

GESCHÄFTSBERICHT 2025





MIETER- UND BAUVEREIN
KARLSRUHE eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

www.mbv-ka.de

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.)
Anita Scherrer
Nina Rudolph

GESTALTUNG:
WERBEAGENTUR VON SCHICKH GmbH
Waldstraße 19
76133 Karlsruhe
www.wvs.de

DRUCK:
Nunnenmann GmbH
Am Gäxwald 17
76863 Herxheim
www.druckerei-nunnenmann.de

VORWORT



Liebe Leserinnen und Leser,

wir erleben eine Zeit, die viele von uns als unsicher empfinden – politisch, wirtschaftlich und ökologisch. Gerade deshalb ist es uns wichtig, dass unsere Genossenschaft Halt gibt und Verantwortung übernimmt. Seit 129 Jahren

stehen wir für bezahlbares Wohnen, eine solide wirtschaftliche Basis und einen verantwortungsvollen Umgang mit den Spareinlagen, die uns unsere Mitglieder anvertrauen.

Trotz steigender Kosten bleiben wir unserem Anspruch treu: Wir halten die Mieten weiterhin unter dem Karlsruher Durchschnitt und investieren gezielt in den Klimaschutz sowie die nachhaltige Modernisierung unseres Wohnungsbestands.

Dabei verlieren wir nie das langfristige Ziel aus den Augen – für die Mitglieder von heute und für künftige Generationen.

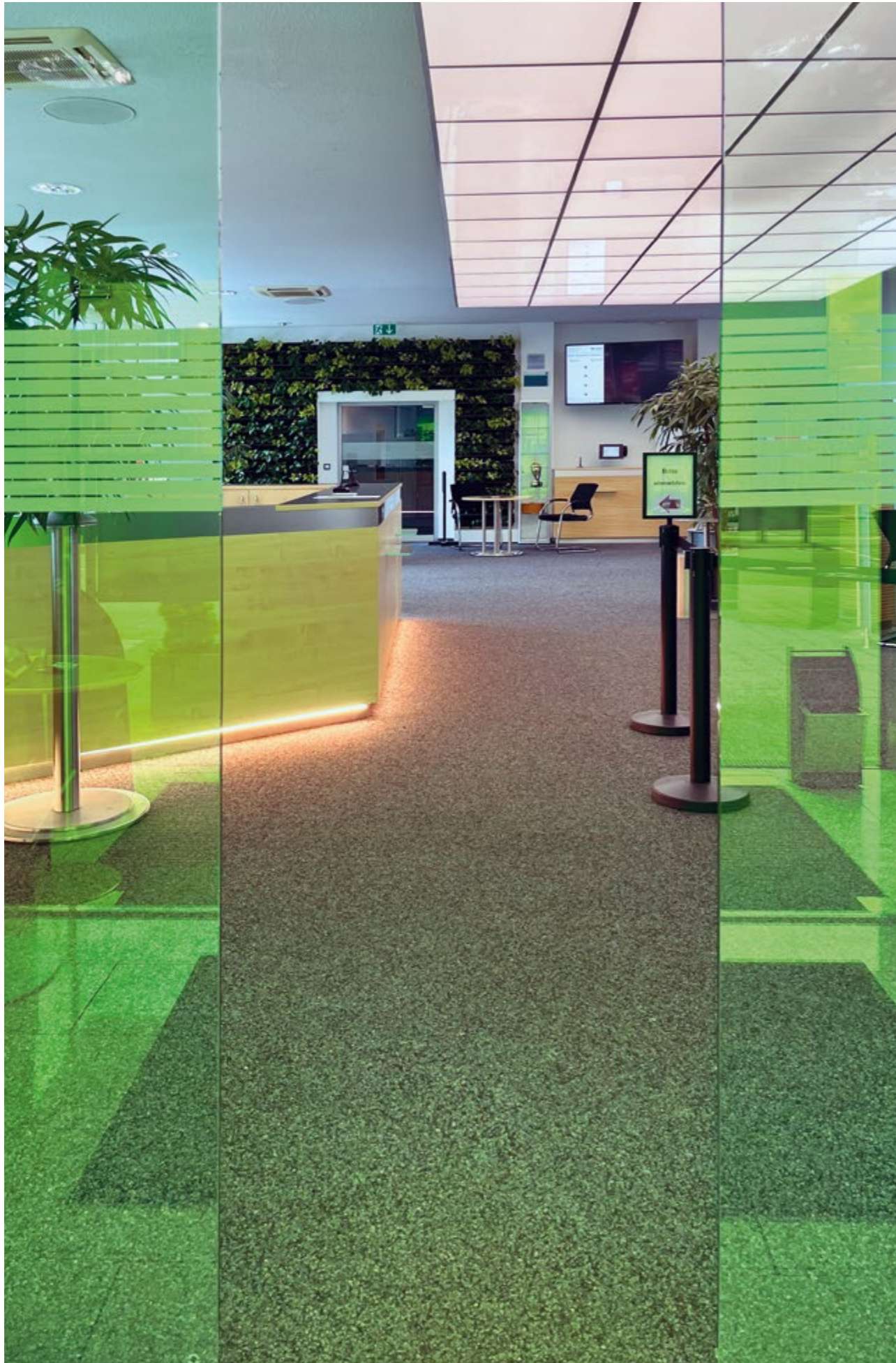
Unsere genossenschaftlichen Werte – Solidarität, Zuverlässigkeit und Gemeinschaft – geben uns Orientierung und Zuversicht. Sie bestärken uns darin, gemeinsam den Weg in eine lebenswerte und sichere Zukunft zu gehen.

Für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung danken wir Ihnen herzlich.

Ihr Jürgen Dietrich
Geschäftsführender Vorstand

INHALT

- 5** DIE VERWALTUNGSORGANE
- 6** BERICHT DES VORSTANDS
- 16** BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 18** LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025
- 29** JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025
 - 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

Kurt Fuchs, Steuerberater i.R.

Jürgen Hügler, Bankangestellter i.R.

Peter Jakob, Bankfachwirt

Regina König, Managerin Kommunikation, Schriftführerin

Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur

Jochen Rastetter, Versicherungsbetriebswirt

Klaus Riedling, Betriebswirt

Dr. Roland Vogel
Diplom-Kaufmann, Stellvertretender Schriftführer

BERICHT DES VORSTANDS

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 6,12 € je m² zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2025 das Eigentum an 1.056 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.215 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 2025 teilt sich auf in 401 Einzimmer-, 2.734 Zweizimmer-, 3.272 Dreizimmer-, 576 Vierzimmer-, 33 Fünzimmer- und eine Siebenzimmerwohnung sowie 198 Einfamilienhäuser.

NACH WOHNBEZIRKEN AUFGETEILT, ENTFALLEN:

WOHNBEZIRK	ZAHL DER WOHNUNGEN
Rheinstrandsiedlung	1.968
Oststadt	1.229
Südstadt	815
Südweststadt einschließlich Beiertheim	818
Innenstadt	5
Weststadt	578
Durlach	441
Daxlanden	336
Grünwinkel	476
Weierfeld	107
Waldstadt	96
Rintheim	44
Nordweststadt	45
Rüppurr	9
Knielingen	12
Oberreut	97
Rheinstetten	30
Eggenstein	109



Innenhof des Meidinger Wohnblocks



Innenhof Nebeniusstraße



Wohnhaus in der Meidingerstraße

IM BERICHTSJAHR WURDEN 349 NEUE MIETVERHÄLTNISS E ABGESCHLOSSEN, DARUNTER:

Einzimmerwohnungen	26
Zweizimmerwohnungen	168
Dreizimmerwohnungen	127
Vierzimmerwohnungen	24
Einfamilienhäuser	4

Seit 2020 wird unsere Verlosung digital über ein eigens für uns entwickeltes EDV-Programm verarbeitet. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die jeweiligen Anforderungen angepasst. Das Verlosungsportal stößt bei unseren Mitgliedern auf durchweg positive Resonanz.

AUFTEILUNG DER WOHNUNGEN NACH M²-MIETEN ZUM 31. DEZEMBER 2025

PREIS PRO M ²	ZAHL DER WOHNUNGEN AM 31.12.2025
bis EUR 2,90	1
über EUR 2,90 bis EUR 3,20	14
über EUR 3,20 bis EUR 3,50	5
über EUR 3,50 bis EUR 3,80	8
über EUR 3,80 bis EUR 4,10	20
über EUR 4,10 bis EUR 4,40	40
über EUR 4,40 bis EUR 4,70	185
über EUR 4,70 bis EUR 5,00	247
über EUR 5,00 bis EUR 5,30	625
über EUR 5,30 bis EUR 5,60	1.411
über EUR 5,60 bis EUR 5,90	1.592
über EUR 5,90 bis EUR 6,20	1.101
über EUR 6,20 bis EUR 6,50	701
über EUR 6,50 bis EUR 6,80	291
über EUR 6,80 bis EUR 7,10	265
über EUR 7,10	709
	7.215



Wohnanlage in
Rheinstetten-Mörsch

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 2025 an 184 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

Aufgrund der enormen Kosten im Neubau wurden 2025 keine Projekte angestoßen.

Modernisierung und Instandhaltung

Glücklicherweise haben sich die Preissteigerungen nicht so drastisch entwickelt wie befürchtet. Dies hat dazu geführt, dass im Bereich der Instandhaltung mit ca. 17,3 Mio. € etwas weniger aufgewendet werden musste als im Berichtszeitraum davor. Zu den durchgeführten Instandhaltungen gehörten insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen und die Komplettanierung 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 energetischen Sanierungen konnten ein Großteil der geplanten Projekte umgesetzt

oder zumindest begonnen werden. Dies betrifft insbesondere in der Rheinstrandsiedlung das Punkthaus Dornröschenweg 1. Die Objekte Dornröschenweg 23 und Pappelallee 16 wurden begonnen.

Ebenso die Objekte Frühlingsstraße 3–7 in der Oststadt und Nebeniusstraße 31 in der Südstadt. In Grünwinkel konnten mit der Christian-Schneider-Straße 18–24 und 34–40 weitere acht Gebäude energetisch saniert werden.

In der Gerwigstraße 19, 21 und 23 wurden zum ersten Mal im Bestand der Genossenschaft drei bisher dezentral beheizte Gebäude auf eine zentrale Fernwärmeheizung umgestellt. In diesem Zusammenhang wurden diese drei Objekte ebenfalls energetisch saniert, soweit dies die Auflagen des Denkmalschutzes zuließen.

Bei allen modernisierten Objekten wurden auch PV-Anlagen montiert. Weiterhin wurden die Vorplanungen für die kommenden energetischen Sanierungen begonnen, auch bezüglich der denkmalgeschützten Objekte.

Die insgesamt elf betriebs-eigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Maler und Sanitär) führten auch im Jahr 2025 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Im Jahr 2025 wurden zwei Gasetagenheizungen erstmalig in ältere Wohnungen eingebaut. Damit sind 1.922 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Hier werden in Zukunft Lösungen ohne fossile Brennstoffe angestrebt.

Die Umstellung von Zentralheizungen auf Fernwärme wurde weiter forciert. So konnten im Jahr 2025 weitere 81 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Diese Umstellungsaktion soll auch im Jahr 2026 und den Folgejahren verstärkt fortgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf die CO₂-Einsparungen sollen auch weitere, dezentral beheizte Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Zum Ende des Berichtszeitraums hat die Genossenschaft auf über 230 Gebäuden PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 5.500 kWp errichtet. Da sich die Bedingungen für die Volleinspeisung immer weiter verschlechtern, andererseits die Mieterstrommodelle noch nicht wirklich wirtschaftlich sind, sollen in den nächsten Jahren nur noch diejenigen Gebäude mit einer PV-Anlage versehen werden, die auch energetisch saniert werden.

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.

Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich in der Stadt Karlsruhe,

verteilt auf 17 Stadtteile, sowie in Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen.

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

Die Inflation führte nicht zu einer Zunahme 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.

Bei der Entwicklung der Heizkosten gab es für das Jahr 2025 eine Steigerung zu verzeichnen. Eine weitere Steigerung ist auch in den kommenden Jahren zu erwarten. Gründe hierfür sind zum einen die CO₂-Bepreisung, zum anderen die Kostenexplosion bei fossilen Energieträgern als auch der Fernwärmepreise.

Die tatsächlichen Heizkosten hängen jedoch immer noch stark vom Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter ab. Bei geändertem Nutzungsverhalten sind noch enorme Einsparungen möglich.

236.173.668,22 € INSGESAMT

SPAREN BEIM MBV

Zum 31. Dezember 2025 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 36.678 (VJ: 36.233).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.439, – € (VJ: 6.408, – €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 408 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

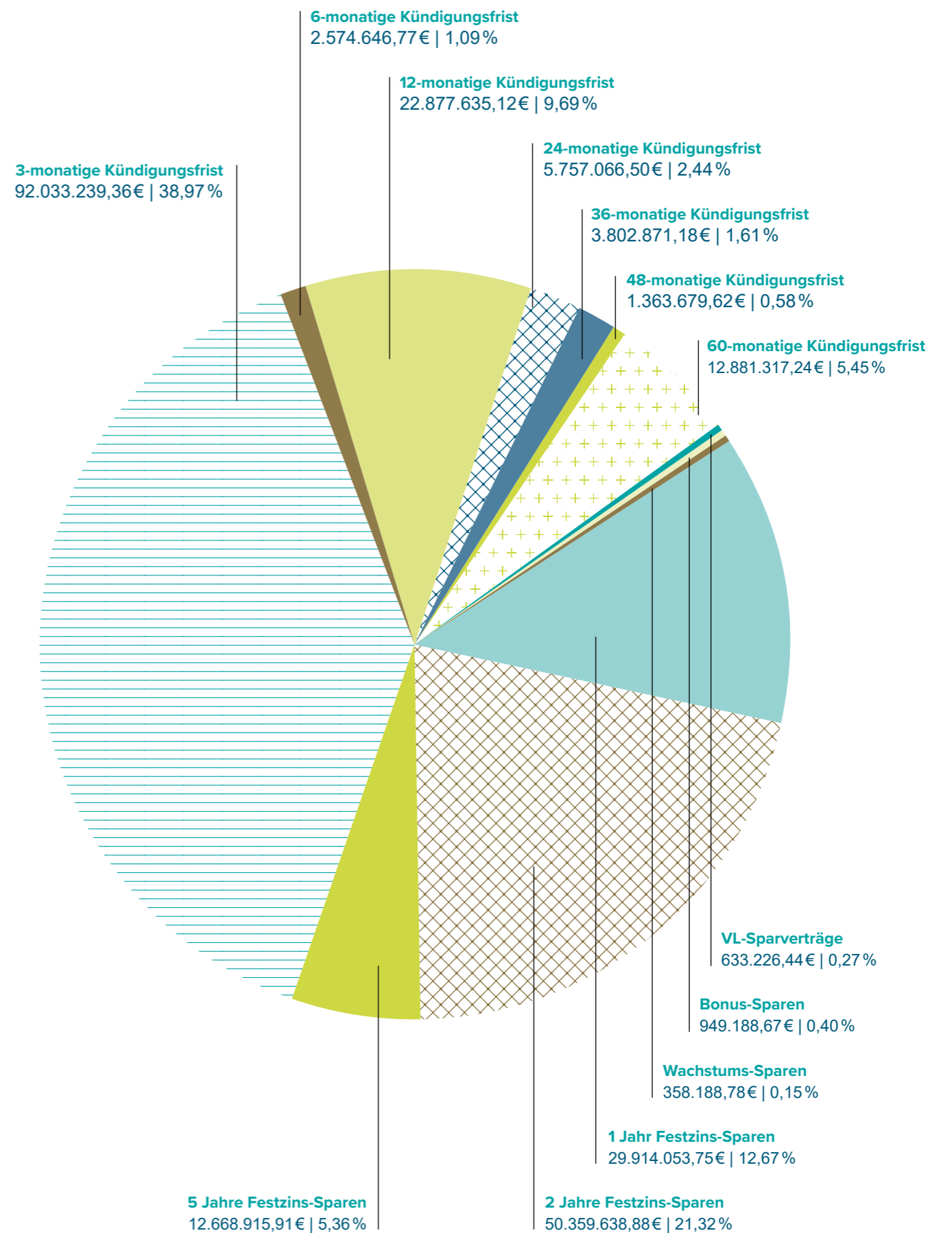
Sicherungsbeitrags verpflichtet. Der übernommene Garantiebtrag beläuft sich zu Ende 2025 auf 1.099.845,09 €.

Seit mittlerweile zehn Jahren 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.

Zum 31. Dezember 2025 machten 4.429 Anwender vom E-Banking Gebrauch.

36.678

SPARKONTEN





MITGLIED BEIM MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 30. Juni 2025 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Regina König, Herr Christian Müller und Herr Klaus Riedling wurden wiedergewählt.

Die Tätigkeit im Aufsichtsrat erfolgt ehrenamtlich und entspricht dem genossenschaftlichen Grundprinzip. Aufgrund des Betriebs einer Spareinrichtung unterliegt die Genossenschaft den Regelungen des Kreditwesengesetzes sowie der Aufsicht durch die Bankenaufsicht. Damit sind umfassende gesetzliche Vorgaben und Anforderungen verbunden. Neu gewählte Aufsichtsratsmitglieder sind der Bankenaufsicht anzuzeigen, die deren Zuverlässigkeit sowie die erforderliche fachliche Eignung für die ordnungs-

gemäße Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben überprüft. Hierbei werden erhöhte fachliche Anforderungen zugrunde gelegt.

Vertreterwahlen

Anfang 2025 fanden die in 5-jährigem Turnus stattfindenden Wahlen unserer Vertreter und Vertreterinnen statt. 97 gewählte Mitglieder engagieren sich zukünftig für ihre Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung

Bundesweit sind mehr als drei Millionen Menschen Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft, mit weiter steigender Tendenz. Beim MBV sind es über 32.000 Mitglieder. Geschätzt werden insbesondere Aspekte wie langfristige Wohnsicherheit, ein ausgewogenes Verhältnis von Qualität und Kosten sowie die gewachsene Tradition und regionale Verankerung der Genossenschaften.

MITGLIEDERBESTAND 2025

	MITGLIEDER	ANTEILE
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	31.788	197.831
Zugang an Mitgliedern	926	1.950
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		567
	32.714	200.348
Abgang an Mitgliedern	540	4.504
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	32.174	195.844

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

18.496 Mitglieder

3 – 10 Anteile

11.605 Mitglieder

1.769 Mitglieder
11 – 99 Anteile

304 Mitglieder
über 100 Anteile

Zweck und Gegenstand des MBV ist die Förderung seiner Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Eine Ausschüttung hoher Dividenden an Kapitalanleger steht dabei nicht im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund hält der MBV weiterhin an der Begrenzung der Höchstzahl von Geschäftsanteilen fest.

LEBEN BEIM MBV

Kooperationen mit Dienstleistern

Der Mieter- und Bauverein möchte durch Kooperationen 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 „QUINO“ 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 mehr in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich sind diese Dienste kapazitätsabhängig.

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.

Städtisches Gärtnern – Urban Gardening

Aktuell haben unsere Mitglieder und Mieter/innen die Gelegenheit, an vier Standorten zu „gärtnern“. Die Urban-Gardening-Projekte werden von unseren Kooperationspartnern Refarm GmbH und Urbane Gärten Karlsruhe gGmbH betreut.

Die Mitmach-Beete finden Sie an den folgenden Standorten:

- In der Südweststadt im Innenhof der Sachsenstraße 14–20
- In der Oststadt im Innenhof des Wohnblocks am Gottesauer Platz zwischen Waschhaus und Buntestraße
- In der Südstadt im Innenhof der Meidingerstraße/Baumeisterstraße/Adlerstraße
- In der Rheinstrandsiedlung ist unser Projekt an der Rheinstrandallee im Bereich zwischen Dornröschenweg 23 und der Steinäckerstraße.

Der MBV macht mobil

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

Wir stellen Stadtmobil Parkplätze zur Verfügung, unsere Mitglieder profitieren von verschiedenen Rabatt-Aktionen und auch unsere Geschäftsautoflotte wurde reduziert und nun durch Ausleihvorgänge bei Stadtmobil ergänzt.

ARBEITEN BEIM MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht vermindert. Zum 31. Dezember 2025 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 56 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 14 Teilzeitkräfte.

Mit den elf Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten und neun hauptamtlichen

Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 76 Beschäftigte an.

Drei Mitarbeiterinnen befinden sich derzeit in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Der Konkurrenzkampf um Arbeitskräfte ist auch bei uns bemerkbar.



Urban Gardening im Meidinger Block



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

Aus diesem Grund sind kontinuierliche Fort- und Weiterentwicklungen sowie die Gewinnung junger Nachwuchskräfte weiterhin von Bedeutung. Für unsere Personalarbeit und unser Betriebsklima erhielten wir bereits 2022 das Siegel „familienfreundlicher Arbeitgeber“ der Bertelsmann-Stiftung. Eine Studie des Sozialwissenschaftlichen Instituts SWI, veröffentlicht in der Printausgabe des Handelsblatts vom 25. Oktober 2023, attestierte uns eine sehr gute Ausbildungsqualität. Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG gehört zu den besten Ausbildungsbetrieben Deutschlands. Diesen Titel erhielten wir im Juli 2025 erneut. Ebenfalls zeichnete uns das Handelsblatt als „besten Arbeitgeber für Arbeitsumfeld, faire Karriereförderung, Familienfreundlichkeit und Führungs-/Unternehmenskultur bei Unternehmen in Deutschland unter 100 Mitarbeitern“ aus.

76

BESCHÄFTIGTE INSGESAMT

56

BESCHÄFTIGTE IN DER KAUFMÄNNISCHEN & TECHNISCHEN ABTEILUNG

11

BESCHÄFTIGTE IN DEN INSTANDHALTUNGSWERKSTÄTTEN

9

HAUPTAMTLICHE HAUSMEISTER



Unser MBV-Team beim B2Run Karlsruhe 2026

DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit außergewöhnlichem Einsatz und hoher Motivation zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben. Ihr Engagement ist die Grundlage unseres gemeinsamen Erfolgs.

Unser besonderer Dank gilt auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Ihr Beitrag zu einem positiven Miteinander ist für uns von unschätzbarem Wert.

Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für den offenen, konstruktiven Austausch und die wertvolle Unterstützung bei der Umsetzung unserer geschäftspolitischen Ziele.

Ihr Vertrauen und Ihre Begleitung sind für uns sehr wichtig.

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihr Engagement und ihre Bereitschaft, unsere Interessen zu vertreten.

Abschließend möchten wir uns bei unseren Sparern, allen Mitgliedern und Geschäftspartnern herzlich bedanken. Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung sind die Basis für unsere erfolgreiche Zusammenarbeit und den nachhaltigen Erfolg unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

Jürgen Dietrich	Stephan Heizmann	Oliver Lutz
-----------------	------------------	-------------

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Sigrid Feßler,
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat insbesondere den Vorstand beraten, überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt.

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 sechs 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 2025 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. März 2026 eingehend besprochen und der Vertreterversammlung zur Feststellung empfohlen. In der Sitzung am 12. Mai 2026 wurde auch der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 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 22. Juli 2025 wurde Frau Sigrid Feßler erneut zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Prof. Dr. Maximilian Coblenz zum stellvertretenden Vorsitzenden 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 befasste sich der Prüfungsausschuss neben dem Innenrevisionsbericht für das Jahr 2025 u. a. mit dem Ablauf von Förder- und Zuschussmöglichkeiten und deren Inanspruchnahme durch die Genossenschaft. Ferner wurde eine Kassenprüfung durchgeführt. Auch hier ergaben sich keine Beanstandungen. Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2025 konnte die Aufsichtsratsvorsitzende und Vorsitzende des Prüfungsausschusses mit dem für die Prüfung zuständigen Prüfungsdirektor des gesetzlichen Prüfungsverbandes eine Reihe von Fragestellungen und einzelne Prüfungsergebnisse ausführlich erörtern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. März 2026 eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der

Lagebericht wurden zur Kenntnis genommen und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2025 festzustellen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.367.120,01 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2025 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in der Zeit vom 15. bis 19. Dezember 2025 sowie in der Zeit vom 9. bis 27. März 2026 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüfer des vbw Vorstand und Aufsichtsrat mündlich in der Sitzung am 12. Mai 2026. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 27. März 2026 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.



Wohnhaus in der Vorholzstraße

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 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 2026
Die Vorsitzende
des Aufsichtsrates
Sigrid Feßler

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2025

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 7.215 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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Unberechenbarkeit der Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das

Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in vier Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, belief er sich Ende 2025 auf 3,8 %. Es wird erwartet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was sich nachteilig auf den Wohnungsbau auswirken könnte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio.



Lichtkunstaktion der Stadtwerke Karlsruhe in der Wolfartsweierer Straße

Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte durch Investitionen für Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die

Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2025 gutgeschriebenen Zinsen (3,6 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2024 um 4,0 Mio. € erhöht.

Die Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt 2025 2,2 %. Die Europäische Zentralbank hat nach acht Zinserhöhungsschritten den Einlagenzinssatz, der die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt maßgeblich beeinflusst und im Mai 2024 noch bei 4,00 % lag, in mehreren Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Vor diesem Hintergrund wurden Zinsanpassungen vorgenommen, zuletzt zum 01. Juni 2025. Die Durchschnittsverzinsung der Spargelder beträgt 2025 1,60 % (Vorjahr: 1,60 %).

Zum Jahresende 2025 waren 39,35 % (VJ: 34,07 %) 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 sind mit durchschnittlich 214,08 €/m² bewertet. Weitere 97.583 m² nicht baureife Grundstücke sind mit 25,12 €/m² bewertet.

3. Neubautätigkeit

Neubauten sind aufgrund der enorm gestiegenen Baupreise im Moment nicht geplant.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 9,5 Mio. € aufgewendet. Das Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 12 Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und bei drei Objekten die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt (Umstellung von Gasetagenheizungen auf Zentralheizung Fernwärme). Weiterhin wurden drei Zentralheizungen an die Fernwärme angeschlossen. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurden weitere 1,0 Mio. € aufgewendet.

An laufenden Instandhaltungen wurden 17,3 Mio. € verauslagt. Damit werden von 6,12 €/m² Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,91 €/m²) in die Instandhaltung und Modernisierung 4,04 €/m² (Vorjahr: 3,56 €/m²) investiert.

5. Vermietung

Im Geschäftsjahr wurden Mietanpassungen bei Neuvermietungen, Mieterhöhungen nach Modernisierungen sowie eine allgemeine Mieterhöhung bei insgesamt 2.299 Wohnungen vorgenommen. Zudem wurde die Miete bei 13 gewerblichen Einheiten erhöht.

Die Umsatzerlöse aus der Sollmiete betragen 40,7 Mio. € (Vorjahr: 39,3 Mio. €).

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, blieb auch nach den Erhöhungen aufgrund

weiterhin günstiger Mietpreise und der hohen Nachfrage stabil. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,12 €/m² (Vorjahr: 5,91 €/m²). Viele Mieten liegen unter den im Mietspiegel der Stadt Karlsruhe ausgewiesenen 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 Bewirtschaftungstätigkeit haben sich von 52,2 Mio. € auf 55,6 Mio. € um 3,4 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Allgemeinmieterhöhungen sowie höhere Betriebskosten zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 55,9 Mio. € nicht ganz erreicht.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit verminderten sich von 33,1 Mio. € auf 32,1 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 0,8 Mio. € niedrigeren Heizkosten sowie um 0,6 Mio. reduzierte Instandhaltungskosten. Dagegen standen Erhöhungen bei den Betriebskosten im Bereich der Gartenpflege und der Müllbeseitigung. Die Aufwendungen blieben damit unter den prognostizierten Aufwendungen. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr leider nicht komplett umgesetzt werden. Aufgrund von Engpässen sowohl in der Planung als auch bei der Ausführung mussten geplante Maßnahmen zeitlich verschoben werden.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,9 Mio. € durch Tarifierhöhungen bei gestiegenen Aufwendungen für die Altersvorsorge durch Anpassungen der Betriebsrenten nach § 16 BetrAVG.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 0,2 Mio. € durch die Kosten der Vertreterwahl und höhere IT-Kosten.

Die Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen Zinsgutschriften, die in nahezu gleicher Höhe (0,1 Mio. €) wie im Vorjahr erfolgten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge verminderten sich aufgrund schlechterer Anlageoptionen um 0,4 Mio. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verminderten sich insbesondere durch den niedrigeren Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen um 0,1 Mio. €.

Unsere Planung für 2025 ging von einem Jahresergebnis von 2,9 Mio. € bei geplanten Instandhaltungen von 19,5 Mio. € aus. Aufgrund gestiegener Umsatzerlöse und deutlich geringerer Instandhaltungskosten hat sich das Jahresergebnis trotz gestiegener Personalaufwendungen und gesunkener Zinserträge im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Mio. € auf 5,0 Mio. € erhöht. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €), in die Bauerneuerungsrücklage 2,1 Mio. € eingestellt (Vorjahr: 0,9 Mio. €). Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

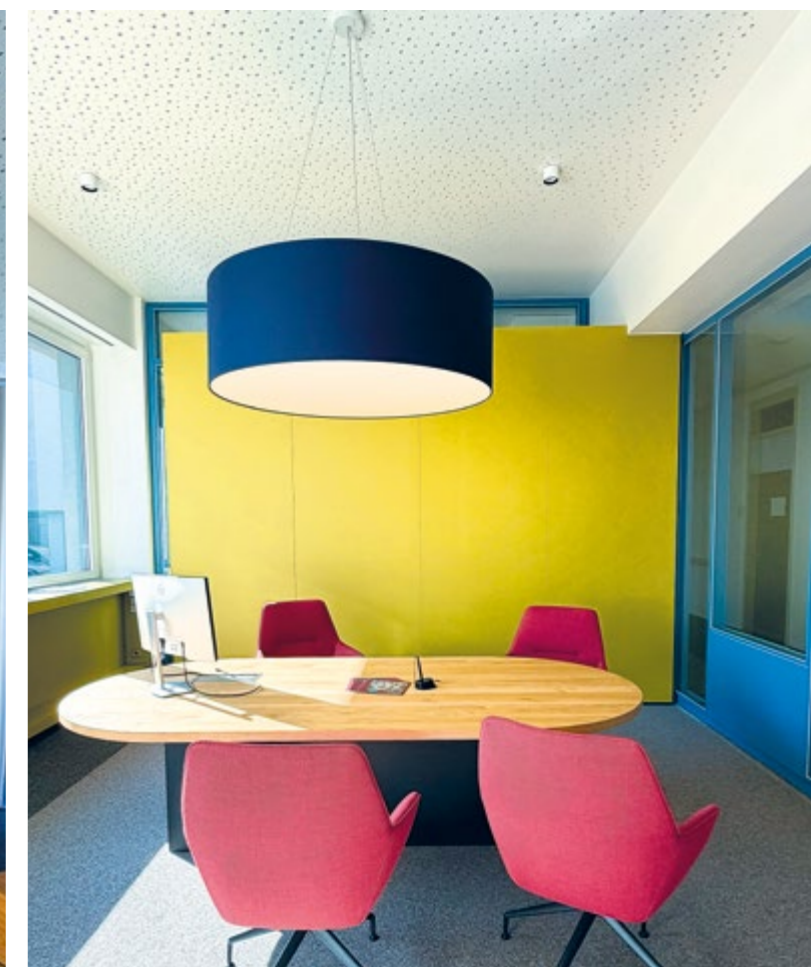
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,23 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,75 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 12,1 Mio. € (Vorjahr 10,6 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 6,2 Mio. € (Vorjahr 1,5 Mio. €) und anderen Kreditgebern mit 0,3 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €) betreffen mit 6,5 Mio. € (Vorjahr 1,8 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 (9,5 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind 17,7 Mio. € für die Modernisierungen und energetischen Maßnahmen geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern, KfW-Darlehen und Zuschüssen für Klimamaßnahmen.

Zentrale Mieter- und Bauverein





Schreinermeister
Thomas Ahrens

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2025 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 16,2 Mio. € wurde insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: durch Zuflüsse von Spareinlagen in Höhe von 4,0 Mio. € sowie Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von 4,8 Mio. € incl. Abflüssen aus planmäßigen Tilgungen, Geschäftsguthaben und Dividendenzahlungen ergab sich ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 3,4 Mio. €.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich von 37,4 Mio. € auf 45,4 Mio. € erhöht.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist von 386,7 Mio. € auf 397,9 Mio. € gestiegen.

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 83,3 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2025 nach Abschreibungen um insgesamt 3,0 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 12,1 Mio. € betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (9,5 Mio. €) sowie Kosten für die Errichtung von PV-Anlagen (1,1 Mio. €). Planmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 7,9 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten und Kosten der E-Mobilität (unfertige Leistungen) in Höhe von 15,1 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 45,4 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 3,8 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich trotz Geschäftsguthabenabgänge durch den höheren Jahresüberschuss absolut um 1,9 Mio. € und beträgt 33,2 % (Vorjahr: 33,7 %) der Bilanzsumme.

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 0,4 Mio. € auf 1,6 Mio. €.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält mit 4,3 Mio. € abzugrenzende Ertragszuschüsse der Stadt Karlsruhe und des Landes Baden-Württemberg sowie im Voraus erhaltene Mieten größer einer Monatsmiete (0,1 Mio. €).

Der Anteil der Fremdmittel verminderte sich um 9,3 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Das wirtschaftliche und politische Umfeld bleibt auch im Prognosezeitraum von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Geopolitische Spannungen, anhaltende Handelskonflikte sowie die weiterhin angespannte weltwirtschaftliche Lage wirken sich dämpfend auf die konjunkturelle Entwicklung aus. Gleichzeitig führen hohe Bau- und Modernisierungskosten, ein im Vergleich zu den Vorjahren erhöhtes Zinsniveau sowie weiterhin komplexe und teilweise unzureichende Förderbedingungen zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen im Wohnungsneubau.

Für die Wohnungswirtschaft ist vor diesem Hintergrund weiterhin von einer deutlichen Verschiebung der Investitionstätigkeit vom Neubau hin zur Bestands-sicherung und Entwicklung auszugehen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Geschäftsgebiet der Genossenschaft, insbesondere im Raum Karlsruhe, bleibt hingegen unverändert hoch.

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.

Der anhaltende Konflikt im Nahen Osten kann inflations- und wachstumsdämpfende Effekte auslösen und damit die wirtschaftliche Lage in Deutschland zusätzlich belasten. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der EZB-Leitzins im Laufe des Jahres 2026 nicht weiter sinken wird. Etwaige Zinsänderungen werden – soweit möglich – zeitnah in den Konditionen berücksichtigt; dies kann sich entsprechend auf das Jahresergebnis auswirken.

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Karlsruhe ist weiterhin hoch. Aufgrund der aktuell hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie der Rahmenbedingungen der Förderlandschaft werden Neubauvorhaben derzeit jedoch zurückhaltend bewertet.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung lassen für 2026 steigende Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (abzüglich Erlösschmälerungen) auf rund 56,5 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2026 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 20,9 Mio. € erwartet. Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen die Emissionen

MBV-Schreinerei in der Südweststadt



VERGLEICH ZUM VORJAHR

- 0,1

MIO. € ZINSEN UND
ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

- 0,6

MIO. € INSTAND-
HALTUNGSKOSTEN

+ 3,4

MIO. € UMSATZERLÖSE
AUS DER BEWIRT-
SCHAFTUNGSTÄTIGKEIT

um ca. 700 t/a reduziert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung 13 Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen:

KOHLSTOFFDIOXIDAUSSTOSS DES VERMIETENDEN GEBÄUDES ODER DER WOHNUNG PRO M² WOHNFLÄCHE UND JAHR

	ANTEIL MIETER	ANTEIL VERMIETER
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Die mögliche Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr ca. 45 T€.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 2,0 Mio. €.

Einzelne bedeutende finanzielle Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar:
Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit betragen 2025 55,6 Mio. € (Vorjahr 52,2 Mio. €), erwartet werden 2026 ca. 56,5 Mio. €. Die Instandhaltungskosten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. von 17,9 Mio. € auf 17,3 Mio. €, für das Jahr 2026 sind 20,9 Mio. € geplant. Es wird 2026 mit einem Jahresüberschuss von ca. 2,0 Mio. € gegenüber 5,0 Mio. € in 2025 und 3,6 Mio. € in 2024 gerechnet.

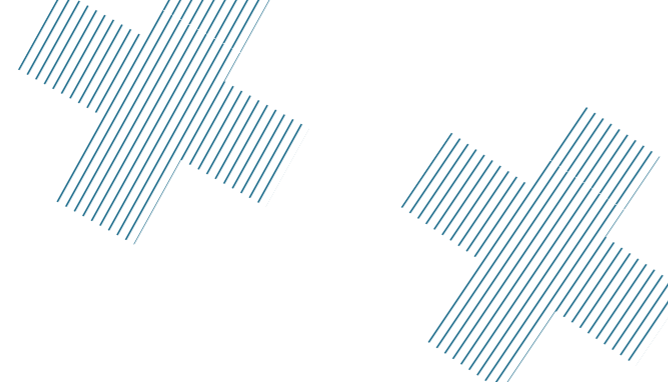
II. Risikobericht

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 sowie mit dem Iran 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. Zudem schließen Firmen, weil kein geeigneter Nachfolger gefunden wird. 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 2026 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. Durch Nachschubsorgen bei Rohstoffen und Baumaterialien in Kombination mit Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken weitere überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrunge 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, Energie und allgemeinen Nebenkosten, konjunktureller Eintrübungen sowie des von den Mietern zu tragenden Teils der CO₂-Bepreisung ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die anteilig nicht umlagefähigen, jährlich steigenden Energiekosten der CO₂-Bepreisung in Höhe von ca. 45 T€ 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.



Photovoltaik-Anlage in der Millöckerstraße

Jubiläums-
Baumpflanzaktion
mit Gisela Splett



Das Thema Nachhaltigkeit ist nach wie vor im 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 von den Energieträgern Gas und Öl mildern. Infolgedessen haben wir die Klimastrategie entsprechend angepasst.

Die fortschreitende Digitalisierung erhöht das operationelle Risiko, insbesondere durch IT-Ausfälle und Cyberangriffe. Daher investieren wir stark in die IT-Sicherheit.

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.

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 2025 pro Wohnung 17 Bewerber. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.



Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 236,2 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.



Urban Gardening im Gottesauer Block,
der Sachsenstraße und dem Meidinger Block



Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind demnach nicht erkennbar. Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch die Spareinlagen unserer Mitglieder sowie durch KfW-Kredite.

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

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

Derivative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

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

III. Chancenbericht

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

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

Digitale Plattformen für die Kommunikation mit unseren Mitgliedern und Mietern und zur Verwaltung von Wohnraum bauen wir weiter aus, was die Effizienz steigert und die Zufriedenheit unserer Kunden erhöht.

Mittel- bis langfristig ist aufgrund der Demographie 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 2026 planen wir Investitionen für Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von 38,7 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über ca. 17,7 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, 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 ist festzuhalten, dass die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft, die langfristig ausgerichtete Geschäftspolitik sowie die Bereitschaft zur Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen auch weiterhin die Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG bilden.

Karlsruhe, den 24. März 2026
Der Vorstand

Dietrich

Heizmann

Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Vermögensgegenstände		36.951,00 €	49.491,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	298.468.204,24 €		295.992.862,55 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.717.229,28 €		16.113.710,28 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.693.317,21 €		4.661.429,70 €
Technische Anlagen und Maschinen	6.824.380,95 €		5.584.500,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.437,00 €		438.217,00 €
Anlagen im Bau	117.224,17 €		586.999,83 €
Bauvorbereitungskosten	20.646,50 €	326.261.439,35 €	20.646,50 €
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.724.611,80 €		4.620.622,95 €
Andere Finanzanlagen	322.350,00 €	5.046.961,80 €	322.350,00 €
Anlagevermögen insgesamt		331.345.352,15 €	328.390.829,81 €
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	15.124.408,90 €		15.339.436,04 €
Andere Vorräte	86.416,81 €	15.210.825,71 €	103.584,64 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	201.342,94 €		269.564,17 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.894.656,73 €	2.095.999,67 €	744.169,09 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		45.386.922,67 €	37.351.471,56 €
Umlaufvermögen insgesamt		62.693.748,05 €	53.808.225,50 €
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.884,99 €	6.329,44 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
Rückdeckungsversicherungen/ Pensionsverpflichtungen		3.831.138,58 €	4.486.025,71 €
BILANZSUMME		397.880.123,77 €	386.691.410,46 €

PASSIVA

EIGENKAPITAL		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		1.065.600,00 €	1.108.167,16 €
der verbleibenden Mitglieder		58.737.646,89 €	59.334.829,43 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		101.100,00 €	142.200,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.553,11 € (14.470,57 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		14.135.000,00 €	13.635.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss 2025 eingestellt: 500.000,00 € (370.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage		42.768.723,33 €	40.674.916,68 €
davon aus Jahresüberschuss 2025 eingestellt: 2.093.806,65 € (870.100,40 €)			
Andere Ergebnisrücklagen		13.041.367,84 €	69.945.091,17 €
13.041.367,84 €	69.945.091,17 €	13.041.367,84 €	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		4.960.926,66 €	3.632.232,19 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.593.806,65 €	1.240.100,40 €
Eigenkapital insgesamt		132.216.558,07 €	130.328.612,90 €
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		161.337,00 €	216.781,00 €
Sonstige Rückstellungen		530.391,26 €	691.728,26 €
530.391,26 €	691.728,26 €	502.153,81 €	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten		6.210.618,17 €	1.497.966,13 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern		328.555,24 €	344.641,24 €
Spareinlagen		236.173.668,22 €	232.197.103,49 €
Erhaltene Anzahlungen		15.641.502,44 €	14.338.272,72 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		20.142,88 €	11.737,51 €
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.553.086,16 €	1.945.717,44 €
Sonstige Verbindlichkeiten		764.480,53 €	794.442,78 €
davon aus Steuern 564.782,74 € (522.122,95 €)			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.279.783,80 €	4.513.981,44 €
Fremdkapital insgesamt		265.663.565,70 €	256.362.797,56 €
BILANZSUMME		397.880.123,77 €	386.691.410,46 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2025 BIS 31. DEZEMBER 2025

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	55.598.546,33 €	52.206.039,20 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-215.027,14 €	2.496.136,44 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	91.311,57 €	50.896,48 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.802.764,11 €	1.260.030,07 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>32.112.306,88 €</u>	<u>33.128.735,56 €</u>
Rohergebnis	25.165.287,99 €	22.884.366,63 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.924.539,49 €	4.707.580,42 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 1.084.910,02 € (481.451,27 €)	<u>2.071.291,27 €</u>	<u>1.374.150,91 €</u>
6.995.830,76 €	4.707.580,42 €	1.374.150,91 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.902.417,81 €	7.815.643,43 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.100.361,62 €	1.943.830,74 €
Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	116.701,21 €	94.043,95 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	870.357,67 €	1.266.661,08 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>3.351.750,65 €</u>	<u>3.433.974,55 €</u>
Ergebnis nach Steuern	5.801.986,03 €	4.969.891,61 €
Sonstige Steuern	<u>841.059,37 €</u>	<u>1.337.659,42 €</u>
Jahresüberschuss	4.960.926,66 €	3.632.232,19 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 €	370.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	<u>2.093.806,65 €</u>	<u>870.100,40 €</u>
BILANZGEWINN	<u>2.367.120,01 €</u>	<u>2.392.131,79 €</u>

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2025

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.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungs-

unternehmen (JAbschl-WUV). 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 (IN JAHREN)
Wohnbauten und sonstige Gebäude	50 bis 100
Fahrzeuge	6
Technische Anlagen	6 und 20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 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 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Rentensteigerungen von 2,0 %

(Vorjahr 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 31.12.2025 12.229,5 T€ (Vorjahr 12.468,5 T€).

Der Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 3.831,1 T€ (Vorjahr 4.486,0 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2025 durch die Rückdeckungsversicherung betragen 251,0 T€ (Vorjahr 229,1 T€). Es ist eine Versicherungsleistung in Höhe von 157,8 T€ (Vorjahr keine Versicherungsleistung) fällig geworden.

Die Erträge aus dem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe von 352,1 T€ (Vorjahr 259,2 T€) werden mit den Zinsaufwendungen aus der Zuführung zu den Pensionsrück-

stellungen verrechnet. In diesem Jahr sind Zinsaufwendungen in Höhe von 12,5 T€ angefallen (Vorjahr keine).

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 Miete 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 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
				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	435.914,77	46.942,96	0,00	0,00	0,00	0,00	482.857,73	386.423,77	59.482,96	0,00	0,00	0,00	0,00	445.906,73	36.951,00	49.491,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	435.914,77	46.942,96	0,00	0,00	0,00	0,00	482.857,73	386.423,77	59.482,96	0,00	0,00	0,00	0,00	445.906,73	36.951,00	49.491,00
II Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	475.065.399,66	9.473.519,49 ¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	484.538.919,15	179.072.537,11	6.998.177,80	0,00	0,00	0,00	0,00	186.070.714,91	298.468.204,24	295.992.862,55
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	10.165.638,86	396.481,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.562.119,86	15.717.229,28	16.113.710,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.661.429,70	31.887,51	0,00	0,00	0,00	0,00	4.693.317,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.693.317,21	4.661.429,70	
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.860.492,03	1.015.945,80 ²⁾	0,00	557.626,90	0,00	0,00	7.434.064,73	275.992,03	333.691,75	0,00	0,00	0,00	0,00	609.683,78	6.824.380,95	5.584.500,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.556.689,95	96.804,30	0,00	0,00	0,00	0,00	1.653.494,25	1.118.472,95	114.584,30	0,00	0,00	0,00	0,00	1.233.057,25	420.437,00	438.217,00
6. Anlagen im Bau	586.999,83	87.851,24	0,00	0,00	557.626,90	0,00	117.224,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.224,17	586.999,83	
7. Bauvorbereitungskosten	20.646,50	0,0	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	20.646,50	
Summe Sachanlagen	514.031.006,81	10.706.008,34	0,00	557.626,90	557.626,90	0,00	524.737.015,15	190.632.640,95	7.842.934,85	0,00	0,00	0,00	0,00	198.475.575,80	326.261.439,35	323.398.365,86
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen	514.466.921,58	10.752.951,30	0,00	557.626,90	557.626,90	0,00	525.219.872,88	191.019.064,72	7.902.417,81	0,00	0,00	0,00	0,00	198.921.482,53	326.298.390,35	323.447.856,86
III Finanzanlagen																
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.171.170,51	103.988,85	0,00	0,00	0,00	0,00	5.275.159,36	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.724.611,80	4.620.622,95
2. Andere Finanzanlagen	322.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.350,00	322.350,00	
Summe Finanzanlagen	5.493.520,51	103.988,85	0,00	0,00	0,00	0,00	5.597.509,36	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	5.046.961,80	4.942.972,95
Anlagevermögen gesamt	519.960.442,09	10.856.940,15	0,00	557.626,90	557.626,90	0,00	530.817.382,24	191.569.612,28	7.902.417,81	0,00	0,00	0,00	0,00	199.472.030,09	331.345.352,15	328.390.829,81

1) Es wurden 1.383.813,10 € Baukostenzuschüsse verrechnet.

2) Es wurden 100.000,-- € Baukostenzuschüsse verrechnet.

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 15.124,4 T€ (Vorjahr 15.339,4 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 231,8 T€ (Vorjahr 87,0 T€).

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, Verwaltungsberufsgenossenschaft)
- Archivierungskosten
- Rechts-, Beratungs-, Prozess- und Jahresabschlusskosten
- Ausstehende Rechnungen
- Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen
- Vermieteranteil CO₂-Kosten (Einzelheizungen/Gasdurchlauferh.)

	31.12.2025 (T€)	31.12.2024 (T€)
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	139,4	130,6
Archivierungskosten	145,1	139,5
Rechts-, Beratungs-, Prozess- und Jahresabschlusskosten	125,0	123,0
Ausstehende Rechnungen	75,5	62,5
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	25,4	25,6
Vermieteranteil CO ₂ -Kosten (Einzelheizungen/Gasdurchlauferh.)	20,0	21,0
Summe	530,4	502,2

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 6.458,3 T€ (Vorjahr 1.762,4 T€), davon über fünf Jahren in Höhe von 2.481,1 T€ (Vorjahr 1.441,7 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)	6.211 (1.498)	37 (37)	6.174 (1.461)	2.370 (1.311)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	328 (345)	43 (43)	285 (302)	111 (130)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	15.642 (14.338)	15.642 (14.338)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	20 (12)	20 (12)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.553 (1.946)	1.553 (1.946)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	764 (794)	764 (794)	0 (0)	0 (0)
Summe	24.518	18.059	6.459	2.481



Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 6.211 T€ (Vorjahr 1.498 T€), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 328 T€ (Vorjahr 345 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

GLIEDERUNG DER SPAREINLAGEN NACH KÜNDIGUNGSFRIST

	31.12.2025 (T€)	31.12.2024 (T€)
Spareinlagen		
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	186.916,5	174.820,1
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	49.257,2	57.377,0
Summe	236.173,7	232.197,1

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Finanzergebnis

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

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 17,5 T€ (Vorjahr 4,1 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 597,2 T€ vermindert (Vorjahr Verminderung um 715,1 T€).

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 15,6 T€ (Vorjahr 14,5 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 31.12.2025) waren beschäftigt:

Kaufmännische Mitarbeiter/innen Vollzeit	29
Kaufmännische Mitarbeiter/innen Teilzeit	12
Technische Mitarbeiter/innen Vollzeit	13
Technische Mitarbeiter/innen Teilzeit	2
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Vollzeit	20
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Teilzeit	0
Summe	76

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 77 (Vorjahr 78) Arbeitnehmer/innen. Außerdem wurden durchschnittlich drei auszubildende Personen beschäftigt (Vorjahr drei Personen).

31.788

Mitglieder am Anfang des Geschäftsjahres

540

Abgänge

926

Zugänge

32.174

Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres



Vorstand des MBV

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates 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)
Claudia Dopf-Wallerstein, kaufmännische Angestellte
Kurt Fuchs, Steuerberater i. R.
Jürgen Hügler, Bankangestellter i. R.
Peter Jakob, Bankfachwirt
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 Garantiebetrag zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf 1.999,8 T€ und bleibt damit unverändert zum Vorjahr.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	GESAMTBETRAG T€	LAUFZEIT
aus Leasingverträgen für Hardware	32,4	5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	1,7	bis Ende Mietverträge
Summe	34,1	

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2025 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 5.360 T€ (Vorjahr 1.805 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 500.000 € eingestellt.

In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 2.093.806,65 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.367.120,01 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 l) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 24. März 2026
Der Vorstand

Dietrich 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 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 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

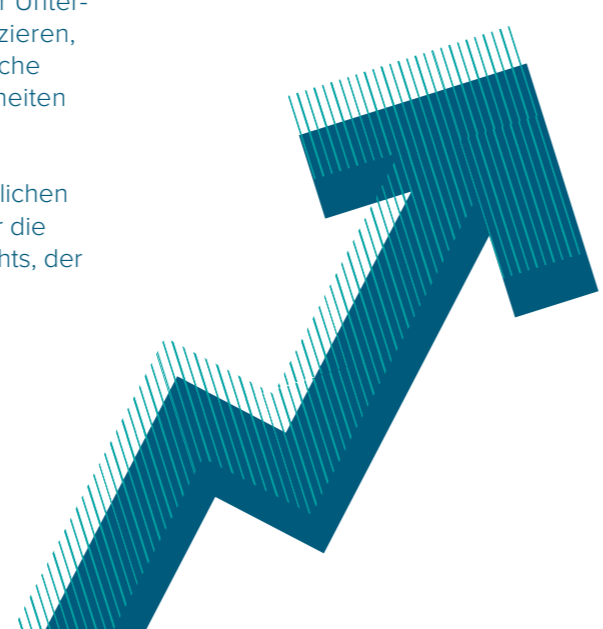
die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen,

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Genossenschaft 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 gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 27. März 2026

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

