89.856,22 €	-78.103,46 €
davon Negativzinsen	107.453,27 € (107.340,10 €)	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.437.722,42 €	1.540.878,97 €
Ergebnis nach Steuern	7.198.055,78 €	6.338.397,30 €
Sonstige Steuern	1.181.290,76 €	1.181.424,76 €
Jahresüberschuss	6.016.765,02 €	5.156.972,54 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	620.000,00 €	530.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	2.902.174,06 €	2.108.135,33 €
Bilanzgewinn	2.494.590,96 €	2.518.837,21 €

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist beim Registergericht Mannheim unter Nummer GnR 100001 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 Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist eine große Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

B. 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 zwischen einem Jahr und sechs Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis 800 € netto; 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 zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

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

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten und Sonstige Gebäude	50 bis 100 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 15 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre

Aufgrund von aktivierten Großmodernisierungsmaßnahmen wurde die Nutzungsdauer bei den Wohnbauten und Sonstigen Gebäuden teilweise verlängert.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 800 € netto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Dabei wird für geringwertige Wirtschaftsgüter größer 250 € netto die Aufzeichnungspflicht beachtet. Die in den letzten Jahren bei geringwertigen Wirtschaftsgütern mit Anschaffungskosten mehr als 150 € netto und bis zu 1.000 € netto gebildeten jährlichen Sammelposten bleiben bestehen und werden über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Geschäftsanteile sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Im **Umlaufvermögen** sind unter den **unfertigen Leistungen** noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten ausgewiesen.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der neuen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,71 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen

Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Rentensteigerungen von 1 – 1,8 % zugrunde gelegt.

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind, wie auch bereits im Vorjahr, überwiegend durch Rückdeckungsversicherungen gesichert. Diese Rückdeckungsversicherungen dienen ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Um eine Annäherung an die internationalen Rechnungslegungsvorschriften zu erhalten, sieht § 246 Abs. 2 S. 2 HGB für diese Fälle eine Saldierungspflicht vor. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht zum 31.12.2019 10.061,5 T€ (Vorjahr 10.247,7 T€). Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 3.169,5 T€ (Vorjahr 4.117,4 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2019 durch die Rückdeckungsversicherung

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2019 €
	Stand zum 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		187.627,51	186.735,95	0,00	0,00	0,00	314.447,34
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	313.555,78	187.627,51	186.735,95	0,00	0,00	0,00	314.447,34
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391.550.073,93	4.273.825,70	376.020,50	0,00	0,00	0,00	395.447.879,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.279.349,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.279.349,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.963.878,21	0,00	0,00	0,00	290.782,68	0,00	4.673.095,53
6. Technische Anlagen und Maschinen	56.780,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.780,55
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.248.396,97	160.930,51	162.725,78	0,00	0,00	0,00	1.246.601,70
8. Anlagen im Bau	1.538.051,43	4.958.707,27	0,00	555.191,51	0,00	0,00	7.051.950,21
9. Bauvorbereitungskosten	264.408,83	0,00	0,00	0,00	264.408,83	0,00	0,00
10. geleistete Anzahlungen	0,00	9.086.969,78	0,00	0,00	0,00	0,00	9.086.969,78
Summe Sachanlagen	425.900.939,06	18.480.433,26	538.746,28	555.191,51	555.191,51	0,00	443.842.626,04
Summe Immat. VG + Sachanlagen	426.214.494,84	18.668.060,77	725.482,23	555.191,51	555.191,51	0,00	444.157.073,38
III. Finanzanlagen							
7. Andere Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00
Summe Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00
Anlagevermögen insgesamt	426.220.359,84	18.668.060,77	725.482,23	555.191,51	555.191,51	0,00	444.162.938,38

betragen 199,6 T€ (Vorjahr 190,1 T€). Es ist eine Versicherungsleistung i. H. v. 104,8 T€ fällig geworden.

Die Erträge aus verpfändeten Rückdeckungsversicherungen i. H. v. 119,5 T€ (Vorjahr 107,5 T€) wurden mit den Zinsaufwendungen für die Pensionsverpflichtungen i. H. v. 709,6 T€ (Vorjahr 629,6 T€) saldiert.

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 zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel wie folgt dargestellt:

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.19 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	273.532,78	34.180,89	186.735,95	0,00	0,00	0,00	120.977,72	193.469,62	40.023,00
	273.532,78	34.180,89	186.735,95	0,00	0,00	0,00	120.977,72	193.469,62	40.023,00
	140.061.328,99	6.357.874,64	376.020,50	0,00	0,00	0,00	146.043.183,13	249.404.696,00	251.488.744,94
	7.737.241,91	406.549,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.143.790,91	18.135.558,23	18.542.107,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.673.095,53	4.963.878,21
	21.714,55	2.841,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.555,55	32.225,00	35.066,00
	1.006.185,97	85.782,51	162.725,78	0,00	0,00	0,00	929.242,70	317.359,00	242.211,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.051.950,21	1.538.051,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.408,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.086.969,78	0,00
	148.826.471,42	6.853.047,15	538.746,28	0,00	0,00	0,00	155.140.772,29	288.701.853,75	277.074.467,64
	149.100.004,20	6.887.228,04	725.482,23	0,00	0,00	0,00	155.261.750,01	288.895.323,37	277.114.490,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00	5.865,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00	5.865,00
	149.100.004,20	6.887.228,04	725.482,23	0,00	0,00	0,00	155.261.750,01	288.901.188,37	277.120.355,64

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 10.568,6 T€ (Vorjahr 10.213,0 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

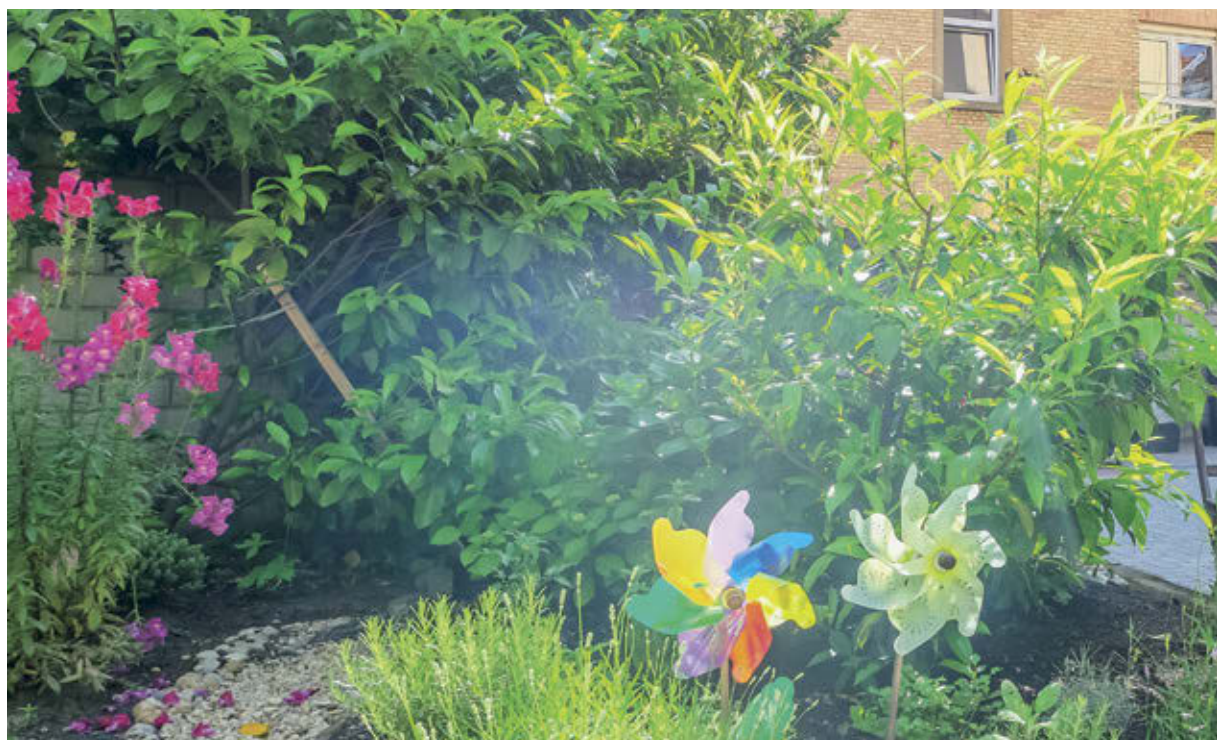
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 864,3 T€ (Vorjahr 927,5 T€).

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, Verwaltungsberufsgenossenschaft)
- Archivierungskosten
- Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten
- Ausstehende Rechnungen
- Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	156,3	152,6
Archivierungskosten	119,3	117,5
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	76,5	80,0
Ausstehende Rechnungen	330,0	311,6
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	7,0	3,6
Summe	689,1	665,3



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 159,1 T€ (Vorjahr 2.353,2 T€), davon über fünf Jahren in Höhe von 351,2 T€ (Vorjahr

2.214,4 T€). Alle anderen Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Restlaufzeiten			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
(Vorjahr)	(4.500)	(449)	(2.197)	(1.854)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	550	40	510	351
(Vorjahr)	(556)	(39)	(157)	(360)
Erhaltene Anzahlungen	11.013	11.013	0	0
(Vorjahr)	10.438	10.438	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19	19	0	0
(Vorjahr)	(26)	(26)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.399	1.399	0	0
(Vorjahr)	(1.371)	(1.371)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	383	383	0	0
(Vorjahr)	(279)	(279)	(0)	(0)
	13.364	12.854	510	351



Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 550 T€ (Vorjahr 556 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.



Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2019	31.12.2018
Spareinlagen	T€	
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	152.549,6	147.756,4
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	81.617,2	81.979,3
Summe	234.166,8	229.735,7

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Finanzergebnis

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge wurden in Höhe von -107,5 T€ (Vorjahr -107,3 T€) vermindert durch die in dieser Position enthaltenen negativen Zinsen („Verwahrentgelte“) auf Bankguthaben.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 732,9 T€ (Vorjahr 659,9 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang des Geschäftsjahres	29.132
Zugang	855
Abgang	485
Ende des Geschäftsjahres	29.502

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 204,1 T€ vermindert (Vorjahr -534,2 T€).

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 24,6 T€ (Vorjahr 30,5 T€) rückständig.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer/innen

Im Geschäftsjahr (Stand 31.12.2019) waren beschäftigt:

Arbeitnehmer/-innen		
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	Vollzeit	32
	Teilzeit	12
Technische Mitarbeiter/innen	Vollzeit	9
	Teilzeit	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben/ Hauswarte	Vollzeit	16
	Teilzeit	1
Summe		73

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 73 (Vorjahr 71) Arbeitnehmer/innen. Außerdem wurden durchschnittlich drei (Vorjahr zwei) Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender
Thomas Häberle, selbständiger Kaufmann

Stellvertretende Vorsitzende
Sigrid Feßler, Rechtsanwältin (seit 27.06.2019)

weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:
Renate Föll, Postbeamtin i. R.
Kurt Fuchs, Steuerberater
Jürgen Hügler, Bankkaufmann
Georg Jung, Gewerbeschullehrer (bis 27.06.2019)
Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur
Herbert Schindler, Mechanikermeister a. D.
Klaus Riedling, Betriebswirt
Dr. Maximilian Coblenz, Data Scientist

Martin Beer, Diplom-Vermessungsing. (FH)
 Dr. Roland Vogel, Verwaltungsdirektor
 Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt
 (seit 27.06.2019)

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:
 Jürgen Dietrich, Diplom-Kaufmann

weitere Mitglieder des Vorstandes:
 Lothar Gall, Verwaltungsdirektor i. R.
 Stephan Heizmann, Rechtsanwalt
 Oliver Lutz, Syndikus

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2019 beläuft sich auf 1.999,8 T€ (Vorjahr: 1.887,4 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Gesamtbeitrag T€	Laufzeit
aus Leasingverträgen für Hardware	69,8	3 – 7 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	3,5	bis Ende Mietverträge
Summe	73,3	

Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2019 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 44.267 T€ (Vorjahr 6.515 T€).

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Die Leasingverträge betreffen bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker). In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease-Verträge, die zu keiner Bilan-

zierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund des Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter unverbindlicher Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

In die gesetzliche Rücklage wurden gem. § 40 (2) i. V. mit § 40 (4) und § 28 i) der Satzung 620.000,00 € eingestellt.

In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 2.902.174,06 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnismrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.494.590,96 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 13. März 2020

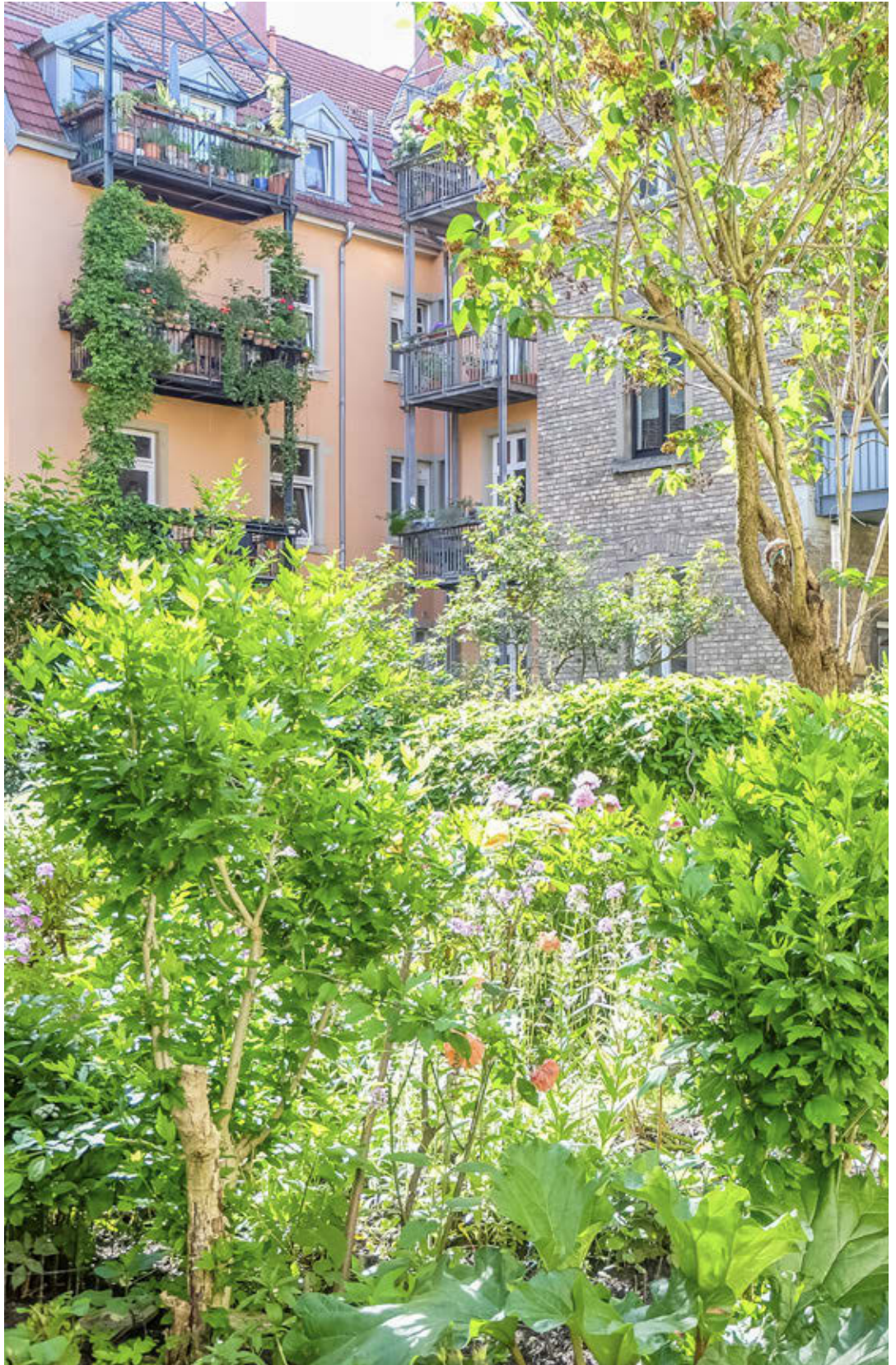
Der Vorstand:

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

„An die Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG,
Karlsruhe

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden -geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenGin Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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 dem Unternehmen 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 Fort-

führung 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.

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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Ver-

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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 Ablei-

tung 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, 21. April 2020

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

gez.

Fritz
Wirtschaftsprüfer

UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN

Verwaltung

Montag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 15.00
Dienstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 15.00
Mittwoch	8.00 bis 12.00	
Donnerstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 18.00
Freitag	8.00 bis 12.00	

Zweigstelle

Montag	8.00 bis 12.00	
Dienstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 15.00
Mittwoch	8.00 bis 12.00	
Donnerstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 18.00
Freitag	8.00 bis 10.00	(nur Sprechstunde Hausmeister)

Zinssätze

Seit dem 15. Februar 2017 gelten folgende variable Zinssätze für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist:

Vereinbarte Kündigungsfrist	Zinssatz
von 3 Monaten	0,10 % p. a.
von 6 Monaten	0,20 % p. a.
von 12 Monaten	0,30 % p. a.
von 24 Monaten (2 Jahren)	0,40 % p. a.
von 36 Monaten (3 Jahren)	0,60 % p. a.
von 48 Monaten (4 Jahren)	0,70 % p. a.
von 60 Monaten (5 Jahren)	0,80 % p. a.
Vermögenswirksame Sparverträge	0,80 % p. a.

Festzinssparen (Mindestanlagebetrag 2.500,- €)	Zinssatz
1 Jahr	0,35 %
2 Jahre	0,45 %
5 Jahre	0,90 %

Wachstumssparen	Zinssatz
1. Jahr	0,20 % p.a.
2. Jahr	0,30 % p.a.
3. Jahr	0,40 % p.a.
4. Jahr	0,60 % p.a.
5. Jahr	0,70 % p.a.
6. Jahr	0,80 % p.a.

Bonussparen (Sparvertrag)	Zinssatz
Laufzeit max. 25 Jahre zzgl. laufzeitabhängige Bonusstaffel von bis zu 50%	0,20 % p.a.





Im Jahr 2019 sind aus der Genossenschaft durch Tod
237 Mitglieder
ausgeschieden.

Am 26. Mai
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Gerhard Maier.

Ehre seinem Andenken!



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 3723-0
www.mbv-ka.de
E-Mail: info@mbv-ka.de