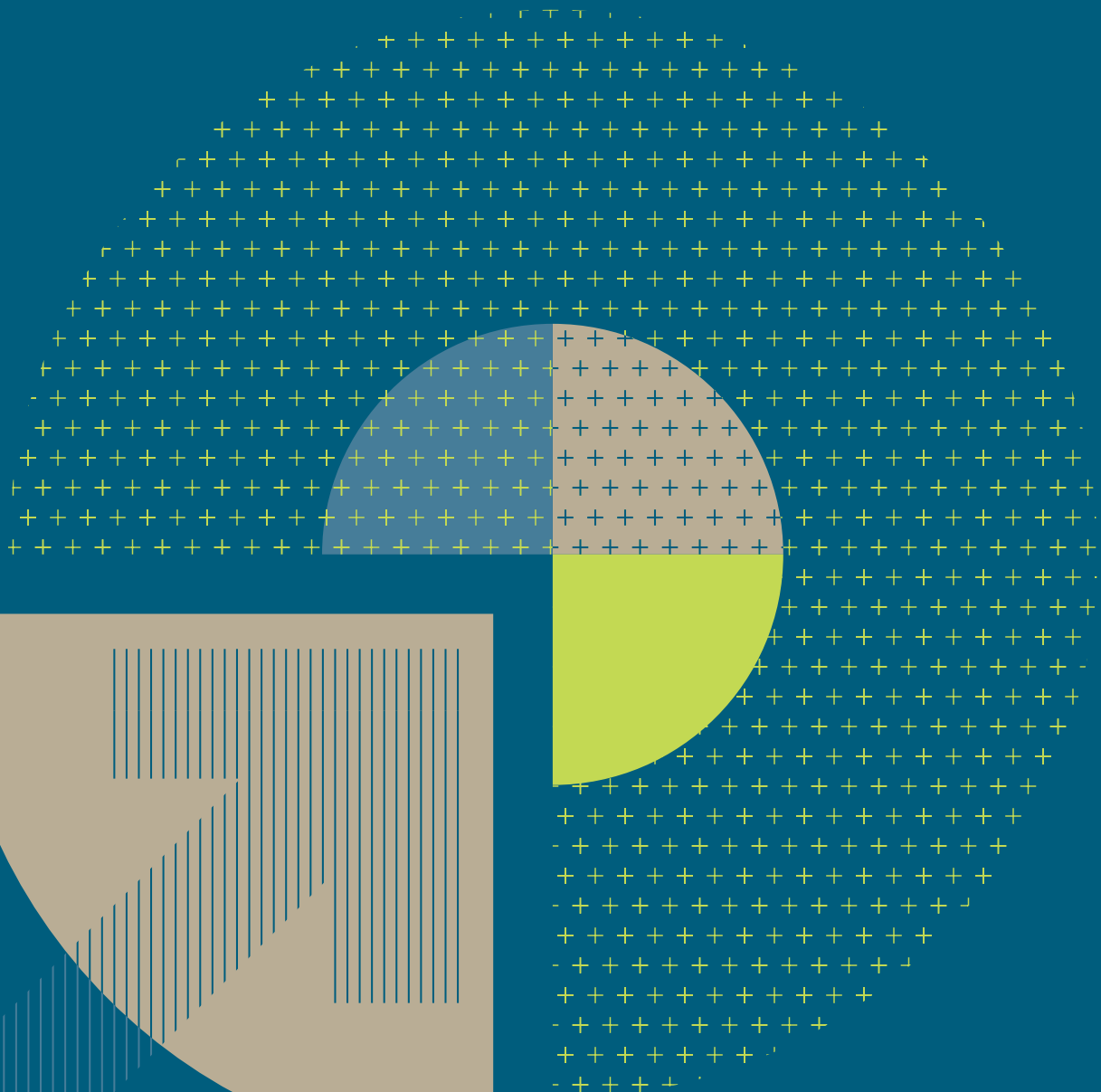


GESCHÄFTSBERICHT 2023



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
Waldstraße 19
76133 Karlsruhe
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,
das vergangene Geschäftsjahr war für unsere Genossenschaft eine Zeit mit etlichen Herausforderungen, aber auch Chancen. Der angespannte Wohnungsmarkt, die Energiewende, die Digitalisierung und immer noch der Krieg

in der Ukraine stellen uns vor enorme Herausforderungen. Dennoch haben wir als Genossenschaft erfolgreich agiert.

Unsere langfristige Strategie basiert auf Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung.

Nachhaltigkeit heißt für uns, auch für zukünftige Generationen die Lebensgrundlagen zu erhalten. Deshalb investieren wir verstärkt in die energetische Modernisierung unserer Gebäude. Durch effiziente Heizungsanlagen, Wärmedämmung und erneuerbare Energien reduzieren wir den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen. Wir setzen vermehrt auf erneuerbare Energie-

träger wie Solarenergie und Wärmepumpen. Dadurch verringern wir unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Der geringere Energieverbrauch kommt auch unseren Mietern durch niedrigere Betriebskosten entgegen.

Soziale Verantwortung übernehmen wir mit einer nach wie vor günstigen Durchschnittsmiete von 5,82 €/m². Wohnen ist ein Grundrecht und sollte auch bezahlbar bleiben.

Als Genossenschaft haben wir die Chance, durch Kooperationsbereitschaft und gegenseitige Unterstützung die Werte unserer Genossenschaft für kommende Generationen zu erhalten. Mit unseren Mitgliedern teilen wir den Glauben, dass diese Werte sowie Engagement für Gerechtigkeit und Demokratie in jedem Fall Gutes bewirken.

Ihr Jürgen Dietrich
Geschäftsführender Vorstand

INHALT

- 5** DIE VERWALTUNGSORGANE
- 6** BERICHT DES VORSTANDES
- 16** BERICHT DES AUFSICHTSRATES
- 18** LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023
- 29** JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023
 - 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)

Claudia Dopf-Wallerstein,
kaufmännische Angestellte (ab 25. Juni 2024)

Kurt Fuchs, Steuerberater i.R.

Renate Föll, Postbeamtin i.R. (bis 25. Juni 2024)

Thomas Häberle, selbstständiger Kaufmann (bis 25. Juni 2024)

Jürgen Hügler, Bankkaufmann i.R.

Peter Jakob, Bankbetriebswirt (ab 25. Juni 2024)

Regina König, Managerin Kommunikation, Schriftführerin

Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur

Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt

Klaus Riedling, Betriebswirt

Dr. Roland Vogel
Verwaltungsdirektor, Stellvertretender Schriftführer

BERICHT DES VORSTANDES



Innovation und Tradition unter einem Dach: Das MBV-Gebäude in der Ettlinger Straße.

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 5,82 € je m² zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2023 das Eigentum an 1.056 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.214 Wohnungen, 63 gewerbliche Einheiten inklusive eines Pflegeheimes sowie 40 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2023 teilt sich auf in 400 Einzimmer-, 2.734 Zweizimmer-, 3.272 Dreizimmer-, 575 Vierzimmer-, 34 Fünzimmer- und eine Siebenzimmerwohnung sowie 198 Einfamilienhäuser.

NACH WOHNBEZIRKEN AUFGETEILT, ENTFALLEN:

WOHNBEZIRK	ZAHL DER WOHNUNGEN
Rheinstrandsiedlung	1.968
Oststadt	1.228
Südstadt	815
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	109

IM BERICHTSJAHR WURDEN 401 NEUE MIETVERHÄLTNISS ABGESCHLOSSEN, DARUNTER:

- 38 Einzimmerwohnungen
- 169 Zweizimmerwohnungen
- 163 Dreizimmerwohnungen
- 31 Vierzimmerwohnungen
- 0 Fünzimmerwohnung
- 0 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.

AUFTEILUNG DER WOHNUNGEN NACH M²-MIETEN
ZUM 31. DEZEMBER 2023

PREIS PRO M ²	ZAHL DER WOHNUNGEN AM 31.12.2023
bis EUR 2,90	5
über EUR 2,90 bis EUR 3,20	15
über EUR 3,20 bis EUR 3,50	16
über EUR 3,50 bis EUR 3,80	21
über EUR 3,80 bis EUR 4,10	84
über EUR 4,10 bis EUR 4,40	107
über EUR 4,40 bis EUR 4,70	513
über EUR 4,70 bis EUR 5,00	992
über EUR 5,00 bis EUR 5,30	1.209
über EUR 5,30 bis EUR 5,60	1.022
über EUR 5,60 bis EUR 5,90	1.001
über EUR 5,90 bis EUR 6,20	763
über EUR 6,20 bis EUR 6,50	734
über EUR 6,50 bis EUR 6,80	228
über EUR 6,80 bis EUR 7,10	178
über EUR 7,10	326
	7.214



Unser 2023 fertiggestellter Neubau in Eggenstein – für die Wohnansprüche von heute und morgen

fortgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf die CO₂-Einsparungen sollen auch dezentral beheizte Gebäude mehr und mehr an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Im Berichtszeitraum wurde auch begonnen, die Gebäude der Genossenschaft mit PV-Anlagen auszustatten. Insbesondere bereits sanierte Dächer konnten belegt werden. Bis Ende des Jahres 2023 wurden 55 Anlagen mit einer Leistung von ca. 1.200 kWp montiert und teilweise auch in Betrieb genommen werden.

Die Aufträge für weitere ca. 150 Anlagen wurden ebenfalls bereits erteilt (Ausführung im Jahr 2024). Dieses Programm soll auch in den kommenden Jahren fortgeführt werden.



Marcel Kleinert,
Abteilungsleitung Vermietung

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 2023 an 156 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

Im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen wurde 2019 das Wohnbauvorhaben „Sonnenallee“ mit rund 10.900 m² Grundstück erworben. Auf den von der Firma Moser GmbH & Co. KG gekauften Grundstücken wurden

15 maximal 4-geschossige moderne Gebäude mit drei bis zehn Wohnungen mit insgesamt 10.557 m² Wohnfläche gebaut. Im Frühjahr 2023 wurden die letzten Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Es entstanden 109 Wohnungen, aufgeteilt in 24 Zweizimmerwohnungen, 53 Dreizimmerwohnungen und eine Fünzimmerwohnung.

Modernisierung und Instandhaltung

Auch wenn die Preissteigerungen nicht mehr so stark wie im Vorjahr waren, befindet sich das Preisniveau immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Dies führte dazu, dass im Bereich der Instandhaltung mit ca. 19,5 Mio. € deutlich mehr aufgewendet werden musste als im Berichtszeitraum davor. Größere Projekte mussten aus diesem Grund auch teilweise verschoben werden. Zu den durchgeführten Instandhaltun-

gen 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.

Im Bereich der Großmodernisierung konnten durch die Vergabe der Planungs- und Baubetreuungsleistungen an externe Architekten deutlich mehr Projekte umgesetzt werden als 2022. So wurde mit dem Punkthaus Dornröschenweg 15 begonnen und die ersten beiden Doppelhäuser in der Christian-Schneider-Straße energetisch saniert.

Bei allen Objekten wurden auch PV-Anlagen montiert. Weiterhin wurden die Vorplanungen für die kommenden energetischen Sanierungen begonnen, auch be-

züglich der denkmalgeschützten Objekte.

Die insgesamt neun betriebs-eigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Maler und Sanitär) führten auch im Jahr 2023 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Im Jahr 2023 wurden zwei Gas-etagenheizungen erstmalig in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.917 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind. Auch hier werden in Zukunft Lösungen ohne fossile Brennstoffe angestrebt.

Die Umstellung von Zentralheizungen auf Fernwärme wurde weiter forciert. So konnten im Jahr 2023 weitere 17 Anlagen mit insgesamt 207 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Diese Umstellungsaktion soll auch im Jahr 2024 und den Folgejahren verstärkt

Bedingt durch die Kostensteigerungen bei den fossilen Brennstoffen und zum Erreichen der Klimaziele wird es enorm wichtig sein, in alternative Heizungsformen zu investieren, um die Abhängigkeit von den bisherigen Energieträgern zu reduzieren.



Jochen Wagner,
Abteilungsleitung Technik

Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich in der Stadt Karlsruhe, verteilt auf 17 Stadtteile sowie in Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen. Im Berichtsjahr haben wir den letzten Bauabschnitt in Eggenstein vermietet. Die 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 98 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Darunter befinden sich 18 Wohnungen in unserem Neubau in der Durmersheimer Straße 92. Für 80 Wohnungen konnte eine Bindungsverlängerung erreicht werden.

Bei der Entwicklung der Heizkosten gab es für das Jahr 2023 trotz Energiekrise keine Verän-

derungen. 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 der Mieterinnen und Mieter ab. Bei geändertem Nutzerverhalten sind noch enorme Einsparungen möglich.

SPAREN BEIM MBV

Zum 31. Dezember 2023 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 35.586 (VJ: 35.056).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.579,- € (VJ: 6.841,- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 503 Sparkonten sowie 14 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

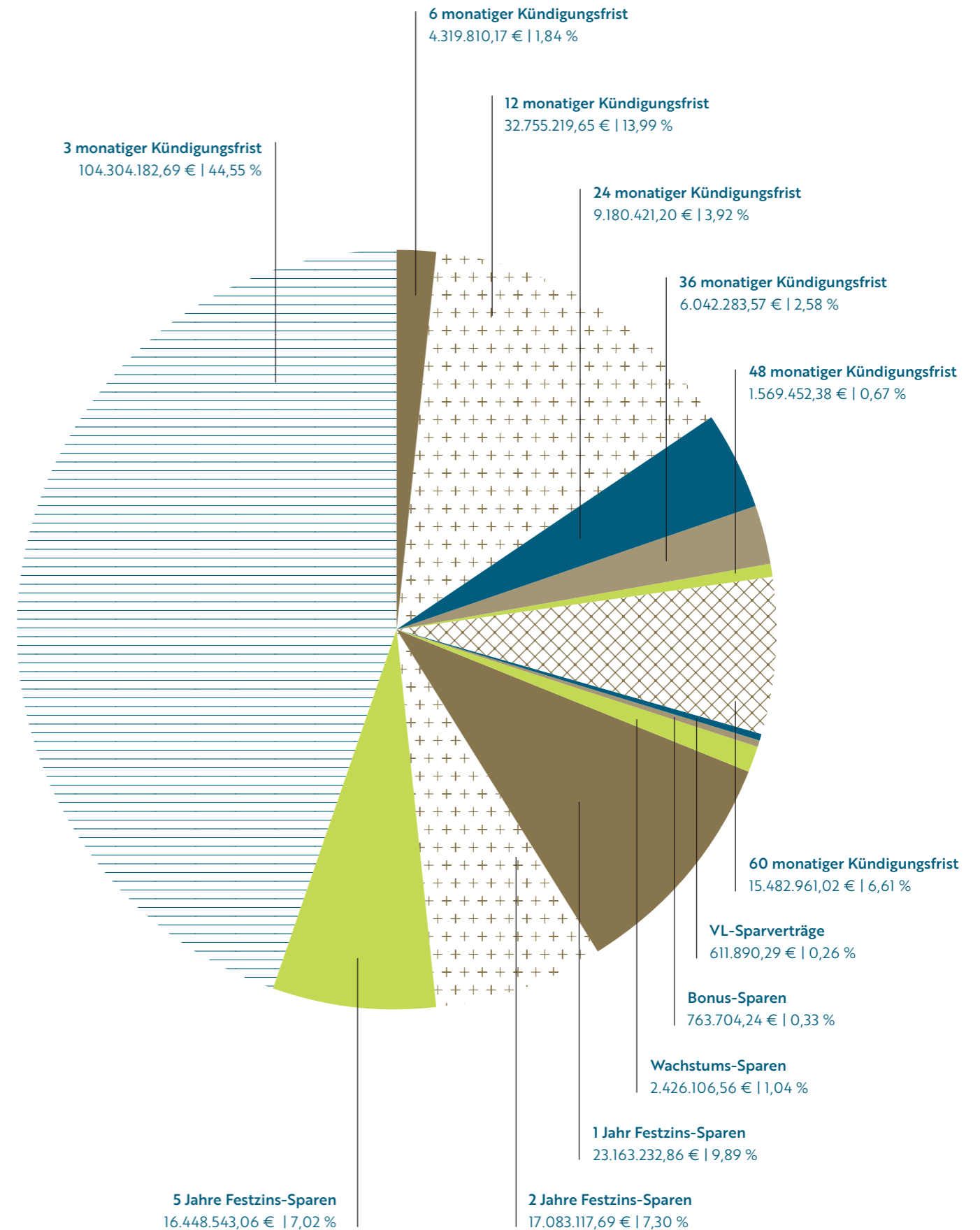
Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich zu Ende 2023 auf 1.099.845,09 €.

Seit November 2016 bieten wir unseren Sparern auch E-Banking an. Dadurch haben unsere 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 2023 machten 3.888 Anwender vom E-Banking Gebrauch.

35.586

SPARKONTEN

234.150.925,38 € INSGESAMT



Markus Ott,
Abteilungsleitung Sparen

MITGLIED BEIM MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2023 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Kurt Fuchs, Herr Jürgen Hügler und Herr Jochen Rastetter 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

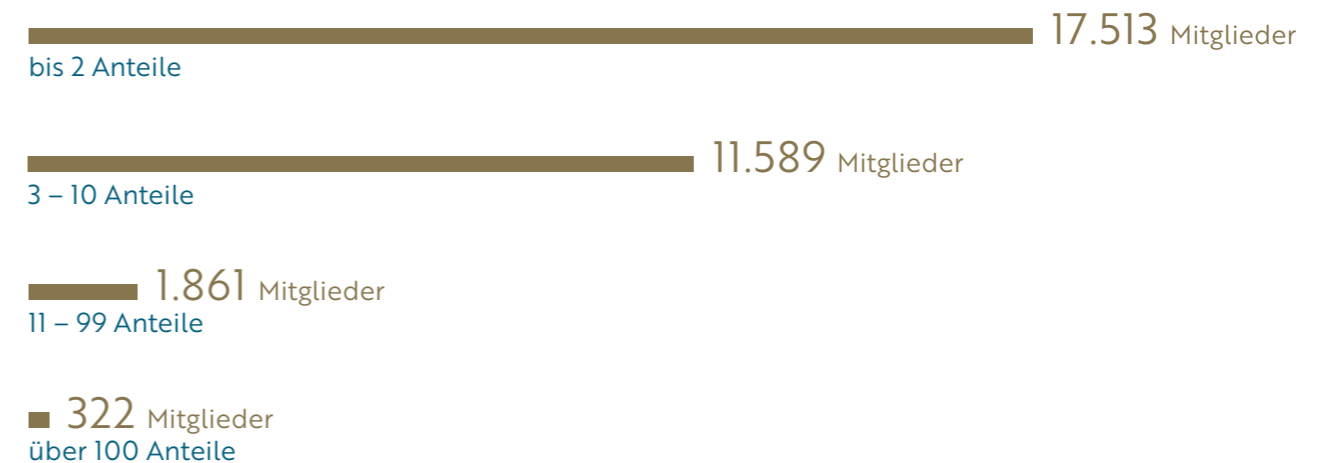
Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, über 31.000 davon beim

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 2023

	MITGLIEDER	ANTEILE
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	30.849	202.641
Zugang an Mitgliedern	908	1.928
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		631
	31.757	205.200
Abgang an Mitgliedern	472	4.986
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	31.285	200.214



Vertreterversammlung im Juni 2023



Kai Schindwein,
Mietrecht & Soziales Management

LEBEN BEIM MBV

Kooperationen mit Dienstleistern

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG möchte durch Kooperation mit professionellen Dienstleistern seinen Mitgliedern die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können und auch Treffpunkte anbieten, wo sich unsere Mieterinnen und Mieter 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 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 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 Mieterinnen und Mieter sowie alle 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



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

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 / 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 MBV macht mobil

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

Wir stellen Stadtmobil Parkplätze zur Verfügung, unsere Mitglieder erhalten einen vergünstigten Einstiegstarif und auch unsere Geschäftsaufflotte wurde reduziert und nun durch Ausleihvorgänge bei Stadtmobil ergänzt.

ARBEITEN BEIM MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verringert. Zum 31. Dezember 2023 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 54 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 12 Teilzeitkräfte.

Mit den neun Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 74 Beschäftigte an.

Ein Mitarbeiter und eine Mitarbeiterin befinden sich derzeit in der Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau.

Der wachsende Wettstreit um Arbeitskräfte wird auch bei uns spürbar. Deshalb spielen kontinuierliche Fort- und Weiterentwicklung, aber auch die Gewinnung junger Nachwuchskräfte weiterhin eine wichtige Rolle. Für unsere gute Personalarbeit und unser Betriebsklima erhielten wir 2022 das Siegel „familienfreundlicher Arbeitgeber“ der Bertelsmann-Stiftung. Sehr gute Ausbildungsqualität beschei-

nigt uns die Printausgabe vom Handelsblatt in der Ausgabe vom 25. Oktober 2023 mit Hilfe einer Studie des Sozialwissenschaftlichen Instituts SWI: Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG gehört damit zu den besten Ausbildungsbetrieben Deutschlands.



Fotocredit stadtmobil



Fotocredit Badischer Landesverein für Innere Mission



Teamwork für die Zukunft: Unsere Techniker bei der Planung von Wohnungsanierungen

DANK

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

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

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den konstruktiven Austausch 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

Jürgen Dietrich

Stephan Heizmann

Oliver Lutz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Sigrid Feßler,
Vorsitzende 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 vier gesonderte Sitzungen und sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. In den gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand jeweils zeitnah und ausführlich über die aktuelle Geschäftstätigkeit – hier insbesondere über die laufenden Einnahmen/Ausgaben und die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung – sowie über die geplante Umsetzung der Klimaroadmap und über sonstige wichtige Vorgänge in der Genossenschaft ebenso wie über die Mitgliederentwicklung und die Entwicklung der Spareinrichtung. Der Jahresabschluss 2022 wurde in

der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21. März 2023 eingehend besprochen und der Vertreterversammlung zur Feststellung empfohlen. In der Sitzung am 16. Mai 2023 wurde auch der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 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 27. Juni 2023 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 Themenschwerpunkte hatte sich der Prüfungsausschuss neben dem Innenrevisionsbericht für das Jahr 2023 mit dem Mareon-Handwerkerportal sowie der Funktionsweise des Zufallsgenerators in Bezug auf Rech-



Aufsichtsrat des MBV

nungen unter 1.000 € befasst. Es ergaben sich auch hier keine wesentlichen Beanstandungen. Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2023 konnte die Aufsichtsratsvorsitzende und Vorsitzende des Prüfungsausschusses mit dem für die Prüfung zuständigen Prüfungsdirektor des gesetzlichen Prüfungsverbandes eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das voraussichtliche Gesamtergebnis ausführlich erörtern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26. März 2024 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 Jahresabschluss-

ses zur Feststellung durch die Vertreterversammlung wurde in der gemeinsamen Sitzung am 21. Mai 2024 einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- **den Jahresabschluss 2023 festzustellen,**
- **den Bilanzgewinn in Höhe von 2.423.844,93 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.**

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2023 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 14. bis 17. November 2023 sowie in der Zeit vom 12. bis 28. März 2024 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüfer des vbw Vorstand und Aufsichtsrat mündlich in der Sitzung am

21. Mai 2024. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 28. März 2024 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 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 2024
Die Vorsitzende des Aufsichtsrates
Sigrid Feßler

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2023

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 7.214 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

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin

hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schön-

heitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21. Juli 2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14. September 2023 erfolgten dann acht Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14. September 2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %.

Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden; hier wird mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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.



MIETWOHNUNGEN IM BESTAND

Modernisierungen in der Christian-Schneider-Straße



II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2023 gutgeschriebenen Zinsen (2,3 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2022 um 5,7 Mio. € vermindert.

Bedingt durch den 2021 begonnenen Krieg Russlands gegen die Ukraine hat sich die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Die Inflationsrate für das Jahr 2023 lag zwar unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022, sie war mit knapp 6 % aber weiterhin auf einem hohen Stand. 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 und seit 14. September 2023 auf nun 4,50 % erhöht. Auch wir haben deshalb Zinsanpassungen, letztmals am 15. August 2023, im vernünftigen Rahmen vorgenommen. Die Durchschnittsverzinsung unserer Spargelder beträgt 2023 0,97 % (Vorjahr: 0,24 %).

Zum Jahresende 2023 waren 24,21 % (VJ: 15,95 %) 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 98.783 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 aus Freiburg gekauften Grundstücke und errichteten Gebäude mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 45,3 Mio. € entstanden in fünf Baufeldern. Das letzte Baufeld mit noch

ausstehenden 4,1 Mio. € wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt, die letzten 17 Wohnungen wurden 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 2023 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 4,1 Mio. € aufgewendet. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurden weitere 2,8 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 19,6 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,82 €/m² Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,68 €/m²) in die Instandhaltung und Modernisierung 3,58 €/m² (Vorjahr: 2,99 €/m²) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen, Mieterhöhungen nach Modernisierungen sowie eine allgemeine Mieterhöhung bei insgesamt 263 Wohnungen vorgenommen. Unsere Umsatzerlöse aus der Sollmiete betragen 38,7 Mio. € (Vorjahr: 37,7 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 5,82 €/m² (Vorjahr: 5,68 €/m²). Viele unserer Mieten liegen unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten. Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen und der damit verbundenen Stetigkeit der Umsatzerlöse zufrieden.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 49,1 Mio. € auf 50,4 Mio. € um 1,3 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Allgemeinmieterhöhungen und insbesondere die Neuvermietungen der Neubauten zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 50,0 Mio. € sogar leicht übertroffen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich von 28,0 Mio. € auf 32,4 Mio. €.



PV-Anlagen auf den Dächern der Veilchenstraße

Ursächlich hierfür waren vor allem die um 3,1 Mio. € höheren Instandhaltungskosten, die um 0,4 Mio. € über den prognostizierten Aufwendungen lagen.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,2 Mio. € durch Tarifierhöhungen bei leicht gesunkenen Aufwendungen für die Altersvorsorge durch niedrigere Abzinsungen der Pensionsverpflichtungen.

Die Abschreibungen erhöhten sich um 0,1 Mio. € vor allem durch Neubauten und neu installierte Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 0,6 Mio. € auf 1,9 Mio. € vermindert. Das ist insbesondere auf den Wegfall der Kosten für unser 125-jähriges Jubiläum im Vorjahr und geringere Rechtskosten zurückzuführen.

Die Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wert-

papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens haben sich durch Zinsgutschriften um 0,1 Mio. € erhöht.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge erhöhten sich aufgrund besserer Anlageoptionen um 0,7 Mio. €.

Auch Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erhöhten sich insbesondere durch den höheren Sparzinsaufwand um 1,4 Mio. €.

Unsere Planung für 2023 ging von einem Jahresergebnis von 3,0 Mio. € bei geplanten Instandhaltungen von 19,2 Mio. € aus. Trotz gestiegener Umsatzerlöse und höherer Zinserträge hat sich das Jahresergebnis aufgrund höherer Instandhaltungskosten und Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Mio. € auf 2,5 Mio. € vermindert. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) eingestellt, aus der Bauerneuerungsrücklage 0,2 Mio. € entnommen (Vorjahr: 1,7 Mio. € eingestellt). Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

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

Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von 9,0 Mio. € (Vorjahr 9,0 Mio. €).

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (4,1 Mio. €) sowie im Neubau (4,2 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind 8,9 Mio. € für die Modernisierungen und energetischen Maßnahmen sowie 3,8 Mio. € für PV-Anlagen geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern und Zuschüssen für Klimamaßnahmen.

Eines der ältesten Gebäude des MBV in der Scherrstraße



VERGLEICH ZUM VORJAHR

+ 4,4

MIO. € AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

+ 3,1

MIO. € INSTANDHALTUNGSKOSTEN

+ 1,3

MIO. € UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2023 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 11,7 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 5,7 Mio. €, aus planmäßigen Tilgungen, Geschäftsguthaben und Dividendenzahlungen ergaben sich Zuflüsse aus der Auszahlung von Bausparguthaben und Ertragszuschüssen für Miet- und Belegungsbindungen, so dass sich per Saldo ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5,2 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 47,9 Mio. € auf 41,5 Mio. € vermindert.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist von 392,0 Mio. € auf 387,3 Mio. € gesunken. Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 84,3 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2023 nach Abschreibungen um insgesamt 4,0 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 11,3 Mio. € betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (4,1 Mio. €), Baukosten für unsere Neubauprojekte (4,2 Mio. €) sowie Kosten für die Errichtung von PV-Anlagen (2,8 Mio. €). Planmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 7,4 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten und Kosten der E-Mobilität (unfertige Leistungen) in Höhe von 12,8 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 41,5 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 4,5 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital verminderte sich durch Geschäftsguthabenabgänge und dem geringeren Jahresüberschuss absolut um 0,4 Mio. € und beträgt 33,5 % (Vorjahr: 33,2 %) der Bilanzsumme. Die sonstigen Rückstellungen mit 0,4 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 0,7 Mio. € auf 2,1 Mio. €.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält mit 4,6 Mio. € abzugrenzende Ertragszuschüsse der Stadt Karlsruhe und des Landes Baden-Württemberg.

Der Anteil der Fremdmittel verminderte sich um 4,2 Mio. €. Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Die durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine im Jahr 2023 deutlich gestiegenen Preise für Energie, Nahrungsmittel, Baumaterialien und steigende Zinsen haben die wirtschaftliche Dyna-

mik in Deutschland fast zum Erliegen gebracht. Während sich die Energiepreise beruhigt haben, wirken sich 2024 vor allem hohe Lohnabschlüsse und damit auch gestiegene Handwerkerpreise auf unser Ergebnis aus.

Die Geschäftsentwicklung und unsere Umsätze werden sich allerdings aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der weiterhin starken Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv entwickeln.

Wegen der sich abzeichnenden weiter rückläufigen Inflation rechnen wir damit, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2024 reduzieren wird. Diese Zinssenkung werden wir weitergeben, was sich positiv auf das Jahresergebnis auswirken wird.

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 unseren Mitgliedern nicht zuzumuten.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2024 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) auf rd. 51,4 Mio. € erwarten. Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2024 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 19,6 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 1,1 Mio. €.

Einzelne bedeutende finanzielle Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 2023 50,4 Mio. € (Vorjahr 49,1 Mio. €), erwartet werden 2024 ca. 51,4 Mio. €. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. von 16,5 Mio. € auf 19,6 Mio. €, für das Jahr 2024 sind 19,6 Mio. € geplant. Es wird

2024 mit einem Jahresüberschuss von ca. 1,1 Mio. € gegenüber 2,5 Mio. € in 2023 und 4,6 Mio. € in 2022 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 weiterhin Anlass zu Optimismus.

Die Themen um Rohstoff- und Energiepreise, der Krieg in der Ukraine, der Überfall der Hamas auf Israel, die Spannungen zwischen China und Taiwan, sowie eine mögliche Wiederwahl Donald Trumps sind Faktoren, die auch bei uns weitreichende Folgen haben. So werden die folgenden Risiken, die nach ihrer Bedeutung aufgeführt sind, 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 2024 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerke spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große

Vertreterversammlung des MBV im Juni 2023



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 weiterhin hoher Preise bei Nahrungsmitteln und Energie sowie des von den Mietern zu tragenden Teils 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, jährlich steigenden Energiekosten der CO₂-Bepreisung in Höhe von ca. 30 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.

Das Thema Nachhaltigkeit rückt zunehmend in den Fokus der Politik und die Bankenaufsicht erwartet einen angemessenen Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken. Kommende Auflagen zum Klimaschutz beinhalten Nachhaltigkeitsrisiken, die uns unmittelbar betreffen. Zukünftige Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sind

zielgerichtet unter Klimaschutzgesichtspunkten zu steuern. Hierzu wurde eine „Klima-Roadmap“ erarbeitet, welche die CO₂-Bilanz des MBV-Gebäudebestands wesentlich verbessert. Diese Klimaschutzmaßnahmen bergen grundsätzlich das Risiko, die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft zu belasten. Bei der Umsetzung der „Klima-Roadmap“ dürfen neben den Kosten auch bestimmte bankenaufsichtliche Vorgaben nicht aus den Augen verloren werden. Insgesamt stellen die Auflagen zum Klimaschutz nicht nur monetär, sondern auch personell eine Herausforderung dar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass zukünftig weitere Nachhaltigkeitsrisiken zu berücksichtigen sind, beispielsweise aus rechtlichen Vorgaben (z.B. Arbeitsschutz) sowie gesellschaftlichen Vorgaben (Reputation).

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 haben wir die Klimastrategie entsprechend angepasst.

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 gestiegenen Zinsen werden auch 2024 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 2023 pro Wohnung 21 Bewerber. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 234,2 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen

Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer reagiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen. Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie 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

Neu installierte PV-Anlagen auf den Dächern in der Rheinstrandsiedlung



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 2024 planen wir Investitionen für PV-Anlagen, Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von 32,3 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser und PV-Anlagen werden über ca. 12,7 Mio. € fließen. Die investier-

ten 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 wegen schwieriger werdenden Bedingungen eine langsamere positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage sowie eine Ertragslage mit 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 26. März 2024
Der Vorstand

Dietrich

Heizmann

Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

**BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG**



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>	<u>GESCHÄFTSJAHR</u>	<u>VORJAHR</u>
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.481,00 €	72.669,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	297.293.818,41 €	291.941.412,97 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.510.191,28 €	16.916.529,77 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.681.427,35 €	4.681.427,35 €
Technische Anlagen und Maschinen	1.930.962,00 €	29.644,00 €
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.492,00 €	219.925,00 €
Anlagen im Bau	985.677,11 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	20.646,50 €	0,00 €
geleistete Anzahlungen	0,00 €	3.960.212,68 €
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.537.562,73 €	4.458.473,76 €
Anderer Finanzanlagen	314.865,00 €	305.865,00 €
Anlagevermögen insgesamt	326.607.123,38 €	322.586.159,53 €
<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	12.843.299,60 €	11.744.761,38 €
Anderer Vorräte	85.036,21 €	93.515,07 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	146.107,76 €	131.168,61 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.651.919,52 €	4.903.157,15 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	41.549.804,35 €	45.506.332,94 €
Bausparguthaben	0,00 €	2.395.664,09 €
Umlaufvermögen insgesamt	56.276.167,44 €	64.774.599,24 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	15.711,89 €	5.906,87 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	4.450.313,49 €	4.591.745,37 €
BILANZSUMME	387.349.316,20 €	391.958.411,01 €

PASSIVA

<u>EIGENKAPITAL</u>	<u>GESCHÄFTSJAHR</u>	<u>VORJAHR</u>
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.151.400,00 €	835.439,52 €
der verbleibenden Mitglieder	60.049.894,77 €	60.775.823,33 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	137.533,44 €	145.800,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.305,23 € (16.476,67 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	13.265.000,00 €	13.015.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (470.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	39.804.816,28 €	40.023.328,36 €
davon für Geschäftsjahr entnommen, im Vorjahr eingestellt: 218.512,08 € (1.655.206,95 €)		
Anderer Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	13.041.367,84 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.455.332,85 €	4.558.029,24 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	250.000,00 €	2.125.206,95 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	218.512,08 €	0,00 €
Eigenkapital insgesamt	129.873.857,26 €	130.269.581,34 €
<u>FREMDKAPITAL</u>		
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	243.414,00 €	273.992,00 €
Sonstige Rückstellungen	438.186,31 €	471.152,58 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.535.314,09 €	1.572.662,05 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	360.682,24 €	383.376,24 €
Spareinlagen	234.150.925,38 €	239.832.842,79 €
Erhaltene Anzahlungen	13.478.104,29 €	12.486.073,52 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.789,38 €	21.179,47 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.069.023,95 €	1.365.682,50 €
Sonstige Verbindlichkeiten	494.809,89 €	252.670,48 €
davon aus Steuern 294.427,28 € (55.900,21 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	4.697.209,41 €	5.029.198,04 €
Fremdkapital insgesamt	257.475.458,94 €	261.688.829,67 €
BILANZSUMME	387.349.316,20 €	391.958.411,01 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.370.199,80 €	49.134.806,88 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.098.538,22 €	185.897,47 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	53.079,99 €	74.502,06 €
Sonstige betriebliche Erträge	769.859,12 €	872.005,65 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>32.379.659,77 €</u>	<u>28.017.359,65 €</u>
Rohergebnis	19.912.017,36 €	22.249.852,41 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.487.250,56 €	4.238.759,90 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 540.603,41 € (657.059,56 €)	<u>1.406.108,68 €</u>	<u>1.469.460,36 €</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.412.899,72 €	7.303.283,52 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.933.561,31 €	2.515.417,01 €
Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	87.962,97 €	8.266,47 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon Negativzinsen 0,00 € (22.372,51 €)	1.011.608,03 €	281.869,56 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00 €	550.547,56 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.064.550,00 €</u>	<u>651.597,81 €</u>
Ergebnis nach Steuern	3.707.218,09 €	5.810.922,28 €
Sonstige Steuern	<u>1.251.885,24 €</u>	<u>1.252.893,04 €</u>
Jahresüberschuss	2.455.332,85 €	4.558.029,24 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	250.000,00 €	470.000,00 €
Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage	218.512,08 €	0,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	<u>0,00 €</u>	<u>1.655.206,95 €</u>
BILANZGEWINN	<u>2.423.844,93 €</u>	<u>2.432.822,29 €</u>

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2023

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



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 Genossenschaften und Anteile an Investmentvermögen ausgewiesen. Diese sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen erfolgen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung.

Im **Umlaufvermögen** sind unter den **unfertigen Leistungen** noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz-, Wasser- und E-Mobilitätskosten 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** werden überwiegend anteilig das bzw. die Folgejahr(e) betreffende Wartungsrechnungen 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 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannten 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 2,0 %), 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 31.12.2023 12.697,5 T€ (Vorjahr 12.962,2 T€).

Der Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 4.450,3 T€ (Vorjahr 4.591,7 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2023 durch die Rückdeckungsversicherung betragen 208,9 T€ (Vorjahr 202,8 T€). Es ist wie auch im Vorjahr keine Versicherungsleistung fällig geworden.

Die Erträge aus dem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe

von 215,2 T€ (Vorjahr 142,0 T€) werden mit den Zinsaufwendungen aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen verrechnet. In diesem Jahr sind keine Zinsaufwendungen angefallen (Vorjahr 191,7 T€).

Mit der Anwendung des IDW RH FAB 1.021 erfolgt bei nicht versicherungsgebundenen, rückgedeckten Pensionszusagen 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.

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

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 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 (€)							(KUMULIERTE) ABSCHREIBUNGEN (€)						BUCHWERT (€)		
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge				
I Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	375.825,98	51.509,43	0,00	0,00	0,00	0,00	427.335,41	303.156,98	59.697,43	0,00	0,00	0,00	0,00	362.854,41	64.481,00	72.669,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	375.825,98	51.509,43	0,00	0,00	0,00	0,00	427.335,41	303.156,98	59.697,43	0,00	0,00	0,00	0,00	362.854,41	64.481,00	72.669,00
II Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	457.177.162,77	8.337.042,30	0,00	3.823.677,03	0,00	0,00	469.337.882,10	165.235.749,80	6.808.313,89	0,00	0,00	0,00	0,00	172.044.063,69	297.293.818,41	291.941.412,97
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	9.362.819,37	406.338,49	0,00	0,00	0,00	0,00	9.769.157,86	16.510.191,28	16.916.529,77
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.681.427,35	4.681.427,35	4.681.427,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	63.293,07	1.804.557,54	0,00	136.535,65	0,00	0,00	2.004.386,26	33.649,07	39.775,19	0,00	0,00	0,00	0,00	73.424,26	1.930.962,00	29.644,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.224.948,20	146.343,72	62.756,20	0,00	0,00	0,00	1.308.535,72	1.005.023,20	98.774,72	62.754,20	0,00	0,00	0,00	1.041.043,72	267.492,00	219.925,00
6. Anlagen im Bau	0,00	985.677,11	0,00	0,00	0,00	0,00	985.677,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	985.677,11	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	20.646,50	0,00	0,00	0,00	0,00	20.646,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.646,50	0,00	0,00
8. geleistete Anzahlungen	3.960.212,68	0,00	0,00	0,00	3.960.212,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.960.212,68
Summe Sachanlagen	493.386.393,21	11.294.267,17	62.756,20	3.960.212,68	3.960.212,68	0,00	504.617.904,18	175.637.241,44	7.353.202,29	62.754,20	0,00	0,00	0,00	182.927.689,53	321.690.214,65	317.749.151,77
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen	493.762.219,19	11.345.776,60	62.756,20	3.960.212,68	3.960.212,68	0,00	505.045.239,59	175.940.398,42	7.412.899,72	62.754,20	0,00	0,00	0,00	183.290.543,94	321.754.695,65	317.821.820,77
III Finanzanlagen																
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.009.021,32	79.088,97	0,00	0,00	0,00	0,00	5.088.110,29	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.537.562,73	4.458.473,76
2. Andere Finanzanlagen	305.865,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.865,00	305.865,00	305.865,00
Summe Finanzanlagen	5.314.886,32	88.088,97	0,00	0,00	0,00	0,00	5.402.975,29	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.852.427,73	4.764.338,76
Anlagevermögen gesamt	499.077.105,51	11.433.865,57	62.756,20	3.960.212,68	3.960.212,68	0,00	510.448.214,88	176.490.945,98	7.412.899,72	62.754,20	0,00	0,00	0,00	183.841.091,50	326.607.123,38	322.586.159,53

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 12.843,3 T€ (Vorjahr 11.744,8 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz-, Wasser- und E-Mobilitätskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach

dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 122,4 T€ (Vorjahr 546,4 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
- Vermieteranteil CO₂-Kosten (Einzelheizungen/Gasdurchlauferh.)

	31.12.2023 (T€)	31.12.2022 (T€)
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	125,0	139,7
Archivierungskosten	136,0	136,1
Rechts-, Beratungs-, Prozess- und Jahresabschlusskosten	110,0	138,7
Ausstehende Rechnungen	22,5	27,0
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	24,7	29,7
Vermieteranteil CO ₂ -Kosten (Einzelheizungen/Gasdurchlauferh.)	20,0	0,0
Summe	438,2	471,2

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 1.816,4 T€ (Vorjahr 1.877,1 T€), davon über fünf Jahren in Höhe von 1.498,3 T€ (Vorjahr 1.561,4 T€).

Alle anderen Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

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

	RESTLAUFZEITEN			
	Gesamt (T€)	bis zu 1 Jahr (T€)	über 1 Jahr (T€)	davon über 5 Jahre (T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.535	37	1.498	1.348
	(1.573)	(37)	(1.536)	(1.386)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	361	42	319	150
	(383)	(41)	(342)	(175)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	13.478	13.478	0	0
	(12.486)	(12.486)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	8	8	0	0
	(21)	(21)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.069	2.069	0	0
	(1.366)	(1.366)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	495	495	0	0
	(253)	(253)	(0)	(0)
Summe	17.946	16.129	1.817	1.498

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 1.535 T€ (Vorjahr 1.573 T€), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 361 T€ (Vorjahr 383 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

GLIEDERUNG NACH KÜNDIGUNGSFRIST

	31.12.2023 (T€)	31.12.2022 (T€)
Spareinlagen		
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	164.800,8	165.791,0
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	69.350,1	74.042,0
Summe	234.150,9	239.833,0

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 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 im Geschäftsjahr nicht mehr vermindert durch negative Zinsen (Verwahrentgelte) auf Bankguthaben (Vorjahr 22,4 T€).

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 4,3 T€ (Vorjahr 197,9 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 725,9 T€ vermindert (Vorjahr Verminderung um 272,1 T€). Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 14,3 T€ (Vorjahr 16,5 T€) rückständig. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer*innen

Im Geschäftsjahr (Stand 31.12.2023) waren beschäftigt:

Kaufmännische Mitarbeiter*innen Vollzeit	32
Kaufmännische Mitarbeiter*innen Teilzeit	10
Technische Mitarbeiter*innen Vollzeit	11
Technische Mitarbeiter*innen Teilzeit	2
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Vollzeit	18
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Teilzeit	0
Summe	73

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 75 (Vorjahr 74) Arbeitnehmer*innen. Außerdem wurden durchschnittlich zwei auszubildende Personen beschäftigt (Vorjahr eine Person).

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	30.849
Zugang	908
Abgang	472
Ende des Geschäftsjahres	31.285

31.285

MITGLIEDER AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES



Vorstand des MBV

Oliver Lutz, Stephan Heizmann und Jürgen Dietrich (v.l.n.r)

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

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 2023 beläuft sich auf 1.999,8 T€ und bleibt damit unverändert zum Vorjahr.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	GESAMTBETRAG T€	LAUFZEIT
aus Leasingverträgen für Hardware	16,3	5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	1,7	bis Ende Mietverträge
Summe	18,0	

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 3.573 T€ (Vorjahr 4.669 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 250.000,00 € eingestellt.

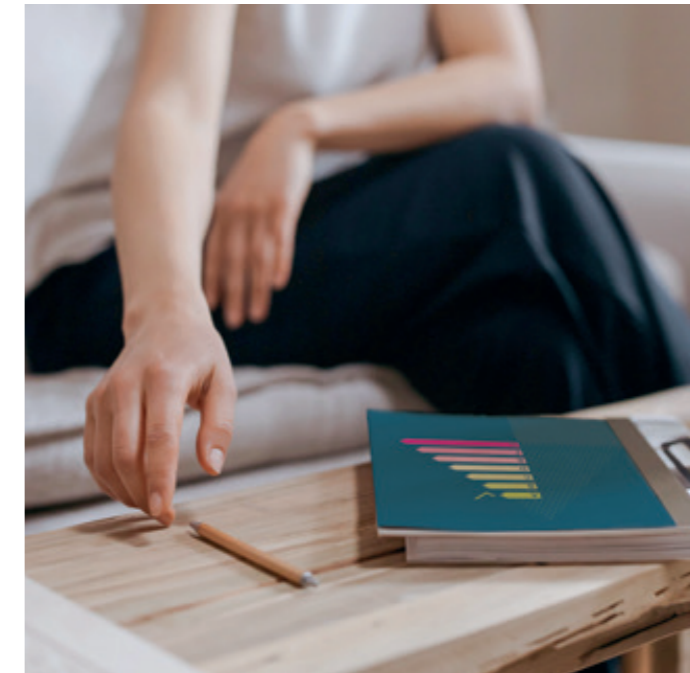
Aus der Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 j) der Satzung 218.512,08 € entnommen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.423.844,93 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 26. März 2024

Der Vorstand

Dietrich Heizmann Lutz



Fotocredit: cottonbro, Pexels

An die Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe

Prüfungsurteile

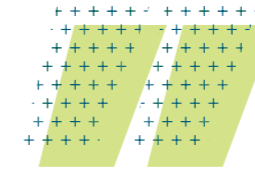
Wir haben den Jahresabschluss der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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.



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 der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der

den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Fort-

führung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetz-

lichen 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 bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 28. März 2024

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

Schober
Wirtschaftsprüfer



MIETER- UND BAUVEREIN
KARLSRUHE eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

www.mbv-ka.de

