

# GESCHÄFTSBERICHT 2020





# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



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 2020	16
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk	37
Servicezeiten/Zinssätze	40

Gesamtherstellung:  
Kreativköpfe - Kommunikation ohne Umwege  
[www.kreativkoepfe.de](http://www.kreativkoepfe.de)  
Fotos: MBV /stadtmobil (S.13)

# DIE VERWALTUNGSORGANE

## DER VORSTAND

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

## DER AUFSICHTSRAT

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Sigrid Feßler          | Rechtsanwältin,<br>Vorsitzende                 |
| Thomas Häberle         | selbstständiger Kaufmann,<br>stv. Vorsitzender |
| Jürgen Hügler          | Bankkaufmann,<br>Schriftführer                 |
| Dr. Roland Vogel       | Verwaltungsdirektor,<br>stv. Schriftführer     |
| Martin Beer            | Diplom-Vermessungsingenieur (FH)               |
| Dr. Maximilian Coblenz | Data Scientist                                 |
| Renate Föll            | Postbeamtin i.R.                               |
| Kurt Fuchs             | Steuerberater                                  |
| Regina König           | Managerin Kommunikation                        |
| Christian Müller       | Diplom-Wirtschaftsingenieur                    |
| Jochen Rastetter       | Versicherungsbetriebswirt (DVA)                |
| Klaus Riedling         | Betriebswirt                                   |

# BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

mittlerweile über ein Jahr dauert nun schon die weltweite Krise durch die Corona-Pandemie an. Fast das ganze Geschäftsjahr 2020 fand im Ausnahmemodus statt. Trotz aller Widrigkeiten können wir aber wirtschaftlich auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken.

Schon in vergangenen Jahren haben wir uns über die Zukunft Gedanken gemacht und etliche Digitalisierungsprojekte angestoßen, von deren Umsetzung Sie und wir jetzt in der Corona-Krise profitieren. Die digitale Wohnungsbewerbung, eine Mieter-App, aber auch Online-Banking helfen Ihnen, trotz eingeschränkter Kontaktmöglichkeiten Ihre Geschäfte mit dem MBV zu erledigen. Zudem konnten wir durch die erstmals im Online- und Briefwahlverfahren stattfindenden Wahlen zur Vertreterversammlung so viele Mitglieder wie noch nie zur Stimmabgabe motivieren. In unserer 124-jährigen Geschichte hat der MBV schon viele Krisen erlebt und gemeistert, auch diese wird zu Ende gehen. Lassen Sie uns optimistisch ins nächste Jahr schauen! 2022 werden wir unser 125-jähriges Jubiläum feiern und, so hoffen wir alle, auch wieder mit richtigen Kontakten, Gesprächen ohne Bildschirm und mit einem Lächeln ohne Maske im Gesicht.



## Mieten beim MBV

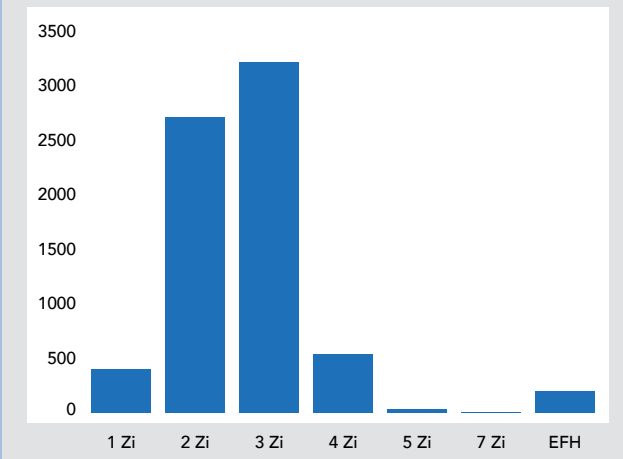
### Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes sowie in Rheinstetten bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,46 € je m<sup>2</sup> zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2020 das Eigentum an 1.040 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.090 Wohnungen, 62 gewerbliche Einheiten inkl. ein Pflegeheim sowie 35 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.



Wohnungsbestand 31. Dezember 2020



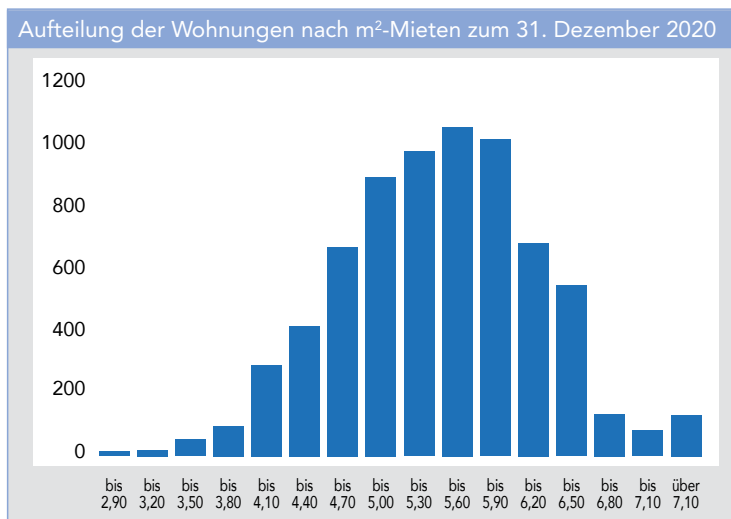
Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.968 Wohnungen
auf die Oststadt	1.228 Wohnungen
auf die Südstadt	818 Wohnungen
auf die Südweststadt einschließlich Beiertheim	818 Wohnungen
auf die Innenstadt	5 Wohnungen
auf die Weststadt	578 Wohnungen
auf den Stadtteil Durlach	441 Wohnungen
auf den Stadtteil Daxlanden	336 Wohnungen
auf den Stadtteil Grünwinkel	458 Wohnungen
auf den Stadtteil Weiherfeld	107 Wohnungen
auf die Waldstadt	96 Wohnungen
auf den Stadtteil Rintheim	44 Wohnungen
auf die Nordweststadt	45 Wohnungen
auf Rüppurr	9 Wohnungen
auf Knielingen	12 Wohnungen
auf Oberreut	97 Wohnungen
auf Rheinstetten	30 Wohnungen

Im Berichtsjahr kamen 382 Wohnungen zur Verlosung, davon:

- 28 Einzimmerwohnungen
- 161 Zweizimmerwohnungen
- 169 Dreizimmerwohnungen
- 18 Vierzimmerwohnungen
- 2 Fünzimmerwohnungen
- 4 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 m<sup>2</sup> 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. Auf Grund der Corona-Pandemie und dem damit einhergegangenen Beherbergungsverbot war die Gästewohnung im Jahr 2020 nur an 102 von 365 Tagen vermietet. Über unsere Homepage [www.mbv-ka.de](http://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](mailto:gaestewohnung@mbv-ka.de).

### Neubautätigkeit

Am Albufer, in der Durmersheimer Straße 94 A, gingen die Arbeiten für ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 17 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnung, speziell für eine Rollstuhlfahrer-WG konzipiert, weiter.

In Rheinstetten, Römerstraße 63, 63 A und 63 B, wurden im Dezember 2020 drei Gebäude mit insgesamt 30 Mietwohnungen fertiggestellt und bezogen. Da sich die Haltestelle der Straßenbahn direkt vor der Tür befindet, gelangt man in 20 Minuten ohne Umsteigen zum Marktplatz in Karlsruhe.

Im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen wurde 2019 das im Bau befindliche Wohnbauvorhaben „Sonnental“ mit rund 10.900 m<sup>2</sup> Grundstück erworben. Die von der Firma Moser GmbH & Co. KG gekauften Grundstücke und noch zu errichtenden Gebäude entstehen in fünf Baufeldern. Im Sommer 2019 wurde mit dem ersten Baufeld begonnen, das gesamte Projekt soll bis Sommer 2022 fertiggestellt sein. Gebaut werden 15 maximal 4-geschossige moderne Gebäude mit drei bis zehn Wohnungen mit insgesamt 10.557 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Insgesamt entstehen 109 Wohnungen, aufgeteilt in 24 Zweizimmerwohnungen, 53 Dreizimmerwohnungen, 31 Vierzimmerwohnungen und eine Fünzimmerwohnung.

### Modernisierung und Instandhaltung

Das komplette Jahr 2020 war geprägt durch die Corona-Pandemie. Durch die erforderlichen AHA-Regeln und 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.

Im Bereich der Großmodernisierung wurden das Punkthaus Panoramaweg 6 sowie der Block Hübschstraße 20 / Kriegsstraße 167-171 / Weltzienstraße 19 in Angriff genommen, also sechs Gebäude mit insgesamt 80 Wohnungen.



Im Bereich der Instandhaltung wurden insgesamt ca. 16 Mio. € aufgewendet, deutlich mehr als im Jahr zuvor, auch wenn nicht alle Maßnahmen 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 acht betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker und Maler) führten auch im Jahr 2020 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Im Jahr 2020 wurden sechs Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.908 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Unser Programm der Erneuerung von Briefkastenanlagen konnte im Berichtszeitraum zum Abschluss gebracht werden.

Auch die Umstellung von Zentralheizungen auf Fernwärme wurde weiter forciert. Im Jahr 2020 wurden 21 Anlagen mit insgesamt 687 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen. Somit sind derzeit über 3.100 Wohnungen der Genossenschaft an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen.

Im Jahr 2021 sollen weitere Gebäude der Genossenschaft energetisch modernisiert werden. Hauptaufgabe in der Instandhaltung wird die Sanierung denkmalgeschützter Objekte sein, was allerdings mitunter recht schwierig und kostenintensiv ist.

Auch das Thema Fernwärme wird uns weiter beschäftigen. So sollen hauptsächlich in der Rhein-

strandsiedlung weitere Gebäude an das Netz angeschlossen werden.

## Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich hauptsächlich in der Stadt Karlsruhe und verteilt sich auf 17 Stadtteile. Im Berichtsjahr haben wir zum ersten Mal das Stadtgebiet verlassen und unseren Neubau in Rheinstetten-Mörsch fertiggestellt und bezogen. Im Jahr 2021 werden wir die ersten unserer insgesamt 109 Neubauwohnungen in Eggenstein in die Vermietung nehmen. Die letzten Wohnungen werden uns wahrscheinlich Ende 2022 übergeben. Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser Kerngeschäft bleiben aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

Die Corona-Pandemie sorgte bisher 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 läuft bei allen Wohnungen zum 31. Dezember 2021 aus. Im Rahmen von künftigen Neubauten werden wir auch Förderangebote des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe in Anspruch nehmen.

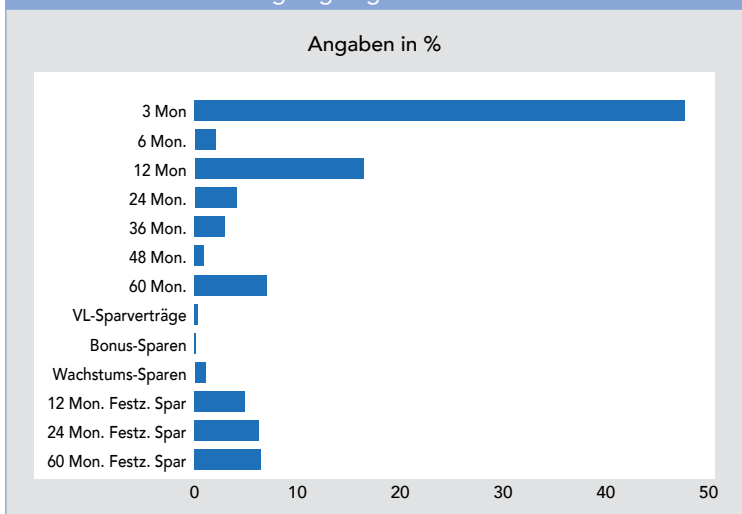
Bei der Entwicklung der Heizkosten erwarten wir für das Jahr 2020 kaum Veränderungen. Durch den milden Winter wird es zu keiner großen Steigerung der Heizkosten kommen. Eine Steigerung ist erst im Jahr 2021 zu erwarten. Grund hierfür wird die CO<sup>2</sup>-Bepreisung sein.

Die tatsächlichen Heizkosten hängen jedoch immer noch stark vom Heizverhalten der Mieter 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 (237.676.126,27 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 34.050 (VJ: 33.825).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.980,- € (VJ: 6.922,- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 339 Sparkonten sowie 14 VL-Verträgen.

Unsere Anlageprodukte wurden zum 1. 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 Garantiebtrag beläuft sich zu Ende 2020 auf 1.999.845,09 €.

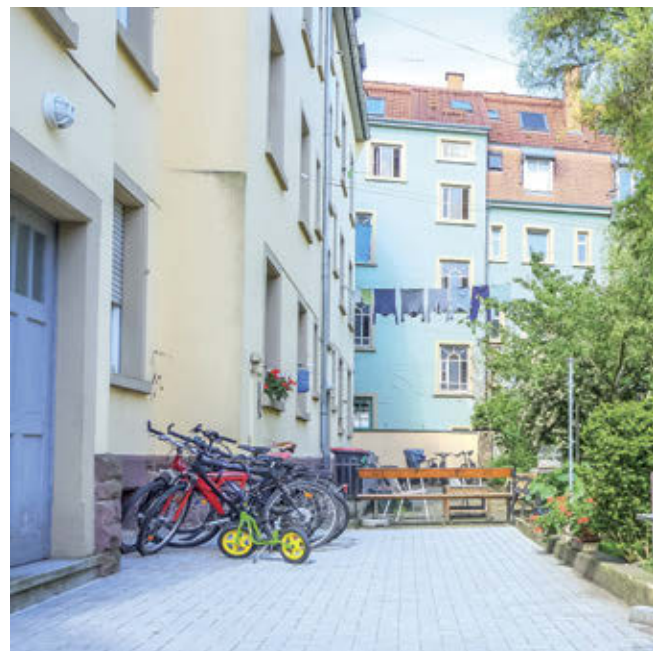
## E-Banking

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 2020 nutzten 2.274 Anwender das E-Banking.

## Mitglied beim MBV

### Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 15. September 2020 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet. Zudem wurde eine neue Wahlordnung für die Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung beschlossen.



Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Renate Föll, Herr Dr. Maximilian Coblenz sowie Herr Thomas Häberle 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.

#### Vertreterwahlen

Trotz fehlender Präsenzveranstaltungen konnten wir 2020 durch einen Wechsel des bisherigen Wahlprozederes 99 Vertreterinnen und Vertreter für die Vertreterversammlung gewinnen. Aufgrund der erstmals in dieser Form stattfindende Kombination aus Online- und Briefwahl waren zudem viel mehr Mitglieder als üblich bereit, ihre Stimme abzugeben.



#### Mitgliederentwicklung

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

Mitgliederbestand beim MBV 2020		
	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	29.502	207.690
Zugang an Mitgliedern	815	1.715
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		674
	30.317	210.079
Abgang an Mitgliedern	459	5.624
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>29.858</b>	<b>204.455</b>

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	16.124 Mitglieder
3– 10 Anteile	11.447 Mitglieder
11–99 Anteile	1.934 Mitglieder
über 100 Anteile	353 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 Seniorenheimes in der Redtenbacherstraße 10 eine neue Stätte der Begegnung („Das grüne Zimmer“) geschaffen. Von hier aus existiert in der Südweststadt ein aktives Quartiersmanagement („Miteinander leben in der Südweststadt“). Bei der Umsetzung sind eigenes Engagement sowie eigene Ideen und Vorschläge willkommen.

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

### Länger Zuhause Leben

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

Wegen der hohen Nachfrage war ein weiterer Vortrag für den 6. Mai 2020 geplant, welcher jedoch auf Grund der Corona-Pandemie nicht stattfinden konnte.

Bereits bei unserer ersten Veranstaltung am 6. November 2019 konnten wir viele Mitglieder und Mieter über das komplexe Thema „Wohnen im Alter“ aufklären. In einem umfangreichen Vortrag konnte Frau Hahn-Schaefer von der Parität Karlsruhe, Abteilung Wohnberatung, die Teilnehmer 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 1. 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 Kunden mehr als 850 Autos an.

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



© stadtmobil

## Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Zum 31. Dezember 2020 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 54 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 15 Teilzeitkräfte.

Vier Mitarbeiter/innen befinden sich derzeit in der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann.

Mit den acht Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten – darunter befand sich eine Teilzeitkraft – und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 75 Beschäftigte 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 zu dem geschäftlichen Erfolg beigetragen haben.

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

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

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

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

## Vorstand

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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.

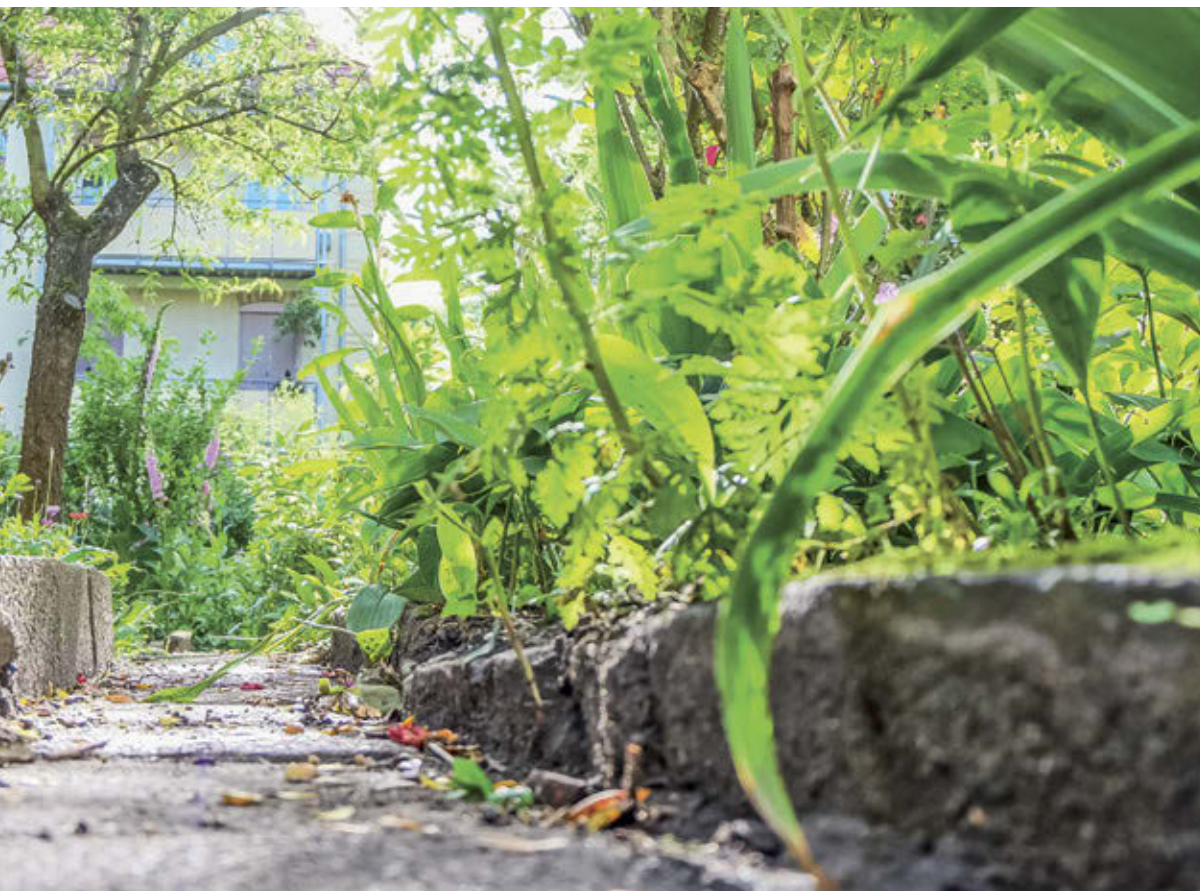
Für eine umfassende Information des Aufsichtsrates ist eine vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat von großer Bedeutung. Gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand stellen somit ein wesentliches Element seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion dar. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat zwei gesonderte Sitzungen und sieben Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten, wobei vier Sitzungen aufgrund der Pandemie als Telefon- bzw. Videokonferenzen durchgeführt werden mussten. 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 2019 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19. Mai 2020 eingehend behandelt und aufgrund der Pandemie nach Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie erstmals vom Aufsichtsrat festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich auch intensiv mit der erforderlichen neuen Wahlordnung für die Vertreterversammlung, die im Jahre 2020, ebenfalls aufgrund der Pandemie, als Brief- und Online-Wahl stattfinden musste, beschäftigt. 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 13. Oktober 2020 wurde Frau Sigrid Feßler als Vorsitzende des Aufsichtsrates und Herr Thomas Häberle 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 2020 konnten die Mitglieder des Prüfungsausschusses mit dem leitenden Wirtschaftsprüfer des gesetzlichen Prüfungsverbandes eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das voraussichtliche Gesamtergebnis ausführlich erörtern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23. März 2021, die aufgrund des anhaltenden Pandemiegeschehens ebenfalls als Telefon- und Videokonferenz stattfinden musste, eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden zur Kenntnis genommen



und der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses einstimmig beschlossen.

Die Vorlage des Jahresabschlusses zur Feststellung durch die Vertreterversammlung wurde in der gemeinsamen Sitzung am 1. Juni 2021 einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2020 festzustellen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.483.700,68 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2020 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 16.- 20. November 2020 und vom 15. März bis 18. Juni 2021 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer Vorstand und Aufsichtsrat mündlich in der Sit-

zung am 1. Juni 2021. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 18. Juni 2021 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 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 Juni 2021

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Sigrid Feßler

# LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 mit insgesamt 7.090 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 Anfang 2020 aufgetretene Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an, und es kam ab November

2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist und mittlerweile rd. 50 % der Infektionen ausmacht.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März





stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was im Jahr 2020 zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 139,6 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % und der ermäßigte Steuersatz von 7 % auf 5 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 aufgrund der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.



Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt. Auch in Karlsruhe ist die Einwohnerzahl erstmals wieder unter die 300.000 Marke auf 299.785 Personen mit Hauptwohnsitz gesunken.

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

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

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 2,7 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2020 gutgeschriebenen Zinsen (0,8 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2019 um 3,5 Mio. € erhöht.

Seit März 2016 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei historisch tiefen 0,00 %. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 15. Februar 2017 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,32 % im Jahr 2020 eine nach wie vor über dem regionalen Marktniveau liegende Verzinsung.

Zum Jahresende 2020 waren 17,56 % (VJ: 18,69 %) 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 m<sup>2</sup> baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 211,03 €/m<sup>2</sup> zu Buche. Weitere 97.543 m<sup>2</sup> nicht baureife Grundstücke stehen mit 25,25 €/m<sup>2</sup> zu Buche.

## 3. Neubautätigkeit

Am Albufer in der Durmersheimer Straße 94A gingen die Bauarbeiten am Block C weiter. Es werden 17 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Wohngruppe für Rollstuhlfahrer entstehen.

In Rheinstetten Ecke Römer-/Rappenwörthstraße wurden im Dezember 2020 alle drei Gebäude mit 30 Mietwohnungen bezogen.

Im September 2019 wurde im Süden von Eggenstein-Leopoldshafen das Wohnbauvorhaben „Sonnenallee“ mit rund 10.900 m<sup>2</sup> Grundstück erworben. Die von der Firma Moser GmbH & Co. KG in Freiburg gekauften Grundstücke und zur Zeit im Bau befindlichen Gebäude entstehen in fünf Baufeldern. Das erste Baufeld wird demnächst fertiggestellt, das gesamte Projekt soll bis Sommer 2022 fertiggestellt sein. Es entstehen 15 maximal 4-geschossige moderne Gebäude mit drei bis zehn Wohnungen. Insgesamt werden 109 Wohnungen gebaut.

## 4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 2,5 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 16,0 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,46 €/m<sup>2</sup> Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,43 €/m<sup>2</sup>) in die Instandhaltung und Modernisierung 2,89 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,84 €/m<sup>2</sup>) investiert.

## 5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen sowie Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorgenommen. Auf eine allgemeine Mieterhöhung haben wir wegen der Corona-Krise verzichtet. Unsere Umsatzerlöse aus der Sollmiete betragen 35,3 Mio. € (Vorjahr: 34,9 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 5,46 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,43 €/m<sup>2</sup>). 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 45,3 Mio. € auf 45,9 Mio. € um 0,6 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungsmieterhöhungen und Neuvermietungen der Neubauten zurückzuführen. Aufgrund des späteren Fertigstellungszeitpunktes eines Neubaus wurde die Prognose von 46,2 Mio. € durch fehlende Mieteinnahmen nicht erreicht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich von 24,5 Mio. € auf 26,5 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um



### **Lebendige Quartiere mit guter Infrastruktur**

Räume für Dienstleister und Händler, die für unsere Mieter von Vorteil sind. Der Schwerpunkt für unsere Vermietungsgenossenschaft ist und bleibt, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und diesen zu erhalten.

Um die einzelnen Quartiere mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen, pflegerischen und anderen Dienstleistungen ergänzend zu versorgen, haben wir 62 Gewerbeeinheiten im Immobilienbestand.



1,9 Mio. € gestiegenen Instandhaltungskosten.

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 1,7 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf die Aufwendungen für die Mitgliederversammlung sowie Abschlusskosten einer Versicherung zurückzuführen.

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich um 0,1 Mio. € auf 1,3 Mio. € aufgrund geringerer Zinsen für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen vermindert.

Unsere Planung für 2020 ging von einem Jahresergebnis von 3,4 Mio. € aus. Hier waren Instand-

haltungskosten von 16,9 Mio. € geplant. Es hat sich aufgrund der höheren Instandhaltungskosten (16,0 Mio. €) im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Mio. € auf 4,7 Mio. € vermindert. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage 1,7 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €) eingestellt. Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

## 2. Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,5 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,7 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (16,9 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) langfristige Objektfinanzierungen.

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



#### b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (2,7 Mio. €) sowie im Neubau (14,2 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2021 sind 3,8 Mio. € für die Modernisierung und 14,6 Mio. € im Neubau geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern und einem Darlehen.

#### c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2020 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 8,9 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 3,5 Mio. € entstanden auch Abflüsse aus planmäßigen Tilgungen und Dividendenzahlungen, so dass sich per Saldo kein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Vorjahr: 4,4 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 70,3 Mio. € auf 62,2 Mio. € vermindert.

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 373,6 Mio. € auf 379,1 Mio. € gestiegen.

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 78,9 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2020 nach Abschreibungen um insgesamt 10,3 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 17,0 Mio. € betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (2,7 Mio. €) sowie Baukosten für unsere Neubauprojekte (14,2 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,7 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 10,7 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 62,2 Mio. €.

Durch die Auslagerung der betrieblichen Alters-

vorsorge 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 6,0 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss absolut um 1,9 Mio. € und beträgt 33,5 % (Vorjahr: 33,4 %) 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 sind mit 1,4 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres.

Durch die Zunahme der Spareinlagen stieg der Anteil der Fremdmittel um 3,6 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Der schwächelnde Welthandel aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise könnte die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland länger negativ beeinflussen. Wir gehen von einer weiterhin verhaltenen Inflation und von einer Wirtschaftsentwicklung aus, die unser Geschäft nicht nachhaltig tangiert. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund unserer lokalen Marktstellung, der moderaten Zinsen und der weiterhin starken Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv gestalten.

Aufgrund der weiterhin schwierigen Situation auf den Finanzmärkten und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken gehen wir davon aus, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2021 nicht wesentlich verändern wird.

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

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

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2021 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 47,1 Mio. € erwarten.

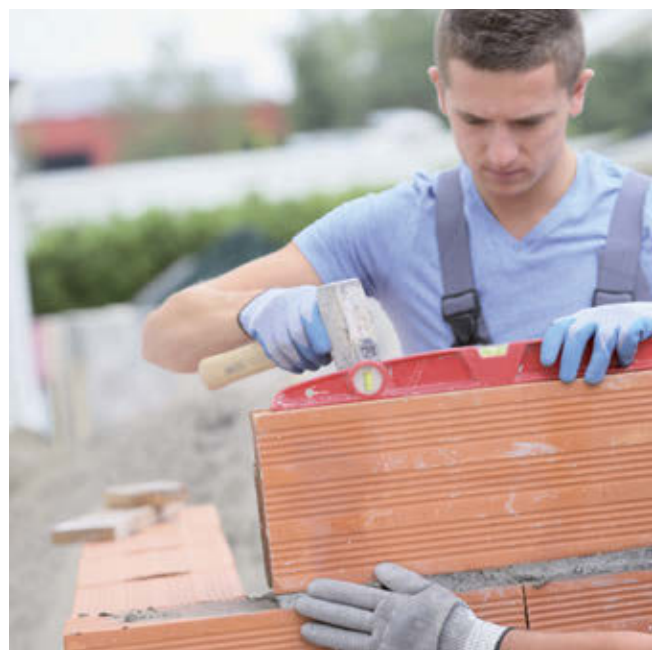
Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2021 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 17,1 Mio. € erwartet.

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.

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

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Im Bereich des Neubaus wird es schwieriger, noch passende Angebote zu erhalten. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten im Zusammenhang mit den wöchentlich veränderten Auflagen durch die Corona-Krise bisher immer wieder vereinzelt auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind dennoch gut gefüllt. Verzögerungen oder Einschränkungen der ausführenden Handwerkerbetriebe durch die Corona-Krise könnten jedoch dazu führen, dass Instandhaltungen in den geplanten Perioden nicht in diesem Volumen getätigt werden. Das würde das Jahresergebnis beeinflussen.



Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von 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 eine mögliche Rezession wegen der Corona-Epidemie und steigender Nebenkosten ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen. Sollte die Neuausrichtung der Grundsteuer oder mögliche CO<sub>2</sub>-Be-

preisungen dazu führen, dass diese Kosten nicht mehr an die Mieter weiterberechnet werden können, würde das erhebliche negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben.

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

Grundsätzlich besteht das Risiko von Leerständen, die einen negativen Einfluss auf die Ertragslage und den Cash-Flow der 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 237,7 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer reagiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen. Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie eine langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln wirken ebenfalls minimierend auf das Zinsänderungsrisiko.

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind 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 2021 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 2021 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 20,9 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über ca. 2,7 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 12. März 2021

Der Vorstand:

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang



## AKTIVA

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände

153.520,00 €

193.469,62 €

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

254.478.376,40 €

249.404.696,00 €

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

17.729.215,23 €

18.135.558,23 €

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

4.673.095,53 €

4.673.095,53 €

Technische Anlagen und Maschinen

29.385,00 €

32.225,00 €

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

251.584,00 €

317.359,00 €

Anlagen im Bau

4.767.607,89 €

7.051.950,21 €

geleistete Anzahlungen

17.102.494,51 €

9.086.969,78 €

#### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

5.865,00 €

5.865,00 €

#### Anlagevermögen insgesamt

299.191.143,56 €

288.901.188,37 €

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

10.697.773,20 €

10.568.576,78 €

Andere Vorräte

162.654,02 €

10.860.427,22 €

213.003,74 €

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

129.898,34 €

132.575,18 €

Sonstige Vermögensgegenstände

669.140,05 €

799.038,39 €

344.870,52 €

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

60.140.569,55 €

68.379.335,55 €

Bausparguthaben

2.054.354,15 €

62.194.923,70 €

1.884.972,03 €

#### Umlaufvermögen insgesamt

73.854.389,31 €

81.523.333,80 €

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

9.781,51 €

4.396,54 €

#### Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

6.002.083,67 €

3.169.453,94 €

#### Bilanzsumme

379.057.398,05 €

373.598.372,65 €

## PASSIVA

### Eigenkapital

#### Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder

1.039.450,80 €

719.954,00 €

der verbleibenden Mitglieder

61.319.369,29 €

62.282.393,05 €

aus gekündigten Geschäftsanteilen

418.500,00 €

62.777.320,09 €

50.700,00 €

Rückständige fällige Einzahlungen  
auf Geschäftsanteile 17.130,71 € (24.606,95 €)

#### Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage  
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
eingestellt: 480.000,00 € (620.000,00 €)

12.045.000,00 €

11.565.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage  
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
eingestellt: 1.697.222,70 € (2.902.174,06 €)

36.463.839,38 €

34.766.616,68 €

Andere Ergebnisrücklagen

13.041.367,84 €

61.550.207,22 €

13.041.367,84 €

#### Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

4.660.923,38 €

6.016.765,02 €

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.177.222,70 €

2.483.700,68 €

3.522.174,06 €

#### Eigenkapital insgesamt

126.811.227,99 €

124.920.622,53 €

### Fremdkapital

#### Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche  
Verpflichtungen

329.384,00 €

371.984,00 €

Sonstige Rückstellungen

453.585,74 €

782.969,74 €

689.055,10 €

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern

538.676,24 €

550.044,24 €

Spareinlagen

237.676.126,27 €

234.166.843,66 €

Erhaltene Anzahlungen

11.373.650,04 €

11.012.906,34 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

13.633,23 €

18.704,17 €

Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen

1.420.266,93 €

1.398.922,52 €

Sonstige Verbindlichkeiten

345.408,00 €

251.367.760,71 €

382.874,64 €

davon aus Steuern 74.290,93 € (78.689,98 €)

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

95.439,61 €

86.415,45 €

#### Fremdkapital insgesamt

252.246.170,06 €

248.677.750,12 €

#### Bilanzsumme

379.057.398,05 €

373.598.372,65 €

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.929.115,31 €	45.311.433,59 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	129.196,42 €	355.574,08 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	138.047,53 €	133.679,20 €
Sonstige betriebliche Erträge	933.710,82 €	848.952,44 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.471.960,72 €	24.463.161,73 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.658.109,36 €</b>	<b>22.186.477,58 €</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.133.839,60 €	3.890.056,65 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	851.797,06 €	1.053.116,52 €
davon für Altersversorgung	93.108,35 € (327.721,88 €)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.749.951,88 €	6.887.228,04 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.696.783,83 €	1.630.441,95 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-92.612,52 €	-89.856,22 €
davon Negativzinsen	117.628,45 € (107.453,27 €)	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.280.436,92 €	1.437.722,42 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.852.687,55 €</b>	<b>7.198.055,78 €</b>
Sonstige Steuern	1.191.764,17 €	1.181.290,76 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.660.923,38 €</b>	<b>6.016.765,02 €</b>
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	480.000,00 €	620.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	1.697.222,70 €	2.902.174,06 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.483.700,68 €</b>	<b>2.494.590,96 €</b>

# ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist beim Registergericht Mannheim unter Nummer GnR 100001 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 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	3 bis 15 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre

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

**Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** bis zu Anschaffungskosten von 800 € netto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Dabei wird für geringwertige Wirtschaftsgüter größer 250 € netto die Aufzeichnungspflicht beachtet. Die in früheren Jahren bei geringwertigen Wirtschaftsgütern mit Anschaffungskosten mehr als 150 € netto und bis zu 1.000 € netto gebildeten jährlichen Sammelposten blieben bestehen und wurden über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Der letzte verbliebene Sammelposten aus dem Jahr 2017 wird zum 31.12.2021 nach fünf Jahren ebenso gewinnmindernd aufgelöst sein.

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

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

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

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

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

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,34 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von

15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Rentensteigerungen von 1 – 1,8 % zugrunde gelegt.

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind, wie auch bereits im Vorjahr, überwiegend durch Rückdeckungsversicherungen gesichert. Diese Rückdeckungsversicherungen dienen ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Um eine Annäherung an die internationalen Rechnungslegungsvorschriften zu erhalten, sieht § 246 Abs. 2 S. 2 HGB für diese Fälle eine Saldierungspflicht vor. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht zum 31.12.2020 13.343,0 T€ (Vorjahr 10.061,5 T€).

Im Jahr 2020 wurde eine Einmalzahlung i. H. v. 3.552,0 T€ getätigt für mögliche Beschlüsse zur Erhöhung der zukünftigen Pensionsansprüche.

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 6.002,1 T€ (Vorjahr

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	314.447,34	33.655,01	36.505,73	0,00	0,00	0,00	311.596,62
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	314.447,34	33.655,01	36.505,73	0,00	0,00	0,00	311.596,62
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	395.447.879,13	2.709.501,23	0,00	8.539.570,02	0,00	0,00	406.696.950,38
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.673.095,53
6. Technische Anlagen und Maschinen	56.780,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.780,55
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.246.601,70	25.998,40	84.577,83	0,00	0,00	0,00	1.188.022,27
8. Anlagen im Bau	7.051.950,21	6.255.227,70	0,00	0,00	8.539.570,02	0,00	4.767.607,89
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. geleistete Anzahlungen	9.086.969,78	8.015.524,73	0,00	0,00	0,00	0,00	17.102.494,51
<b>Summe Sachanlagen</b>	443.842.626,04	17.006.252,06	84.577,83	8.539.570,02	8.539.570,02	0,00	460.764.300,27
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	444.157.073,38	17.039.907,07	121.083,56	8.539.570,02	8.539.570,02	0,00	461.075.896,89
<b>III. Finanzanlagen</b>							
7. Andere Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	5.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	444.162.938,38	17.039.907,07	121.083,56	8.539.570,02	8.539.570,02	0,00	461.081.761,89

3.169,5 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2020 durch die Rückdeckungsversicherung betragen 208,6 T€ (Vorjahr 199,6 T€). Es ist eine Versicherungsleistung i. H. v. 76,4 T€ (Vorjahr eine Versicherungsleistung i. H. v. 104,8 T€) fällig geworden.

Die Erträge aus verpfändeten Rückdeckungsversicherungen i. H. v. 118,0 T€ (Vorjahr 119,5 T€) wurden mit den Zinsaufwendungen für die Pensionsverpflichtungen i. H. v. 603,1 T€ (Vorjahr 709,6 T€) saldiert.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsun-

terlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

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

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

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

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	120.977,72	73.604,63	36.505,73	0,00	0,00	0,00	158.076,62	153.520,00	193.469,62
	120.977,72	73.604,63	36.505,73	0,00	0,00	0,00	158.076,62	153.520,00	193.469,62
	146.043.183,13	6.175.390,85	0,00	0,00	0,00	0,00	152.218.573,98	254.478.376,40	249.404.696,00
	8.143.790,91	406.343,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.550.133,91	17.729.215,23	18.135.558,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.673.095,53	4.673.095,53
	24.555,55	2.840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.395,55	29.385,00	32.225,00
	929.242,70	91.773,40	84.577,83	0,00	0,00	0,00	936.438,27	251.584,00	317.359,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.767.607,89	7.051.950,21
	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	17.102.494,51	9.086.969,78
	155.140.772,29	6.676.347,25	84.577,83	0,00	0,00	0,00	161.732.541,71	299.031.758,56	288.701.853,75
	155.261.750,01	6.749.951,88	121.083,56	0,00	0,00	0,00	161.890.618,33	299.185.278,56	288.895.323,37
	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
	155.261.750,01	6.749.951,88	121.083,56	0,00	0,00	0,00	161.890.618,33	299.191.143,56	288.901.188,37

### Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 10.697,8 T€ (Vorjahr 10.568,6 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 884,0 T€ (Vorjahr 864,3 T€).

### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	169,8	156,3
Archivierungskosten	121,0	119,3
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	78,0	76,5
Ausstehende Rechnungen	68,8	330,0
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	16,0	7,0
<b>Summe</b>	<b>453,6</b>	<b>689,1</b>





### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 498,3 T€ (Vorjahr 510,3 T€), davon über fünf Jahren in Höhe von 336,9 T€ (Vorjahr 351,2 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€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	0	0	0	0
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	539	41	498	337
(Vorjahr)	(550)	(40)	(510)	(351)
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	11.374	11.374	0	0
(Vorjahr)	(11.013)	(11.013)	(0)	(0)
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	14	14	0	0
(Vorjahr)	(19)	(19)	(0)	(0)
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.420	1.420	0	0
(Vorjahr)	(1.399)	(1.399)	(0)	(0)
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	345	345	0	0
(Vorjahr)	(383)	(383)	(0)	(0)
	<b>13.692</b>	<b>13.194</b>	<b>498</b>	<b>337</b>



Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 539 T€ (Vorjahr 550 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.



## Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2020	31.12.2019
<b>Spareinlagen</b>	T€	
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	158.454,5	152.549,6
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	79.221,6	81.617,2
<b>Summe</b>	<b>237.676,1</b>	<b>234.166,8</b>

## 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 -117,6 T€ (Vorjahr -107,5 T€) vermindert durch die in dieser Position enthaltenen negativen Zinsen („Verwahrentgelte“) auf Bankguthaben.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 623,3 T€ (Vorjahr 732,9 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang des Geschäftsjahres	29.502
Zugang	815
Abgang	459
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>29.858</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 963,0 T€ vermindert (Vorjahr -204,1 T€).

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 17,1 T€ (Vorjahr 24,6 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 31.12.2020) waren beschäftigt:

Arbeitnehmer/-innen		
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	Vollzeit	30
	Teilzeit	12
Technische Mitarbeiter/innen	Vollzeit	9
	Teilzeit	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben/ Hauswarte	Vollzeit	16
	Teilzeit	1
<b>Summe</b>		<b>71</b>

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

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

#### Vorsitzende/r

Sigrid Feßler, Rechtsanwältin (seit 13.10.2020)  
Thomas Häberle, selbstständiger Kaufmann  
(bis 12.10.2020)

#### Stellvertretende Vorsitzende/r

Thomas Häberle, selbstständiger Kaufmann  
(seit 13.10.2020)  
Sigrid Feßler, Rechtsanwältin (bis 12.10.2020)

#### weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:

Renate Föll, Postbeamtin i. R.  
Kurt Fuchs, Steuerberater  
Jürgen Hügle, Bankkaufmann  
Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur  
Herbert Schindler, Mechanikermeister a. D.  
Klaus Riedling, Betriebswirt  
Dr. Maximilian Coblenz, Data Scientist  
Martin Beer, Diplom-Vermessungsing. (FH)

Dr. Roland Vogel, Verwaltungsdirektor  
Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt

#### Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:  
Jürgen Dietrich, Diplom-Kaufmann

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

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2020 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	62,8	3 – 5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	3,5	bis Ende Mietverträge
<b>Summe</b>	<b>66,3</b>	

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 32.578 T€ (Vorjahr 44.267 T€).

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

Die Leasingverträge betreffen bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker). In allen Fällen handelt es sich um sog.

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

#### Nachtragsbericht

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

#### Gewinnverwendungsvorschlag

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

In die gesetzliche Rücklage wurden gem. § 40 (2) i. V. mit § 40 (4) und § 28 i) der Satzung 480.000,00 € eingestellt.

In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 1.697.222,70 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnismrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.483.700,68 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 23. März 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317

HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, 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 Un-

ternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden An-

nahmen 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, 18. Juni 2021

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

gez.

Fritz  
Wirtschaftsprüfer

## UNSERE SERVICEZEITEN

### Verwaltung

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

### Zweigstelle

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

## Zinssätze

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

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

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

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

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







Im Jahr 2020 sind aus der Genossenschaft durch Tod  
270 Mitglieder  
ausgeschieden.

Am 29. August  
verstarb unser früherer Mitarbeiter  
Dieter Schmitt

und am 29. September  
verstarb unser früherer Mitarbeiter  
Heinrich Himmelheber.

Ehre ihrem Andenken!





Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG  
Ettlinger Straße 1  
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 3723-0  
[www.mbv-ka.de](http://www.mbv-ka.de)  
E-Mail: [info@mbv-ka.de](mailto:info@mbv-ka.de)