

GESCHÄFTSBERICHT 2022



IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND
VERANTWORTLICH
FÜR DEN INHALT:
Mieter- und Bauverein
Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

REDAKTION:
Jürgen Dietrich (V.i.S.d.P.)
Mareike Fischer
Anita Scherrer

GESTALTUNG:
WERBEAGENTUR VON SCHICKH GmbH
Pforzheimer Straße 134
76275 Ettlingen
www.wvs.de

DRUCK:
Stober Medien GmbH
Industriestraße 12
76344 Eggenstein
www.stober-medien.de



MIETER- UND BAUVEREIN
KARLSRUHE eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

www.mbv-ka.de

VORWORT



Liebe Leserinnen und Leser,
2022 war unser Jubiläumsjahr. Eine beeindruckende 125-jährige Erfolgsgeschichte, die gebührend gefeiert wurde.

Es war aber auch ein Jahr der Veränderungen. Der Krieg im Osten von Europa hat auch für uns ein Umdenken erfordert. So sind die Energiepreise geradezu explodiert und auch die Inflation ist mit einem Jahresdurchschnitt von 7,9 % enorm gestiegen.

Umso wichtiger werden die zukünftigen Maßnahmen der Modernisierung und energetischen Ertüchtigung

unserer Gebäude sein, die wir schon vor Jahrzehnten begonnen haben und nun forciert zum Erreichen der Klimaziele fortführen.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,68 €/m² können wir trotz allen Widrigkeiten mit Stolz sagen, dass wir unserem Gründungsauftrag, der Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, immer treu geblieben sind. Lesen Sie selbst.

Ihr Jürgen Dietrich
Geschäftsführender Vorstand

INHALT

- 5** DIE VERWALTUNGSORGANE
- 6** BERICHT DES VORSTANDES
- 16** BERICHT DES AUFSICHTSRATES
- 18** LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022
- 29** JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022
- 30** BILANZ
- 32** GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 33** ANHANG
- 43** BESTÄTIGUNGSVERMERK



DIE VERWALTUNGS- ORGANE

DER VORSTAND

Jürgen Dietrich, Diplom-Kaufmann

Stephan Heizmann, Rechtsanwalt

Oliver Lutz, Syndikus

DER AUFSICHTSRAT

Sigrid Feßler, Rechtsanwältin, Vorsitzende

Prof. Dr. Maximilian Coblenz, Professor für Wirtschaftsinformatik,
Stellvertretender Vorsitzender

Martin Beer, Diplom-Vermessungsingenieur (FH)

Renate Föll, Postbeamtin i.R.

Kurt Fuchs, Steuerberater i.R.

Thomas Häberle, selbstständiger Kaufmann

Jürgen Hügler, Bankkaufmann i.R.

Regina König, Managerin Kommunikation, Schriftführerin

Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur

Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt

Klaus Riedling, Betriebswirt

Dr. Roland Vogel

Verwaltungsdirektor, Stellvertretender Schriftführer



Durmersheimer Straße 92 und 94
und Heinrich-Spachholz-Straße 2
und 4 in Grünwinkel

Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes, sowie in Rheinstetten und Eggenstein bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,68 €/m² zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2022 das Eigentum an 1.053 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.197 Wohnungen, 63 gewerbliche Einheiten inklusive eines Pflegeheimes sowie 39 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Seit 2020 wird unsere Verlosung digital über ein eigens für uns entwickeltes EDV-Programm verarbeitet. Dieses wird ständig angepasst und optimiert. Es wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen.

NACH WOHNBEZIRKEN AUFGETEILT, ENTFALLEN:

WOHNBEZIRK	ZAHL DER WOHNUNGEN
Rheinstrandsiedlung	1.968
Oststadt	1.228
Südstadt	817
Südweststadt einschließlich Beiertheim	818
Innenstadt	5
Weststadt	578
Stadtteil Durlach	441
Stadtteil Daxlanden	336
Stadtteil Grünwinkel	476
Stadtteil Weiherfeld	107
Waldstadt	96
Stadtteil Rintheim	44
Nordweststadt	45
Rüppurr	9
Knielingen	12
Oberreut	97
Rheinstetten	30
Eggenstein	90

BERICHT DES VORSTANDES

MIETEN BEIM MBV

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2022 teilt sich auf in 400 Einzimmer-, 2.732 Zweizimmer-, 3.265 Dreizimmer-, 567 Vierzimmer-, 34 Fünzimmer- und eine Siebenzimmerwohnung sowie 198 Einfamilienhäuser.

Seit 2020 wird unsere Verlosung digital über ein eigens für uns entwickeltes EDV-Programm verarbeitet. Dieses wird ständig angepasst und optimiert. Es wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen.

IM BERICHTSJAHR WURDEN 470 NEUE MIETVERHÄLTNISSE ABGESCHLOSSEN, DARUNTER:

- 35 Einzimmerwohnungen
- 209 Zweizimmerwohnungen
- 182 Dreizimmerwohnungen
- 39 Vierzimmerwohnungen
- 1 Fünzimmerwohnung
- 4 Einfamilienhäuser

AUFTEILUNG DER WOHNUNGEN NACH M²-MIETEN
ZUM 31. DEZEMBER 2022

PREIS PRO M ²	ZAHL DER WOHNUNGEN AM 31.12.2022
bis EUR 2,90	9
über EUR 2,90 bis EUR 3,20	20
über EUR 3,20 bis EUR 3,50	29
über EUR 3,50 bis EUR 3,80	43
über EUR 3,80 bis EUR 4,10	108
über EUR 4,10 bis EUR 4,40	170
über EUR 4,40 bis EUR 4,70	641
über EUR 4,70 bis EUR 5,00	952
über EUR 5,00 bis EUR 5,30	1.115
über EUR 5,30 bis EUR 5,60	1.126
über EUR 5,60 bis EUR 5,90	1.107
über EUR 5,90 bis EUR 6,20	772
über EUR 6,20 bis EUR 6,50	672
über EUR 6,50 bis EUR 6,80	137
über EUR 6,80 bis EUR 7,10	95
über EUR 7,10	201
	7.197

Großzügige überdachte Fahrrad-abstellplätze der „Sonnenallee“ in der Dr.-Herbert-Mrozik-Straße



Wohnungen an das Fernwärme-netz angeschlossen werden. Diese Umstellungsaktion soll auch im Jahr 2023 und den Folgejahren verstärkt fortgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf die CO₂-Einsparungen sollen auch dezentral beheizte Gebäude mehr und mehr an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Hauptaufgabe in den nächsten Jahren wird sein, den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden und die Gebäude der Genossenschaft hin zur Klimaneutralität zu führen. Dies wird in erster Linie durch die Umstellung der Heizungen (möglichst auf Fernwärme bzw. Wärmepumpen) geschehen. Auch die Ausstattung der Dachflächen mit PV-Anlagen steht auf der Agenda ganz oben.

Durch die zu erwartenden weiteren Kostensteigerungen bei Heizöl und Gas sind energetische Ertüchtigungen auch ein wichtiger Beitrag zur Energieeinsparung.

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 Gästewohnung war im Jahr 2022 an 197 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.



Marcel Kleinert,
Abteilungsleitung Vermietung

Neubautätigkeit

Im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen wurde 2019 das im Bau befindliche Wohnbauvorhaben „Sonnenallee“ mit rund 10.900 m² Grundstück erworben. Die von der Firma Moser GmbH & Co. KG gekauften Grundstücke und noch zu errichtenden Gebäude entstanden in 5 Baufeldern. Im Sommer 2019 wurde mit dem ersten Baufeld begonnen, im Frühjahr 2023 wurden die letzten Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Gebaut wurden 15 maximal 4-geschossige moderne Gebäude mit drei bis zehn Wohnungen und insgesamt 10.557 m² Wohnfläche. So entstanden 109 Wohnungen, aufgeteilt in 24 Zweizimmerwohnungen, 53 Dreizimmerwohnungen, 31 Vierzimmerwohnungen und eine Fünzimmerwohnung.

Modernisierung und Instandhaltung

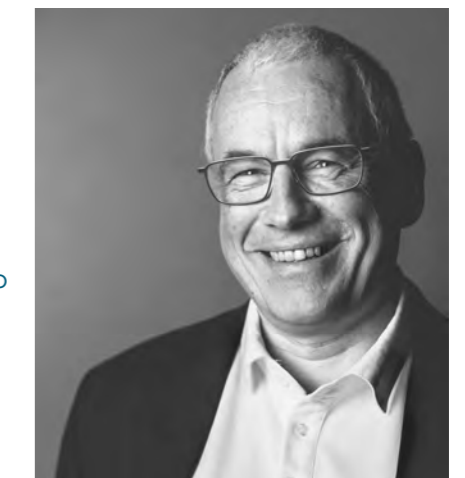
Auch wenn die Corona-Pandemie im Berichtszeitraum am Abklingen war, so hatte sie doch noch gravierende Auswirkungen auf die durchzuführenden Maßnahmen. Der Bauablauf musste regelmäßig den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Negativ beeinträchtigt haben auch die weiterhin massiven Preissteigerungen im Materialbereich.

Im Bereich der Großmodernisierung wurde neben den Objekten Wolfartsweierer Straße 1 und Dornröschenweg 3 mit der Modernisierung des Punkthauses Dornröschenweg 9 begonnen. Im Bereich der Instandhaltung wurde mit ca. 16,5 Mio. € geringfügig mehr aufgewendet, auch wenn aus den bereits oben geschilderten Gründen nicht alle Objekte wie vorgesehen ausgeführt werden konnten. Zu den durchgeführten Instandhaltungen gehörten insbesondere die

Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen und die Komplettisanierung von Wohnungen im Rahmen von Neubezügen einschließlich der Erneuerung der Elektroinstallationen. Auch an den Gebäuden selbst und den Außenanlagen wurden teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt.

Die insgesamt neun betriebs-eigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Maler und seit August Sanitär) führten auch im Jahr 2022 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Im Jahr 2022 wurden fünf Gas-etagenheizungen erstmalig in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.915 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind. Auch die Umstellung von Zentralheizungen auf Fernwärme wurde weiter forciert. So konnten im Jahr 2022 weitere 22 Anlagen mit insgesamt 315



Jochen Wagner,
Abteilungsleitung Technik

239.832.842,79 € INSGESAMT

Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich hauptsächlich in der Stadt Karlsruhe und verteilt sich auf 17 Stadtteile. Im Berichtsjahr haben wir drei weitere Bauabschnitte in Eggenstein vermietet. Die letzten Wohnungen wurden zum 01.04.2023 bezogen.

Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser Kerngeschäft bleiben aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und weiterhin günstiger Mietpreise stabil. Die Inflation sorgte nicht für einen Anstieg von Mietausfällen.

Ein Grund dafür ist sicherlich, dass wir sowohl beim Wohnraum als auch bei unseren gewerblichen Mieten ein günstiges Mietniveau vorweisen können. Neben unseren frei finanzierten Wohnungen haben wir auch noch 99 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Darunter befinden sich 18 Wohnungen in unserem Neubau in der Durmersheimer Str. 92. Für 81 Wohnungen konnte eine Bindungsverlängerung erreicht werden.

Bei der Entwicklung der Heizkosten gab es für das Jahr 2022 trotz Energiekrise keine

Veränderungen. Die teils sehr starken Preisanstiege auf dem Energiemarkt konnten durch eine langfristige Sicherung des Gaspreises erst einmal abgefangen werden.

Eine größere Steigerung ist aber in den kommenden Jahren zu erwarten. Gründe hierfür sind zum einen die CO₂-Bepreisung, zum anderen die Kostenexplosion bei fossilen Energieträgern als auch der Fernwärme. Die tatsächlichen Heizkosten hängen jedoch immer noch stark vom Heizverhalten des Mieters ab.



Markus Ott,
Abteilungsleitung Sparen

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 2022 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 35.056 (VJ: 34.665).

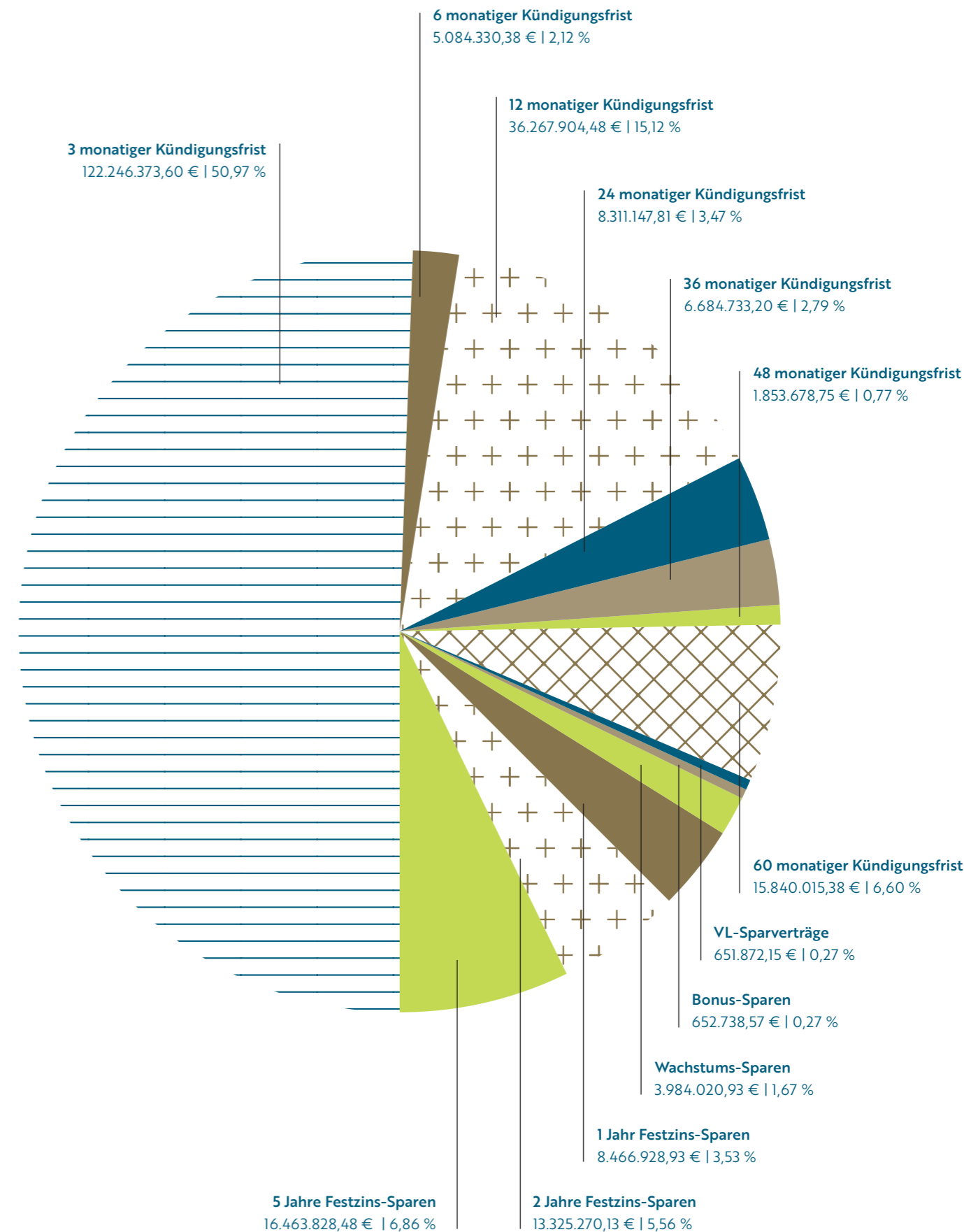
35.056
SPARKONTEN

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.841,- € (VJ: 7.094,- €). Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 279 Sparkonten sowie 17 VL-Verträgen.

Seit 2018 erweitern das „Bonus-Sparen“ und das „Wachstums-

Sparen“ unsere Angebotspalette. Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. zur Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zu Ende 2022 auf 1.099.845,09 €.

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. Die beschränkten Zugangsmöglichkeiten durch die Corona-Pandemie haben die Zahl der Nutzer nochmal steigen lassen. Zum 31. Dezember 2022 machten 3.356 Anwender vom E-Banking Gebrauch.



MITGLIED BEIM MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2022 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Sigrid Feßler, Herr Martin Beer und Herr Dr. Roland Vogel wurden wiedergewählt. 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

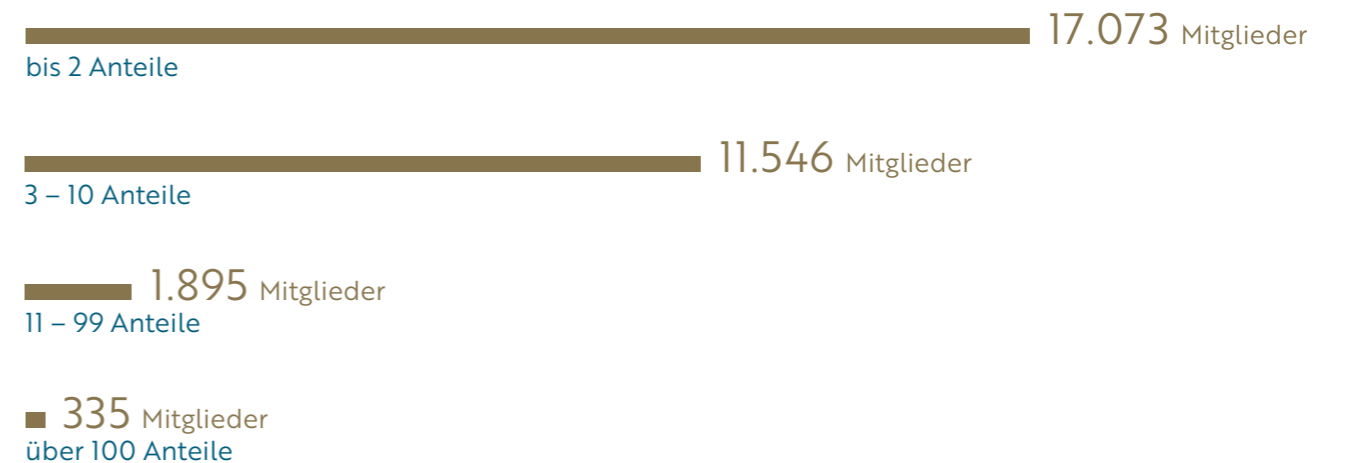
Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, über 30.000 davon beim

MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

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

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.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:



MITGLIEDERBESTAND 2022

	MITGLIEDER	ANTEILE
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	30.372	203.536
Zugang an Mitgliedern	1.032	2.272
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		979
	31.404	206.787
Abgang an Mitgliedern	555	4.146
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	30.849	202.641



Vertreterversammlung im Juni 2022

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.

Bei den Aufzugsmodernisierungen werden wir vom Pflegedienst SenPrima aus Durlach unterstützt. Der Pflegedienst hilft unseren Mieterinnen und Mietern, 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.



Kai Schindwein,
Mietrecht & Soziales Management



Die Innenhöfe in der Sachsenstraße werden wieder so genutzt, wie sie ursprünglich gedacht waren: Zum Gemüseanbau in der Stadt - heute auch Urban Farming genannt. Von Mitarbeitern der *Ackerpause* lernen unsere Mieter und Mitglieder die Tricks und Kniffe für volle Erntekörbe

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

Eine/n Ansprechpartner/in erreichen Sie unter der Telefonnummer 0721 / 987322-0.

Auch der Betreiber unseres Seniorenheimes, der Badische Landesverein für Innere Mission (BLV), hat durch den Umbau des Friedensheimes 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 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.

Nicht Berlin oder Hamburg – Karlsruhe ist mit 4,34 Fahrzeugen pro 1.000 Einwohner/innen erneut an der Spitze des Car-Sharing-Städterankings und ist somit zum wiederholten Mal CarSharing-Hauptstadt Deutschlands. Mittlerweile verfügt die Flotte über 1.600 Fahrzeuge.

Wir stellen Stadtmobil Parkplätze zur Verfügung, unsere Mitglieder erhalten einen vergünstigten Einstiegstarif und auch unsere Geschäfts-

autoflotte wurde reduziert und nun durch Ausleihvorgänge bei Stadtmobil ergänzt.

Urban Farming in der Sachsenstraße

Zusammen mit dem Ackercoach und Experten für städtisches Gärtnern, Julian Ströh von der Ackerpause, pflanzen und ackern bereits seit mehreren Monaten einige unserer Mitglieder eifrig in der Sachsenstraße. Sie lernen dort, wie der Boden für den Gemüseanbau vorbereitet wird, wie die Fruchtfolge funktioniert, wie tief Mais gesetzt werden muss, damit er schön groß werden kann und was Möhren brauchen, damit sie knackig orange geerntet werden können.

Wer noch nicht dabei ist, für den wird es jetzt höchste Zeit, denn je mehr Neugierige sich einfinden und in das Gartenprojekt hereinschnuppern möchten, desto mehr Spaß macht das Pflanzen und Ernten im Anschluss (<https://ackerpause.de/mitmachen>).

ARBEITEN BEIM MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Zum 31. Dezember 2022 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 56 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 13 Teilzeitkräfte.

Eine Mitarbeiterin befindet sich derzeit in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Ein weiterer Auszubildender kam zum 01. Januar 2023 dazu.

Mit den neun Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten und zehn hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 76 Beschäftigte an.

Für unsere gute Personalarbeit und unser Betriebsklima erhielten wir 2022 das Siegel „familienfreundlicher Arbeitgeber“ der Bertelsmann-Stiftung.

DANK

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit großem Engagement und hoher Motivation, gerade auch in schwierigen Zeiten, 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 Sparern, allen Mitgliedern und Geschäftspartnern für das in so großem Maße entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit zu danken.

Der Vorstand

Dietrich

Heizmann

Lutz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Die Aufgaben des Aufsichtsrates bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten. Sie sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates dargelegt. Er hat insbesondere die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen.

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrates ist eine vertrauensvolle und kooperative

berichtete der Vorstand jeweils zeitnah und ausführlich über die aktuelle Geschäftstätigkeit – hier insbesondere über die laufenden Einnahmen/Ausgaben und die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung – sowie über sonstige wichtige Vorgänge in der Genossenschaft ebenso wie über die Mitgliederentwicklung und die Entwicklung der Spareinrichtung. Der Jahresabschluss 2021 wurde in der gemeinsa-

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat von großer Bedeutung. Gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand stellen somit ein wesentliches Element seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion dar. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat vier gesonderte Sitzungen und sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. In den gemeinsamen Sitzungen

men Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22. März 2022 eingehend besprochen und der Vertreterversammlung zur Feststellung empfohlen. In der Sitzung am 16. Mai 2022 wurde auch der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 eingehend behandelt. Insgesamt war der Aufsichtsrat durch die umfassende Berichterstattung des Vorstandes in der Lage, die nach der Satzung gemeinsam zu beschließenden Gegenstände sachgerecht zu beurteilen und die hierzu erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 28. Juni 2022 wurde Frau Sigrid Feßler erneut als Vorsitzende des Aufsichtsrates und Herr Prof. Dr. Maximilian Coblenz als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtszeitraum drei Sitzungen abgehalten. Er konnte sich insgesamt ein umfassendes Bild von der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft machen. Er hatte keine Beanstandungen zu vermerken. Als Themenschwerpunkt hatte sich der Prüfungsausschuss mit der Überprüfung der in der Genossenschaft umfangreich vorhandenen

Compliance-Regelungen und deren Anwendung im Unternehmen gesetzt. Es ergaben sich auch hier keine wesentlichen Beanstandungen. Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2022 konnten die Mitglieder des Prüfungsausschusses mit dem für die Prüfung zuständigen Bereichsleiter des gesetzlichen Prüfungsverbandes eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das voraussichtliche Gesamtergebnis ausführlich erörtern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21. März 2023 eingehend behandelt.

Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden zur Kenntnis genommen und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes einstimmig beschlossen. Die Vorlage des Jahresabschlusses zur Feststellung durch die Vertreterversammlung wurde in der gemeinsamen Sitzung am 16. Mai 2023 einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- **den Jahresabschluss 2022 festzustellen,**
- **den Bilanzgewinn in Höhe von 2.432.822,29 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.**

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2022 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 28. November 2022 bis 02. Dezember 2022 sowie in der Zeit vom 13. März bis 31. März 2023 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüfer des vbw Vorstand und Aufsichtsrat mündlich in der Sitzung am 16. Mai 2023.

Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 06. April 2023 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

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

Karlsruhe, im Mai 2023
Die Vorsitzende des Aufsichtsrates
Sigrid Feßler



Sigrid Feßler,
Aufsichtsratsvorsitzende

LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTS- JAHR 2022

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 sowie in Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen mit insgesamt 7.197 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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die

höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9 im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird

mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen. Durch die verstärkten Fluchtbewegungen aus der Ukraine nach Deutschland und demzufolge unter

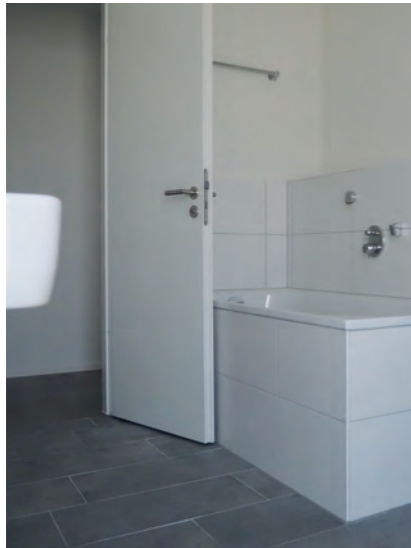
anderem der Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Steigerung von 0,2 % gerechnet.

Geschäftsführender Vorstand Jürgen Dietrich verdeutlicht die Stellung des MBV



Jüngstes Neubauprojekt des MBV in Eggenstein: Die Sonnenallee in der Dr.-Herbert-Mrozik-Straße



Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2022 gutgeschriebenen Zinsen (0,6 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2021 um 6,1 Mio. € vermindert.

Bedingt durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine hat sich die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2022 auf 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Die Europäische Zentralbank hat deshalb den Hauptrefinanzierungssatz, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst und seit März 2006 bei historisch tiefen 0,00 % lag, in mehreren Schritten ab Juli 2022 auf nun 3,00 % erhöht. Auch wir haben deshalb Zinsanpassungen, letztmals am 01. Februar 2023, im vernünftigen Rahmen vorgenommen. Die Durchschnittsverzinsung unserer Spargelder beträgt 2022 0,24 % (Vorjahr: 0,30 %)

Zum Jahresende 2022 waren 15,95 % (VJ: 16,90 %) der Spargelder als Festzinssparen angelegt. Daneben bieten wir mit dem Bonussparen und dem Wachstumssparen zwei Produkte an, die insbesondere jüngere oder langfristig orientierte Sparer ansprechen sollen.

2. Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hält 10.471 m² baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 211,03 €/m² zu Buche. Weitere 98.791 m² nicht baureife Grundstücke stehen mit 25,02 €/m² zu Buche.

3. Neubautätigkeit

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 zurzeit errichteten Gebäude mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 42,8 Mio. € entstehen in fünf Baufeldern. Das letzte Baufeld mit noch ausstehenden 4,1 Mio. € wird gerade fertiggestellt. Zum 31. Dezember 2022 waren 92 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Die letzten 17 Wohnungen werden zum 1. April 2023 bezogen. Insgesamt wurden 109 Wohnungen gebaut. Weitere Neubauten sind aufgrund der enorm gestiegenen Baupreise im Moment nicht geplant.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2022 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 3,2 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 16,5 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,68 €/m² Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,54 €/m²) in die Instandhaltung und Modernisierung 2,99 €/m² (Vorjahr: 2,95 €/m²) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen, Mieterhöhungen nach Modernisierungen sowie eine allgemeine Mieterhöhung bei insgesamt 560 Wohnungen vorgenommen. Unsere Umsatzerlöse aus der Sollmiete betragen 37,7 Mio. € (Vorjahr: 36,1 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 5,68 €/m² (Vorjahr: 5,54 €/m²). Viele unserer Mieten liegen unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten. Mietausfälle aufgrund der Corona-Krise waren nicht zu verzeichnen.

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 46,7 Mio. € auf 49,1 Mio. € um 2,4 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Allgemeinmieterhöhungen und insbesondere die Neuvermietungen der Neubauten zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 49,0 Mio. € sogar leicht übertroffen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich von 27,7 Mio. € auf 28,0 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 0,4 Mio. € höheren Instandhaltungskosten. Trotzdem lagen die Instandhaltungskosten um 0,9 Mio. € unter den prognostizierten Aufwendungen.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,7 Mio. €. Bei gleichbleibenden Löhnen und Gehältern sind die Aufwendungen für die Altersvorsorge durch höhere Abzinsungen der Pensionsverpflichtungen gestiegen.

Die Abschreibungen erhöhten sich um 0,4 Mio. € vor allem durch Neubauten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 0,9 Mio. € auf 2,5 Mio. € erhöht. Das ist insbesondere auf Kosten für unser 125-jähriges Jubiläum und damit einhergehend Kosten für ein neues Corporate Design sowie höhere EDV-Kosten zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge haben sich aufgrund besserer Anlageoptionen um 0,3 Mio. € erhöht. Die Abschreibung auf Finanzanlagen über 0,6 Mio. € erfolgte aufgrund einer Wertminderung der Anschaffungskosten eines nachhaltigen Wertpapierfonds zum Bilanzstichtag.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen reduzierten sich um 0,7 Mio. €. Neben einem um 0,1 Mio. € geringeren Sparzinsaufwand haben sich auch die Zinsen für die Pensionsrückstellungen um 0,5 Mio. € verringert.

Unsere Planung für 2022 ging von einem Jahresergebnis von 4,0 Mio. € bei geplanten Instand-

haltungen von 17,4 Mio. € aus. Trotz gestiegener Umsatzerlöse und nur leicht gestiegenen Instandhaltungskosten hat sich das Jahresergebnis aufgrund höherer Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. € auf 4,6 Mio. € vermindert.

In die gesetzliche Rücklage wurden 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) eingestellt. Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,2 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,5 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen 11,0 Mio. € (Vorjahr 22,8 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 1,6 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) und anderen Kreditgebern mit 0,4 Mio. € (Vorjahr 0,5 Mio. €) betreffen mit 2,0 Mio. € (Vorjahr 0,5 Mio. €) langfristige Objektfinanzierungen. Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von 9,0 Mio. € (Vorjahr 10,0 Mio. €).

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (3,2 Mio. €) sowie im Neubau (6,5 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind 6,8 Mio. € für die Modernisierungen und energetischen Maßnahmen sowie 4,1 Mio. € im Neubau geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern und Zuschüssen für Klimamaßnahmen, deren Höhe bisher noch unbekannt sind.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2022 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 13,9 Mio. € wurde insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen und Neubauten verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: Neben Abflüssen aus Spareinlagen in



Höhe von 6,1 Mio. €, aus planmäßigen Tilgungen, Geschäftsguthaben und Dividendenzahlungen ergaben sich Zuflüsse aus der Valutierung von Darlehen, so dass sich per Saldo ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 7,5 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 52,5 Mio. € auf 47,9 Mio. € vermindert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 389,4 Mio. € auf 392,0 Mio. € gestiegen. Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 82,3 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2022 nach Abschreibungen um insgesamt 7,3 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 15,2 Mio. € betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (3,1 Mio. €), Baukosten für unsere Neubauprojekte



Historischer Gebäudebestand des MBV in der Karlsruher Südweststadt

(6,5 Mio. €), Umwidmungen von Wertpapieren vom Umlauf- ins Anlagevermögen (5,0 Mio. €) sowie andere Finanzanlagen (0,3 Mio. €). Planmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 7,3 Mio. € vorgenommen, außerplanmäßige Abschreibungen auf Wertpapiere in Höhe von 0,6 Mio. €. Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 11,7 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 47,9 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 Unterschiedsbeitrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 4,6 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss absolut um 2,1 Mio. € und beträgt 33,2 % (Vorjahr: 32,9 %) der Bilanzsumme.

33,2 %

EIGENKAPITALQUOTE

Die sonstigen Rückstellungen mit 0,5 Mio. € betreffen insbesondere Kosten für Archivierung über 0,1 Mio. € sowie nicht genommenen Urlaub über 0,1 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 0,2 Mio. € auf 1,4 Mio. €. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält

mit 4,9 Mio. € abzugrenzende Ertragszuschüsse von Stadt und Land. Der Anteil der Fremdmittel erhöhte sich leicht um 0,5 Mio. €. Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Der durch das Ende der Corona-Krise bestehende weltweite Nachholbedarf und insbesondere der Krieg zwischen Russland und der Ukraine haben sich in deutlich steigenden Preisen für Energie, Nahrungsmittel und Baumaterialien sowie Lieferproblemen niedergeschlagen und die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland fast zum Erliegen gebracht. Die hohe Inflation bringt steigende Löhne und Zinsen mit sich. Wir gehen davon aus, dass unser Geschäft von dieser Entwicklung auch tangiert wird. Die Geschäftsentwicklung wird sich allerdings aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der weiterhin starken Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv entwickeln. Wir rechnen mit steigenden Umsätzen aber auch mit höheren Tarifabschlüssen und damit steigenden Personalkosten. Unsere Umsätze werden sich aber weiterhin positiv entwickeln.

Wegen der steigenden Inflation, aufgrund der weiterhin schwierigen Situation auf den Finanzmärkten und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken, rechnen wir damit, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2023 weiter erhöhen wird. Wir gehen auch bei uns von weiteren Zinserhöhungen aus, die sich ebenfalls negativ auf die Ertragsentwicklung auswirken.

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Karlsruhe ist zwar groß, der enorme Anstieg der Baupreise und schwierige Förderbedingungen haben uns aber veranlasst vorerst keine neuen Wohnungen zu bauen. Um rentabel zu bauen, wäre der dann zu verlangende Mietpreis nicht mehr genossenschaftskonform und ist unseren Mitgliedern nicht zuzumuten. Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2023 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlöschmälerungen) von rd. 50,0 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2023 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 19,2 Mio. € erwartet. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 3,0 Mio. €.

Einzelne bedeutende finanzielle Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 2022 49,1 Mio. € (Vorjahr 46,7 Mio. €), erwartet werden 2023 ca. 50 Mio. €. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. von 16,1 Mio. € auf 16,5 Mio. €, für das Jahr 2023 sind 19,2 Mio. € geplant. Es wird 2023 mit einem Jahresüberschuss von ca. 3,0 Mio. € gegenüber 4,6 Mio. € in 2022 und 4,8 Mio. € in 2021 gerechnet.

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.

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.

Der Krieg in der Ukraine hat auch bei uns weitreichende Folgen. So werden die folgenden Risiken, die nach ihrer Bedeutung aufgeführt sind, noch verschärft:

Vertreterversammlung des MBV im Juni 2022





Denkmalgerechte Sanierung eines Altbau-Treppenhauses

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Der Materialmangel und Verzögerungen durch Lieferprobleme können dazu führen, dass Instandhaltungen in den geplanten Perioden nicht in diesem Volumen getätigt werden. Das würde das Jahresergebnis beeinflussen.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen

Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. Durch Nachschubsorgen bei Rohstoffen und Baumaterialien in Kombination mit Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken weitere überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die durch das steigende Zinsniveau nicht mehr 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 hohen Inflation und den Krieg im Osten von Europa und darauf zurückzuführender steigender Energiekosten sowie der von den Mietern zu tragenden Teil der CO₂ Bepreisung ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren, die sich nach Wegfall der staatlichen Unterstützung bei den Energiepreisen noch erhöhen könnten. Die anteilig nicht umlagefähigen Energiekosten der CO₂-Bepreisung in Höhe von ca. 50 T€ sowie eine mögliche Neuausrichtung der Grundsteuer, die zusätzlich dazu führt, dass diese Kosten nicht mehr an die Mieter weiterberechnet werden können, würden zusätzlich Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Kommende Auflagen zum Klimaschutz sind Risiken, die uns unmittelbar betreffen. Mit unserer „Klima-Roadmap“ werden wir die zukünftigen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung zielgerichtet steuern können. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas und Öl mildern, infolgedessen werden wir die Klimastrategie entsprechend anpassen.

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 steigenden Zinsen werden aber 2023 einen negativen Einfluss auf unser Jahresergebnis haben. Grundsätzlich besteht das Risiko von Leerständen, die einen negativen Einfluss auf die Ertragslage und den Cash-Flow der Genossenschaft haben könnten. Diesem Risiko wirken wir durch laufende Instandhaltungen unseres Wohnungsbestandes entgegen. Darüber hinaus besteht ein Nachfrageüberhang im Bestandsgebiet. Im Durchschnitt gab es im Jahr 2022 pro Wohnung 29 Bewerber. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.

Mit Solarenergie und Baumpflanzungen sorgt der MBV für Nachhaltigkeit



Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 239,8 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 der Möglichkeit langfristiger Kreditfinanzierungen des Immobilienvermögens stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren.

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind demnach 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 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.

Mittel- bis langfristig ist aufgrund der Demoskopie und vieler Erbfälle von Abflüssen unseres Sparvolumens auszugehen. Wir begegnen dieser Entwicklung durch ein adäquates Liquiditätsmanagement. Mit Hilfe unserer umfangreichen Beleihungsreserven sind wir jederzeit in der Lage, bei Abflüssen entsprechend gegenzusteuern.

Für 2023 planen wir Investitionen für PV-Anlagen, Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von 29 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über ca. 9,3 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, bei schon jetzt enorm steigenden Energiekosten, 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 trotz schwieriger werdenden Bedingungen 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 21. März 2023
Der Vorstand

Dietrich Heizmann Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	72.669,00 €	133.752,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	291.941.412,97 €	268.126.825,39 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.916.529,77 €	17.322.872,23 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.681.427,35 €	4.681.427,35 €
Technische Anlagen und Maschinen	29.644,00 €	26.545,00 €
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.925,00 €	237.633,00 €
geleistete Anzahlungen	3.960.212,68 €	24.746.357,44 €
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.458.473,76 €	0,00 €
Anderer Finanzanlagen	305.865,00 €	5.865,00 €
Anlagevermögen insgesamt	322.586.159,53 €	315.281.277,41 €
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	11.744.761,38 €	11.558.863,91 €
Anderer Vorräte	93.515,07 €	91.656,05 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	131.168,61 €	88.686,65 €
Sonstige Vermögensgegenstände	4.903.157,15 €	572.907,78 €
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00 €	4.000.928,85 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	45.506.332,94 €	50.324.443,85 €
Bausparguthaben	2.395.664,09 €	2.224.583,73 €
Umlaufvermögen insgesamt	64.774.599,24 €	68.862.070,82 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	5.906,87 €	20.255,89 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	4.591.745,37 €	5.234.752,36 €
BILANZSUMME	391.958.411,01 €	389.398.356,48 €

PASSIVA

EIGENKAPITAL	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	835.439,52 €	628.174,48 €
der verbleibenden Mitglieder	60.775.823,33 €	61.047.957,25 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	145.800,00 €	129.300,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.476,67 € (12.842,75 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	13.015.000,00 €	12.545.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 470.000,00 € (500.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	40.023.328,36 €	38.368.121,41 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.655.206,95 € (1.904.282,03 €)		
Anderer Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	13.041.367,84 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	4.558.029,24 €	4.845.404,80 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.125.206,95 €	2.404.282,03 €
Eigenkapital insgesamt	130.269.581,34 €	128.201.043,75 €
FREMDKAPITAL		
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	273.992,00 €	283.206,00 €
Sonstige Rückstellungen	471.152,58 €	460.783,73 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.572.662,05 €	2.814,18 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	383.376,24 €	535.561,24 €
Spareinlagen	239.832.842,79 €	245.931.986,07 €
Erhaltene Anzahlungen	12.486.073,52 €	11.765.857,51 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.179,47 €	14.730,71 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.365.682,50 €	1.134.718,04 €
Sonstige Verbindlichkeiten	252.670,48 €	296.443,19 €
davon aus Steuern 55.900,21 € (69.602,25 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	5.029.198,04 €	771.212,06 €
Fremdkapital insgesamt	261.688.829,67 €	261.197.312,73 €
BILANZSUMME	391.958.411,01 €	389.398.356,48 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.134.806,88 €	46.732.816,12 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	185.897,47 €	861.090,71 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	74.502,06 €	142.211,17 €
Sonstige betriebliche Erträge	872.005,65 €	849.917,61 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>28.017.359,65 €</u>	<u>27.667.435,35 €</u>
Rohergebnis	22.249.852,41 €	20.918.600,26 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.238.759,90 €	4.235.009,41 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 657.059,56 € (2.487,19 €)	<u>1.469.460,36 €</u>	797.129,62 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.303.283,52 €	6.898.511,11 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.515.417,01 €	1.609.854,82 €
Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	8.266,47 €	0,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon Negativzinsen 22.372,51 € (59.147,14 €)	281.869,56 €	10.270,72 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	550.547,56 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>651.597,81 €</u>	<u>1.346.430,77 €</u>
Ergebnis nach Steuern	5.810.922,28 €	6.041.935,25 €
Sonstige Steuern	<u>1.252.893,04 €</u>	<u>1.196.530,45 €</u>
Jahresüberschuss	4.558.029,24 €	4.845.404,80 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	470.000,00 €	500.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	<u>1.655.206,95 €</u>	<u>1.904.282,03 €</u>
BILANZGEWINN	<u>2.432.822,29 €</u>	<u>2.441.122,77 €</u>

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2022

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 aktuellen Fassung 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 Anschaffungs-

kosten 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 (IN JAHREN)
Wohnbauten und sonstige Gebäude	50 – 100
Fahrzeuge	6
Technische Anlagen	6 und 20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 – 15



Arbeiten am letzten Bauabschnitt vom jüngsten Neubauprojekt in Eggenstein, Sonnenallee

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

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.

Unter den **Finanzanlagen** werden Geschäftsanteile von Gesellschaften und Anteile an Investmentvermögen ausgewiesen. Diese sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen erfolgen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung. Im Geschäftsjahr erfolgte die Umwidmung der Anteile an Investmentvermögen vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen in Folge geänderter Zweckbestimmung.

Im **Umlaufvermögen** sind unter den **unfertigen Leistungen** noch

nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten ausgewiesen.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den unter den **anderen Vorräten** ausgewiesenen 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 am Bilanzstichtag zum Nennwert angesetzt.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** wird eine anteilig das Folgejahr betreffende Wartungsrechnung ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,78 % (Vorjahr 1,90 %) 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 wurden jährliche Rentensteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 1 % – 1,8 %), bei der Verpflichtung aus einer Rentenschuld Rentensteigerungen von 1,5 % (Vorjahr 1,5 %) zugrunde gelegt.

Die ausschließlich der Erfüllung der Altersvorsorgeverpflichtungen dienenden, dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogenen Vermögensgegenstände (Deckungsvermögen im Sinne des § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert mit den Rückstellungen verrechnet. Sofern der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens die Rückstellungen übersteigt, wird ein Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht zum 31.12.2022 12.962,2 T€ (Vorjahr 13.023,0 T€).

Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** wird mit 4.591,7 T€ (Vorjahr 5.234,8 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2022 durch die Rückdeckungsversicherung betragen 202,8 T€ (Vorjahr 204,9 T€). Es ist keine Versicherungsleistung fällig geworden (Vorjahr drei Versicherungsleistungen i. H. v. 304,9 T€).

Die Erträge aus dem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe von 142,0 T€ (Vorjahr 105,2 T€) werden mit den Zinsaufwendungen aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von

191,7 T€ (Vorjahr 699,5 T€) verrechnet.

Mit der Erstanwendung des IDW RH FAB 1.021 zum 31.12.2022 erfolgt bei nicht versicherungsgesicherten, rückgedeckten Pensionszusagen erstmalig eine kongruente Bewertung von Pensionsrückstellung und Rückdeckungsversicherungsanspruch nach dem Passivprimat.

Damit bemisst sich die Bewertung des Rückdeckungsversicherungsanspruchs nach der Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags der leistungskongruent rückgedeckten Pensionsrückstellung.

Zur Ermittlung des leistungskongruent rückgedeckten Teils der Pensionsrückstellung wird das Deckungskapitalverfahren angewendet.

Aus der Erstanwendung des IDW RH FAB 1.021 resultierte eine Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 162 T€. Der entsprechende Aufwand wird im Ergebnis aus Finanzanlagen ausgewiesen.

Mit der Anwendung des IDW RH FAB 1.1021 wird die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbessert.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksich-

tigt 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.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einzahlungen ausgewiesen, die Erträge für zukünftige Zeiträume darstellen. Es handelt sich um passivierte Ertragszuschüsse für öffentlich geförderte Mietwohnungen, welche über 15 bzw. 25 Jahre ertragswirksam aufgelöst werden, sowie um im Voraus erhaltene Mieten für das Folgejahr.

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:

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN (€)						
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022
				Zugänge	Abgänge		
I Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	375.472,25	23.592,94	23.239,21	0,00	0,00	0,00	375.825,98
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	375.472,25	23.592,94	23.239,21	0,00	0,00	0,00	375.825,98
II Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.658.698,21	3.130.594,82	0,00	27.387.869,74	0,00	0,00	457.177.162,77
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	4.681.427,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.681.427,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	56.780,55	6.512,52	0,00	0,00	0,00	0,00	63.293,07
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.209.748,92	87.267,62	72.068,34	0,00	0,00	0,00	1.224.948,20
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. geleistete Anzahlungen	24.746.357,44	6.601.724,98	0,00	0,00	27.387.869,74	0,00	3.960.212,68
Summe Sachanlagen	483.632.361,61	9.826.099,94	72.068,34	27.387.869,74	27.387.869,74	0,00	493.386.393,21
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen	484.007.833,86	9.849.692,88	95.307,55	27.387.869,74	27.387.869,74	0,00	493.762.219,19
III Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	5.009.021,32	0,00	0,00	5.009.021,32
2. Andere Finanzanlagen	5.865,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305.865,00
Summe Finanzanlagen	5.865,00	300.000,00	0,00	5.009.021,32	0,00	0,00	5.314.886,32
Anlagevermögen gesamt	484.013.698,86	10.149.692,88	95.307,55	32.396.891,06	27.387.869,74	0,00	499.077.105,51

Bei den Zugängen aus Umbuchungen im Bereich der Finanzanlagen handelt es sich um die Umwidmung der Anteile an Investmentvermögen.

	(KUMULIERTE) ABSCHREIBUNGEN (€)						BUCHWERT (€)		
	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
				Zugänge	Abgänge				
	241.720,25	84.674,94	23.238,21	0,00	0,00	0,00	303.156,98	72.669,00	133.752,00
	241.720,25	84.674,94	23.238,21	0,00	0,00	0,00	303.156,98	72.669,00	133.752,00
	158.531.872,82	6.703.876,98	0,00	0,00	0,00	0,00	165.235.749,80	291.941.412,97	268.126.825,39
	8.956.476,91	406.342,46	0,00	0,00	0,00	0,00	9.362.819,37	16.916.529,77	17.322.872,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.681.427,35	4.681.427,35
	30.235,55	3.413,52	0,00	0,00	0,00	0,00	33.649,07	29.644,00	26.545,00
	972.115,92	104.975,62	72.068,34	0,00	0,00	0,00	1.005.023,20	219.925,00	237.633,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.960.212,68	24.746.357,44
	168.490.701,20	7.218.608,58	72.068,34	0,00	0,00	0,00	175.637.241,44	317.749.151,77	315.141.660,41
	168.732.421,45	7.303.283,52	95.306,55	0,00	0,00	0,00	175.940.398,42	317.821.820,77	315.275.412,41
	0,00	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.458.473,76	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305.865,00	5.865,00
	0,00	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.764.338,76	5.865,00
	168.732.421,45	7.853.831,08	95.306,55	0,00	0,00	0,00	176.490.945,98	322.586.159,53	315.281.277,41

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 11.744,8 T€ (Vorjahr 11.558,9 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-Jahres-

durchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 546,4 T€ (Vorjahr 731,4 T€).

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

	31.12.2022 (T€)	31.12.2021 (T€)
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	139,7	178,5
Archivierungskosten	136,1	124,5
Rechts-, Beratungs-, Prozess- und Jahresabschlusskosten	138,7	99,7
Ausstehende Rechnungen	27,0	35,0
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	29,7	23,1
Summe	471,2	460,8

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 1.877,1 T€ (Vorjahr 494,6 T€), davon über fünf Jahren in Höhe von 1.561,4 T€ (Vorjahr 330,8 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:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)

Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)

Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)

Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)

Summe

	RESTLAUFZEITEN			
	Gesamt (T€)	bis zu 1 Jahr (T€)	über 1 Jahr (T€)	davon über 5 Jahre (T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.573	37	1.536	1.386
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	(3)	(3)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	383	41	342	175
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	(535)	(41)	(494)	(331)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	12.486 (11.766)	12.486 (11.766)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	21 (15)	21 (15)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.366 (1.135)	1.366 (1.135)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	253 (296)	253 (296)	0 (0)	0 (0)
Summe	16.082	14.204	1.878	1.561

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 1.573 T€, von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 383 T€ (Vorjahr 535 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

GLIEDERUNG NACH KÜNDIGUNGSFRIST

Spareinlagen

a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist

b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten

Summe

	31.12.2022 (T€)	31.12.2021 (T€)
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	165.791,0	167.703,6
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	74.042,0	78.228,4
Summe	239.833,0	245.932,0

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.

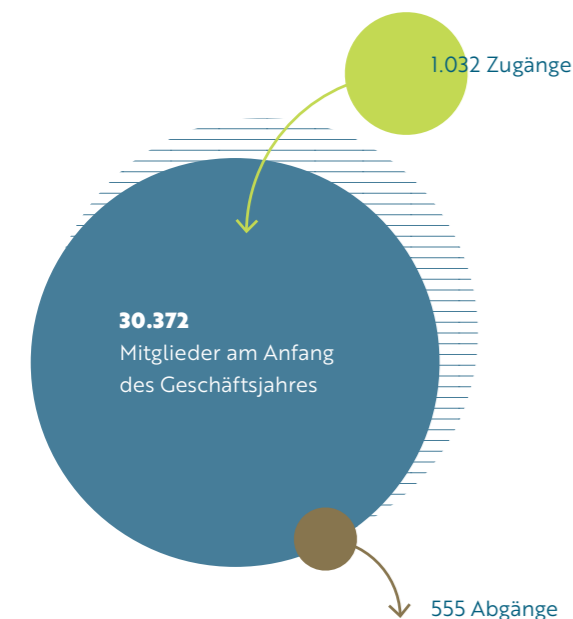
Finanzergebnis

Unter der neuen Position Erträge aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind Erträge eines Fonds sowie die Dividende der Genossenschaftsanteile aufgeführt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge wurden in Höhe von 22,4 T€ (Vorjahr 59,1 T€) vermindert durch die in dieser Position enthaltenen negativen Zinsen (Verwahrentgelte) auf Bankguthaben.

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 197,9 T€ (Vorjahr 715,7 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN



30.849

MITGLIEDER AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 272,1 T€ vermindert (Vorjahr Verminderung um 271,4 T€).

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 16,5 T€ (Vorjahr 12,8 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 31.12.2022) waren beschäftigt:

Kaufmännische Mitarbeiter/innen Vollzeit	32
Kaufmännische Mitarbeiter/innen Teilzeit	11
Technische Mitarbeiter/innen Vollzeit	12
Technische Mitarbeiter/innen Teilzeit	2
Mitarbeiter in Regiebetrieben/ Hauswarte Vollzeit	19
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Teilzeit	0
Summe	76

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 74 (Vorjahr 72) Arbeitnehmer*innen. Außerdem wurde durchschnittlich eine auszubildende Person beschäftigt (Vorjahr drei Personen).



Vorstand des MBV

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzende
Sigrid Feßler, Rechtsanwältin

Stellvertretender Vorsitzender
Prof. Dr. Maximilian Coblenz,
Professor für Wirtschaftsinformatik

Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:
Martin Beer, Diplom-Vermessungsingenieur (FH)
Renate Föll, Postbeamtin i. R.
Kurt Fuchs, Steuerberater i. R.
Thomas Häberle, selbständiger Kaufmann
Jürgen Hügler, Bankangestellter i. R.
Regina König, Managerin Kommunikation
Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur
Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt (DVA)
Klaus Riedling, Betriebswirt
Dr. Roland Vogel, Diplom-Kaufmann

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:
Jürgen Dietrich, Diplom-Kaufmann

Weitere Mitglieder des Vorstandes:
Stephan Heizmann, Rechtsanwalt
Oliver Lutz, Syndikus
Lothar Gall, Verwaltungsdirektor (bis 10.03.2022)

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 Garantiebetrug zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf 1.999,8 T€ und bleibt damit unverändert zum Vorjahr.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	GESAMTBETRAG T€	LAUFZEIT
aus Leasingverträgen für Hardware	27,0	5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	1,7	bis Ende Mietverträge
Summe	28,7	

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 4.669 T€ (Vorjahr 10.668 T€).

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft 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 Bilanzierung der Objekte bei der Genossenschaft 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.

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 470.000,00 € eingestellt. In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 1.655.206,95 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.432.822,29 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 21. März 2023
Der Vorstand

Dietrich Heizmann Lutz



Aufsichtsrat des MBV

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers



Fotocredit: Mikhail Nilov, Pexels

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

lung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unter-

nehmenstätigkeit 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 Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grund-

lage 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 ma-

„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.“

chen 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 Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 6. April 2023

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

gez.
Jung
Wirtschaftsprüfer





MIETER- UND BAUVEREIN
KARLSRUHE eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

www.mbv-ka.de

