

GESCHÄFTSBERICHT 2021



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



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 2021	16
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk	40
Servicezeiten/Zinssätze	44



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

DIE VERWALTUNGSORGANE

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
Jürgen Hügler	Bankkaufmann i.R., Schriftführer
Dr. Roland Vogel	Verwaltungsdirektor, stv. Schriftführer
Martin Beer	Diplom-Vermessungsingenieur (FH)
Renate Föll	Postbeamtin i.R.
Kurt Fuchs	Steuerberater
Thomas Häberle	selbstständiger Kaufmann
Regina König	Managerin Kommunikation
Christian Müller	Diplom-Wirtschaftsingenieur
Jochen Rastetter	Versicherungsbetriebswirt (DVA)
Klaus Riedling	Betriebswirt

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

2022 feiern wir unser 125-jähriges Jubiläum. Als die Gründungsväter unserer Genossenschaft Anfang 1897 im Café Nowak zusammen kamen, konnte niemand erahnen, dass die Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG nach 125 Jahren zu einer der größten Wohnungsbau-genossenschaften in Deutschland wird.

Am Gründungszweck, dem großen Wohnungsmangel mit dem Bau und der Vermietung bezahlbarer und guter Wohnungen zu begegnen, hat sich bis heute nichts geändert. Und wie Recherchen zum Jubiläum durch die vielen Jahrzehnte ergaben, war Bauen immer eine recht kostspielige Angelegenheit, mit der alle Generationen zu kämpfen hatten. Trotzdem können wir nach wie vor bei einer Durchschnittsmiete von 5,54 €/m² sagen: „Der MBV ist ein 125-jähriges Erfolgsmodell!“ Lesen Sie selbst:



Mieten beim MBV

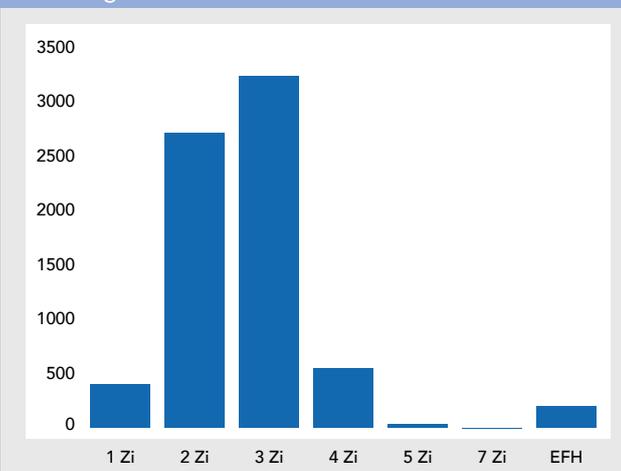
Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes sowie in Rheinstetten und Eggenstein bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,54 € je m² zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2021 das Eigentum an 1.044 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.131 Wohnungen, 62 gewerbliche Einheiten inkl. ein Pflegeheim sowie 36 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.



Wohnungsbestand 31. Dezember 2021



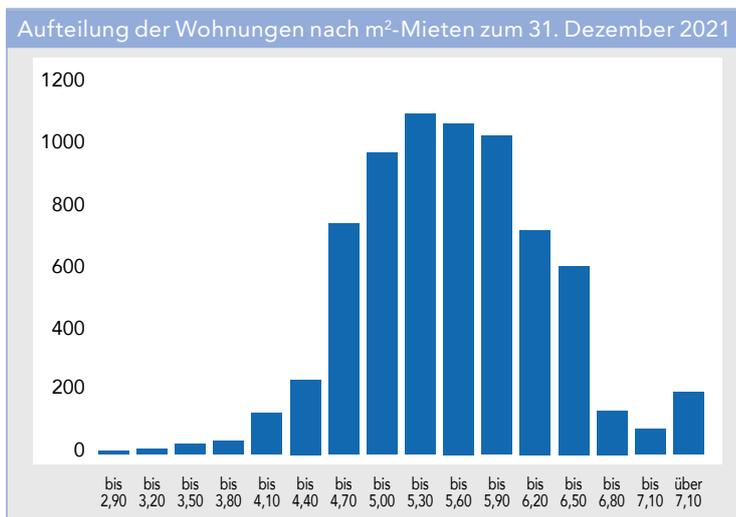
Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

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	476 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
auf Rheinstetten	30 Wohnungen

Im Berichtsjahr kamen 381 Wohnungen zur Verlosung, davon:

- 44 Einzimmerwohnungen
- 161 Zweizimmerwohnungen
- 144 Dreizimmerwohnungen
- 26 Vierzimmerwohnungen
- 1 Fünzimmerwohnung
- 5 Einfamilienhäuser

Seit 2020 wird unsere Verlosung digital über ein eigens für uns entwickeltes EDV-Programm verarbeitet. Von unseren Mitgliedern wird das Verlosungsportal sehr gut angenommen und die Nutzer zeigen sich zufrieden mit dem vereinfachten Bewerbungsprozess.



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. Aufgrund der Corona-Pandemie und dem damit einhergegangenen Beherbergungsverbot war die Gästewohnung im Jahr 2021 nur an 86 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, in der Durmersheimer Straße 92, konnten 17 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Wohnung, speziell für eine Behinderten-WG konzipiert, zum November 2021 bezogen werden.

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 entstehen in 5 Baufeldern. Im Sommer 2019 wurde mit dem ersten Baufeld begonnen, Im Frühjahr 2022 sind bereits 51 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Das gesamte Projekt soll bis Frühjahr 2023 fertiggestellt sein. Gebaut werden 15 maximal viergeschossige moderne Gebäude mit drei bis zehn Wohnungen mit insgesamt 10.557 m² Wohnfläche. Es entstehen 109 Wohnungen, aufgeteilt in 24 Zweizimmerwohnungen, 53 Dreizimmerwohnungen, 31 Vierzimmerwohnungen und eine Fünzimmerwohnung.

Modernisierung und Instandhaltung

Wie schon im Jahr 2020 war auch das Jahr 2021 geprägt durch die Corona-Pandemie. Durch die erforderlichen AHA-Regeln und sonstigen Hygieneanforderungen musste der Bauablauf auf den Baustellen regelmäßig angepasst werden. So war es erforderlich, den Bauablauf stark zu strecken, was zusammen mit der weiterhin schwierigen Lage auf dem Fachkräftemarkt unweigerlich dazu führte, dass auch das bereits reduzierte Programm nicht komplett umgesetzt werden konnte. Hierzu beigetragen haben auch die teilweise massiven Preissteigerungen im Materialbereich.

Im Bereich der Großmodernisierung wurde das Hochhaus Wolfartsweierer Straße 1 sowie das Punkthaus Dornröschenweg 3 in Angriff genommen.

Im Bereich der Instandhaltung wurden insgesamt ca. 16 Mio. € aufgewendet, somit in etwa die gleiche Summe wie im Jahr 2020, auch wenn aus den bereits oben geschilderten Gründen nicht alle Projekte wie vorgesehen ausgeführt

werden konnten. Zu den durchgeführten Instandhaltungen gehörten insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen und die Komplettsanierung 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 zehn betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, und Maler) führten auch im Jahr 2021 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Im Jahr 2021 wurden zwei Gasetagenheizungen erstmalig in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.910 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Auch die Umstellung von Zentralheizungen auf Fernwärme wurde weiter forciert. So konnten in 2021 zwölf Anlagen mit insgesamt 520 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Diese Umstellungsaktion soll auch im Jahr 2022 verstärkt fortgesetzt 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.

Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich hauptsächlich in der Stadt Karlsruhe und verteilt sich auf 17 Stadtteile. Im Berichtsjahr haben wir die ersten fertiggestellten Wohnungen unserer insgesamt 109 Neubauwohnungen in Eggenstein vermietet. Die letzten Wohnungen werden voraussichtlich Anfang 2023 fertiggestellt.

Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser Kerngeschäft bleiben aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

Die Corona-Pandemie 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 420 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Die Bindungsfrist ist bei allen Wohnungen zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen, konnte aber bei etlichen Wohnungen verlängert werden. Im Rahmen von künftigen Neubauten werden wir auch Förderangebote des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe in Anspruch nehmen.

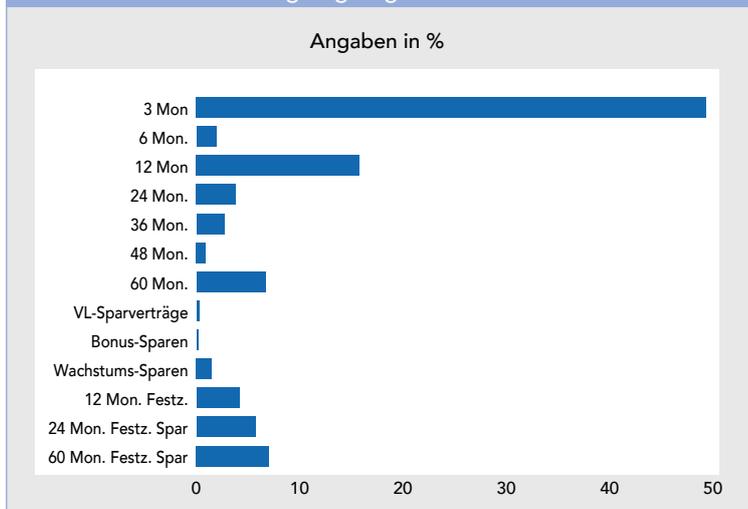
Bei der Entwicklung der Heizkosten gab es für das Jahr 2021 leichte Veränderungen. Die teils sehr starken Preisanstiege auf dem Energiemarkt konnten durch eine langfristige Sicherung des Gaspreises erst einmal abgefangen werden. Eine größere Steigerung ist aber in den kommenden Jahren zu erwarten. Gründe 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.

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.

Von den Gesamteinlagen (245.931.986,07 Euro) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 34.665 (VJ: 34.050).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 7.094,- € (VJ: 6.980,- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 332 Sparkonten sowie 22 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 Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zu Ende 2021 auf 1.999.845,09 €.

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. Die beschränkten Zugangsmöglichkeiten durch die Corona-Pandemie haben die Zahl der Nutzer nochmal steigen lassen. Zum 31. Dezember 2021 nutzten 2.831 Anwender das E-Banking.



Mitglied beim MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 29. Juni 2021 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Christian Müller und Herr Klaus Riedling wurden wiedergewählt. Herr Herbert Schindler schied altersbedingt aus dem Gremium aus. Neu gewählt wurde Frau Regina König.



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.

Mitgliederbestand beim MBV 2021		
	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	29.858	204.455
Zugang an Mitgliedern	964	2.083
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		582
	30.822	207.120
Abgang an Mitgliedern	450	3.584
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	30.372	203.536

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	16.616 Mitglieder
3–10 Anteile	11.496 Mitglieder
11–99 Anteile	1.916 Mitglieder
über 100 Anteile	344 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.



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.

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

Eine/n Ansprechpartner/in erreichen Sie unter der Telefonnummer **0721/987 322-0**.

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 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.

Länger Zuhause Leben

Bereits im November 2019 fand in Zusammenarbeit mit dem Paritätischen Sozialdienst Karlsruhe ein Vortrag zum Thema „Länger Zuhause Leben“ statt.

Auf Grund der hohen Nachfrage sind weitere Vorträge für 2022 geplant.

Bereits bei unserer ersten Veranstaltung am 06. November 2019 konnten wir viele Mitglieder und Mieter/innen über das komplexe Thema



„Wohnen im Alter“ aufklären. In einem umfangreichen Vortrag konnte Frau Hahn-Schaefer von der Parität Karlsruhe, Abteilung Wohnberatung, die Teilnehmer/innen über diverse Alltagssituationen, welche das Leben im Alter mit sich bringen, informieren und über diverse Hilfsangebote, Hilfsmittel und Finanzierungsangebote aufklären.

Sobald wieder Veranstaltungen im größeren Rahmen erlaubt sind, werden wir unsere Mitglieder über weitere Veranstaltungen informieren. Frau Hahn-Schaefer steht Ihnen auch weiterhin für private Beratungstermine zur Verfügung.

Sie erreichen Frau Hahn-Schaefer unter der Telefonnummer **0721/9123055**.

Der Mieter- und Bauverein macht mobil

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

Nicht Berlin oder Hamburg – Karlsruhe ist die Carsharing-Hauptstadt Deutschlands. Auf 1.000 Einwohner kommen etwa zwei leihbare Fahrzeuge und vier verschiedene Sharing-Portale. Im Vergleich dazu ist unsere Hauptstadt Berlin mit nur 0,84 Carsharing-Fahrzeugen nur halb so stark aufgestellt. Stadtmobil CarSharing ist der größte Anbieter in der Region Karlsruhe und bietet in 21 Kommunen seinen über 15.000 Kundinnen und 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 Mini-Klasse über Kleinwagen und Kombis bis zum 9-Sitzer-Bus und Transporter.

Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verringert. Zum 31. Dezember 2021 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 53 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 14 Teilzeitkräfte.

Zwei Mitarbeiteri/innen befinden sich derzeit in der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann.

Mit den zehn Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten – darunter befand sich eine Teilzeitkraft – und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende 74 Beschäftigte unserer Belegschaft an.

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 mit 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 Spartnern, 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

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 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 zwei gesonderte Sitzungen und sieben Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten, wobei vier der gemeinsamen Sitzungen aufgrund der Pandemie als Hybrid-Sitzungen durchgeführt wurden. In den gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich über das aktuelle Geschäftsgeschehen – hier insbesondere über die laufenden Einnahmen/Ausgaben und die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung – sowie über sonstige wichtige Vorgänge in der Genossenschaft. Der Jahresabschluss 2020 wurde in der gemeinsamen Hybrid-Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 11.05.2021 eingehend und in der gemeinsamen Sitzung am 01.06.2021 der Vertreterversammlung zur Feststellung empfohlen. In der Sitzung am 11.05.2021 wurde auch der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 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 20.07.2021 wurde Frau Sigrid Feßler 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. Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2021 konnte die Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Prüfungsdirektor als leitendem Wirtschaftsprüfer des gesetzlichen Prüfungsverbandes eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das voraussichtliche Gesamtergebnis ausführlich erörtern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22.03.2022 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 Jahresabschlus-



ses zur Feststellung durch die Vertreterversammlung wurde in der gemeinsamen Sitzung am 16.05.2022 einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2021 festzustellen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.441.122,77 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2021 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 07.03. bis 25.03.2022 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Prüfungsdirektor und Wirtschaftsprüfer des vbw Vorstand und Aufsichtsrat mündlich in der Sitzung am 16. Mai 2022. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der

Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 25.03.2022 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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 2022

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Sigrid Feßler

LAGEBERICHT 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 sowie in Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen mit insgesamt 7.131 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

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

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektions-

geschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

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

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basis-

effekt durch die befristete Mehrwertsteuer-senkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

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

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre ist, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussicht 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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.



II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2021 gutgeschriebenen Zinsen (0,7 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2020 um 8,3 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 01. Dezember 2021 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,30 % im Jahr 2021 eine nach wie vor über dem regionalen Marktniveau liegende Verzinsung.

Zum Jahresende 2021 waren 16,90 % (VJ: 17,56 %) 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

Am Albufer in der Durmersheimer Straße 92 konnte Block C zum 01.11.2021 bezogen werden. Es sind 17 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Wohngruppe für Rollstuhlfahrer entstanden.

Im September 2019 wurde im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen das Wohnbauvorhaben „Sonnenallee“ mit einem rund 10.900 m² großen Grundstück erworben. Die von der Firma Moser GmbH & Co. KG in Freiburg gekauften Grundstücke und zurzeit errichteten Gebäude entstehen in fünf Baufeldern. Zwei Baufelder mit 51 Wohnungen sind fertiggestellt und bezogen. Das gesamte Projekt soll bis Anfang 2023 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 2021 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 3,1 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 16,1 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,54 €/m² Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,46 €/m²) in die Instandhaltung und Modernisierung 3,00 €/m² (Vorjahr: 2,89 €/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 36,1 Mio. € (Vorjahr: 35,3 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 5,54 €/m² (Vorjahr: 5,46 €/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 45,9 Mio. € auf 46,7 Mio. € um 0,8 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Allgemeinmieterhöhungen und Neuvermietungen der Neubauten zurückzuführen. Aufgrund geänderter Fertigstellungszeitpunkte und Bezüge einiger Neubauten wurde die Prognose von 48,3 Mio. € durch fehlende Mieteinnahmen und geringere Betriebskosten nicht erreicht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich von 26,5 Mio. € auf 27,7 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 1,1 Mio. € höheren Betriebskosten.

Der Personalaufwand blieb nahezu unverändert. Die Tarifierhöhungen wurden durch gesunkene Aufwendungen für die Altersvorsorge kompensiert.

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 sonstige Verwaltungskosten zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge haben sich aufgrund besserer Anlageoptionen um 0,1 Mio. € erhöht.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen blieben mit 1,3 Mio. € gleich. Unsere Planung für 2021 ging von einem Jahresergebnis von 4,0 Mio. € bei geplanten Instandhaltungen von 17,1 Mio. € aus. Aufgrund nahezu gleichbleibender Instandhaltungskosten erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr das Jahresergebnis nur leicht um 0,1 Mio. € auf 4,8 Mio. €. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) eingestellt. Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €). Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,9 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,8 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (22,8 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,5 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 (3,1 Mio. €) sowie im Neubau (19,7 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2022 sind 3,3 Mio. € für die Modernisierung und 9,9 Mio. € im Neubau geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2021 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 12,3 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 in Höhe von 8,3 Mio. € entstanden auch Abflüsse aus planmäßigen Tilgungen; Geschäftsgutha-



benabflüssen und Dividendenzahlungen, so dass sich per Saldo ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 4,6 Mio. € (Vorjahr: -0,1 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 62,2 Mio. € auf 52,5 Mio. € vermindert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 379,1 Mio. € auf 389,4 Mio. € gestiegen.

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 81,0 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2021 nach Abschreibungen um insgesamt 16,1 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 22,8 Mio. € betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (3,1 Mio. €) sowie Baukosten für unsere Neubauprojekte (19,7 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,9 Mio. € vorgenommen. Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 11,6 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 52,5 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 Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 5,2 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss absolut um 1,4 Mio. € und beträgt 32,9 % (Vorjahr: 33,5 %) der Bilanzsumme. Die sonstigen Rückstellungen mit 0,5 Mio. € betreffen insbesondere Kosten für Archivierung über 0,1 Mio. € sowie nicht genommener Urlaub über 0,1 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich um 0,3 Mio. €.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält mit 0,7 Mio. € abzugrenzende Ertragszuschüsse von Stadt und Land.

Durch die Zunahme der Spareinlagen stieg der Anteil der Fremdmittel um 9,0 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.



C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise besteht ein weltweiter Nachholbedarf, der die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland positiv beeinflussen wird. Der aufgrund der stark anziehenden Nachfrage daraus resultierende Materialmangel und Lieferprobleme führen zu einer höheren Inflation und schwächen die Dynamik ab. Auch der Krieg zwischen Russland und der Ukraine wird sich in deutlich steigenden Preisen insbesondere für Energie und Nahrungsmittel niederschlagen. Wir gehen davon aus, dass unser Geschäft von dieser Entwicklung auch tangiert wird. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich allerdings aufgrund unserer lokalen Marktstellung, der moderaten Zinsen und der weiterhin starken Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv gestalten. Trotz steigender Inflation rechnen wir aufgrund der weiterhin schwierigen Situation auf den Finanzmärkten und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken damit, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2022 noch nicht wesentlich verändern wird.

Trotz Zinssenkung zum 01.12.2021 erwarten wir, dass sich das Volumen unserer Spareinrichtung leicht erhöht.

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Karlsruhe ist groß. Trotz steigender Materialpreise werden wir die nächsten Jahre zur Verbesserung unseres Bestandes weiter bauen. Die angespannte Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt und die hohe Zahl wohnungsuchender Mitglieder sind uns Verpflichtung und Herausforderung zugleich.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2022 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 48,9 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2022 ins-



gesamt Instandhaltungsaufwendungen von 17,4 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 4,0 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. 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 kann auch bei uns weitreichende Folgen haben. So werden die

folgenden Risiken, die nach ihrer Bedeutung aufgeführt sind, möglicherweise noch verschärft:

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 2022 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 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 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 hohe Inflation und den Krieg im Osten von Europa und darauf zurückzuführender steigender Energiekosten ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Sollte die Neuausrichtung der Grundsteuer oder CO₂-Bepreisungen zusätzlich dazu führen, dass diese Kosten nicht mehr an die Mieter weiterberechnet werden können, würde das zusätzlich erhebliche negative 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 zu-

künftigen 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 mildern. Infolgedessen werden wir die Klimastrategie entsprechend anpassen.

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. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 245,9 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 Spartzinsen 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 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 Potenziale 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 2022 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 2022 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 20,7 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über ca. 3,1 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 04. März 2022

Der Vorstand:

Dietrich	Gall
Heizmann	Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände

133.752,00 €

153.520,00 €

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

268.126.825,39 €

254.478.376,40 €

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

17.322.872,23 €

17.729.215,23 €

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

4.681.427,35 €

4.673.095,53 €

Technische Anlagen und Maschinen

26.545,00 €

29.385,00 €

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

237.633,00 €

251.584,00 €

Anlagen im Bau

0,00 €

4.767.607,89 €

geleistete Anzahlungen

24.746.357,44 €

17.102.494,51 €

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

5.865,00 €

5.865,00 €

Anlagevermögen insgesamt

315.281.277,41 €

299.191.143,56 €

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

11.558.863,91 €

10.697.773,20 €

Andere Vorräte

91.656,05 €

11.650.519,96 €

162.654,02 €

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

88.686,65 €

129.898,34 €

Sonstige Vermögensgegenstände

572.907,78 €

661.594,43 €

669.140,05 €

Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere

4.000.928,85 €

0,00 €

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

50.324.443,85 €

60.140.569,55 €

Bausparguthaben

2.224.583,73 €

52.549.027,58 €

2.054.354,15 €

Umlaufvermögen insgesamt

68.862.070,82 €

73.854.389,31 €

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

20.255,89 €

9.781,51 €

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

5.234.752,36 €

6.002.083,67 €

Bilanzsumme

389.398.356,48 €

379.057.398,05 €

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder

628.174,48 €

1.039.450,80 €

der verbleibenden Mitglieder

61.047.957,25 €

61.319.369,29 €

aus gekündigten Geschäftsanteilen

129.300,00 €

61.805.431,73 €

418.500,00 €

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 12.842,75 € (17.130,71 €)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: 500.000,00 € (480.000,00 €)

12.545.000,00 €

12.045.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: 1.904.282,03 € (1.697.222,70 €)

38.368.121,41 €

36.463.839,38 €

Andere Ergebnisrücklagen

13.041.367,84 €

63.954.489,25 €

13.041.367,84 €

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

4.845.404,80 €

4.660.923,38 €

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.404.282,03 €

2.441.122,77 €

2.177.222,70 €

Eigenkapital insgesamt

128.201.043,75 €

126.811.227,99 €

Fremdkapital

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

283.206,00 €

329.384,00 €

Sonstige Rückstellungen

460.783,73 €

743.989,73 €

453.585,74 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten

2.814,18 €

0,00 €

Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern

535.561,24 €

538.676,24 €

Spareinlagen

245.931.986,07 €

237.676.126,27 €

Erhaltene Anzahlungen

11.765.857,51 €

11.373.650,04 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

14.730,71 €

13.633,23 €

Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen

1.134.718,04 €

1.420.266,93 €

Sonstige Verbindlichkeiten

296.443,19 €

259.682.110,94 €

345.408,00 €

davon aus Steuern 69.602,25 € (74.290,93 €)

Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

771.212,06 €

95.439,61 €

Fremdkapital insgesamt

261.197.312,73 €

252.246.170,06 €

Bilanzsumme

389.398.356,48 €

379.057.398,05 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.732.816,12 €	45.929.115,31 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	861.090,71 €	129.196,42 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	142.211,17 €	138.047,53 €
Sonstige betriebliche Erträge	849.917,61 €	933.710,82 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.667.435,35 €	26.471.960,72 €
Rohergebnis	20.918.600,26 €	20.658.109,36 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.235.009,41 €	4.133.839,60 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	797.129,62 €	851.797,06 €
davon für Altersversorgung	2.487,19 € (93.108,35 €)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.898.511,11 €	6.749.951,88 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.609.854,82 €	1.696.783,83 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Negativzinsen	10.270,72 € 59.147,14 € (117.628,45 €)	-92.612,52 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.346.430,77 €	1.280.436,92 €
Ergebnis nach Steuern	6.041.935,25 €	5.852.687,55 €
Sonstige Steuern	1.196.530,45 €	1.191.764,17 €
Jahresüberschuss	4.845.404,80 €	4.660.923,38 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 €	480.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	1.904.282,03 €	1.697.222,70 €
Bilanzgewinn	2.441.122,77 €	2.483.700,68 €

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist beim Registergericht Mannheim unter der 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 16. Oktober 2020 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	1 bis 15 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre

Sofern durch Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden eine Wertverbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus erreicht wird, werden die Kosten aktiviert und die Nutzungsdauern der Gebäude angepasst. Hinsichtlich der Verlängerung der Restnutzungsdauern erfolgt eine Orientierung an den Vorschriften der Sachwertrichtlinie.

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 als 250 € netto die Aufzeichnungspflicht beachtet. Der letzte der in früheren Jahren bei geringwertigen Wirtschaftsgütern mit Anschaffungskosten mehr als 150 € netto und bis zu 1.000 € netto gebildete Sammelposten aus dem Jahr 2017 wurde zum 31.12.2021 nach fünf Jahren 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 **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit den Anschaffungskosten oder den niedrigeren Zeitwerten angesetzt.

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 Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 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 und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Rentensteigerungen von 1 – 1,8 % zugrunde gelegt.

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind 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 31.12.2021 13.023,0 T€ (Vorjahr 13.343,0 T€).

Im Jahr 2021 wurde eine Einmalzahlung i. H. v. 84,6 T€ (Vorjahr 3.552,0 T€) getätigt für mögliche Beschlüsse zur Erhöhung der zukünftigen Pensionsansprüche.

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 5.234,8 T€ (Vorjahr 6.002,1 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2021 durch die Rückdeckungsversicherung betragen 204,9 T€ (Vorjahr 208,6 T€). Es sind drei Versicherungsleistungen i. H. v. insgesamt 304,9 T€ (Vorjahr eine Versicherungsleistung i. H. v. 76,4 T€) fällig geworden.

Die Erträge aus verpfändeten Rückdeckungsversicherungen i. H. v. 105,2 T€ (Vorjahr 118,0 T€) wurden mit den Zinsaufwendungen für die Pensionsverpflichtungen i. H. v. 699,5 T€ (Vorjahr 603,1 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.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungs-posten** werden Einzahlungen ausgewiesen, die Erträge für zukünftige Zeiträume darstellen. Es handelt sich um passivierte Ertragszuschüsse für öffentlich geförderte Mietwohnungen, welche über 15 Jahre ertragswirksam aufgelöst werden, und 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 Anlagepiegel wie folgt dargestellt:



	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Stand zum 31.12.2021
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen		
				Zugänge	Abgänge			
€	€	€	€	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	311.596,62	63.875,63	0,00	0,00	0,00	0,00	375.472,25	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	311.596,62	63.875,63	0,00	0,00	0,00	0,00	375.472,25	
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	406.696.950,38	3.380.842,94	0,00	16.580.904,89	0,00	0,00	426.658.698,21	
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	4.673.095,53	8.331,82	0,00	0,00	0,00	0,00	4.681.427,35	
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	1.188.022,27	78.434,64	56.707,99	0,00	0,00	0,00	1.209.748,92	
8. Anlagen im Bau	4.767.607,89	1.938.197,64	0,00	0,00	6.705.805,53	0,00	0,00	
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10. geleistete Anzahlungen	17.102.494,51	17.518.962,29	0,00	0,00	9.875.099,36	0,00	24.746.357,44	
Summe Sachanlagen	460.764.300,27	22.924.769,33	56.707,99	16.580.904,89	16.580.904,89	0,00	483.632.361,61	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	461.075.896,89	22.988.644,96	56.707,99	16.580.904,89	16.580.904,89	0,00	484.007.833,86	
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	461.081.761,89	22.988.644,96	56.707,99	16.580.904,89	16.580.904,89	0,00	484.013.698,86	



	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
				Zugänge	Abgän- ge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	158.076,62	83.643,63	0,00	0,00	0,00	0,00	241.720,25	133.752,00	153.520,00
	158.076,62	83.643,63	0,00	0,00	0,00	0,00	241.720,25	133.752,00	153.520,00
	152.218.573,98	6.313.298,84	0,00	0,00	0,00	0,00	158.531.872,82	268.126.825,39	254.478.376,40
	8.550.133,91	406.343,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.956.476,91	17.322.872,23	17.729.215,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.681.427,35	4.673.095,53
	27.395,55	2.840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.235,55	26.545,00	29.385,00
	936.438,27	92.385,64	56.707,99	0,00	0,00	0,00	972.115,92	237.633,00	251.584,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.767.607,89
	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	24.746.357,44	17.102.494,51
	161.732.541,71	6.814.867,48	56.707,99	0,00	0,00	0,00	168.490.701,20	315.141.660,41	299.031.758,56
	161.890.618,33	6.898.511,11	56.707,99	0,00	0,00	0,00	168.732.421,45	315.275.412,41	299.185.278,56
	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
	161.890.618,33	6.898.511,11	56.707,99	0,00	0,00	0,00	168.732.421,45	315.281.277,41	299.191.143,56

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 11.558,9 T€ (Vorjahr 10.697,8 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-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 731,4 T€ (Vorjahr 884,0 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

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	178,5	169,8
Archivierungskosten	124,5	121,0
Rechts-, Beratungs-, Prozess- und Jahresabschlusskosten	99,7	78,0
Ausstehende Rechnungen	35,0	68,8
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	23,1	16,0
Summe	460,8	453,6



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Negativzinsen / Verwahrentgelt der Volksbank Karlsruhe eG in Höhe von 2,8 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 494,6 T€ (Vorjahr 498,3 T€), davon

über fünf Jahren in Höhe von 330,8 T€ (Vorjahr 336,9 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	3	3	0	0
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	535	41	494	331
(Vorjahr)	(539)	(41)	(498)	(337)
Erhaltene Anzahlungen	11.766	11.766	0	0
(Vorjahr)	(11.374)	(11.374)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15	15	0	0
(Vorjahr)	(14)	(14)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.135	1.135	0	0
(Vorjahr)	(1.420)	(1.420)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	296	296	0	0
(Vorjahr)	(345)	(345)	(0)	(0)
	13.750	13.256	494	331



Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 535 T€ (Vorjahr 539 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2021	31.12.2020
Spareinlagen	T€	
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	167.703,6	158.454,5
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	78.228,4	79.221,6
Summe	245.932,0	237.676,1



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 -59,1 T€ (Vorjahr -117,6 T€) vermindert durch die in dieser Position enthaltenen negativen Zinsen (Verwarentgelte) auf Bankguthaben.

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 715,7 T€ (Vorjahr 623,3 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang des Geschäftsjahres	29.858
Zugang	964
Abgang	450
Ende des Geschäftsjahres	30.372

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 271,4 T€ vermindert (Vorjahr -963,0 T€).

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 12,8 T€ (Vorjahr 17,1 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 31.12.2021) waren beschäftigt:

Arbeitnehmer/-innen		
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	Vollzeit	29
	Teilzeit	11
Technische Mitarbeiter/innen	Vollzeit	10
	Teilzeit	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben/ Hauswarte	Vollzeit	18
	Teilzeit	1
Summe		72

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 72 (Vorjahr 71) Arbeitnehmer/innen. Außerdem wurden durchschnittlich drei (Vorjahr vier) Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzende
Sigrid Feßler, Rechtsanwältin

Stellvertretender Vorsitzender
Thomas Häberle,
selbständiger Kaufmann (bis 20.07.2021)
Prof. Dr. Maximilian Coblenz,
Professor für Wirtschaftsinformatik
(seit 21.07.2021)

weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:
Jürgen Hügler, Bankkaufmann
Dr. Roland Vogel, Verwaltungsdirektor
Martin Beer, Dipl.-Vermessungsingenieur (FH)
Prof. Dr. Maximilian Coblenz, Professor für
Wirtschaftsinformatik (bis 20.07.2021)
Renate Föll, Postbeamtin i. R.
Kurt Fuchs, Steuerberater
Thomas Häberle, selbständiger Kaufmann
(seit 21.07.2021)
Regina König, Managerin Kommunikation
(seit 29.06.2021)
Christian Müller,
Diplom-Wirtschaftsingenieur
Herbert Schindler, Mechanikermeister a. D.
(bis 29.06.2021)
Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt
Klaus Riedling, Betriebswirt

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Jürgen Dietrich, Diplom-Kaufmann

weitere Mitglieder des Vorstandes:

Lothar Gall, Verwaltungsdirektor i. R.
(bis 10.03.2022)
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 Spareinla-

gen. Der übernommene Garantiebetrug zum 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 1.999,8 T€ und bleibt damit unverändert zum Vorjahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Gesamtbeitrag T€	Laufzeit
aus Leasingverträgen für Hardware	41,6	3 – 5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	2,7	bis Ende Mietverträge
Summe	44,3	

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 10.668 T€ (Vorjahr 32.578 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.



Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundenen operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

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 500.000,00 € eingestellt.

In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 1.904.282,03 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnismrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.441.122,77 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 04. März 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen 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 dieser Anforderung 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 Fähigkeiten der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit



zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungs-grundsatzes der Fortführung der Unterneh-menstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageber-ichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jah-resabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Ent-wicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Auf-stellung eines Lageberichts in Übereinstim-mung 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 Rechnungslegungsprozes-

ses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicher-heit darüber zu erlangen, ob der Jahresab-schluss als Ganzes frei von wesentlichen – be-absichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht ins-gesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen we-sentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnen Erkenntnissen in Einklang steht, den deut-schen 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 ord-nungsmäßiger Abschlussprüfung durchge-führte Prüfung eine wesentliche falsche Dar-stellung 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 und unbeabsichtigter – falsche 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 Prüfungsverhandlungen 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, 25. März 2022

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Schober

Wirtschaftsprüfer

UNSERE SERVICEZEITEN

Bitte beachten Sie, dass ein Besuch nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartner möglich ist.

Zusätzlich ist die Sparabteilung donnerstags für alle Kunden zu den regulären Servicezeiten ohne vorherige Terminvereinbarung geöffnet.

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	

Zinssätze

Seit dem 01. Dezember 2021 gelten folgende variable Zinssätze für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist:

Vereinbarte Kündigungsfrist	Zinssatz
von 3 Monaten	0,05 % p.a.
von 6 Monaten	0,10 % p.a.
von 12 Monaten	0,20 % p.a.
von 24 Monaten (2 Jahren)	0,30 % p.a.
von 36 Monaten (3 Jahren)	0,35 % p.a.
von 48 Monaten (4 Jahren)	0,40 % p.a.
von 60 Monaten (5 Jahren)	0,50 % p.a.
Vermögenswirksame Sparverträge	0,50 % p.a.

Festzinssparen (Mindestanlagebetrag 2.500,- €)	Zinssatz
1 Jahr	0,25 % p.a.
2 Jahre	0,40 % p.a.
5 Jahre	0,60 % p.a.

Wachstumssparen	Zinssatz
1. Jahr	0,10 % p.a.
2. Jahr	0,20 % p.a.
3. Jahr	0,30 % p.a.
4. Jahr	0,35 % p.a.
5. Jahr	0,40 % p.a.
6. Jahr	0,50 % p.a.

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





Im Jahr 2021 sind aus der Genossenschaft durch Tod
248 Mitglieder
ausgeschieden.

Am 18. Juni verstarb
unsere frühere Mitarbeiterin
Brigitte Bopp

und am 22. Juli verstarb
unser früherer Mitarbeiter
Manfred Barth.

Ehre ihrem 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