

GESCHÄFTSBERICHT 2024



IMPRESSUM

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

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

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

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



MIETER- UND BAUVEREIN
KARLSRUHE eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

www.mbv-ka.de

VORWORT



Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2024 war geprägt von außergewöhnlichen Entwicklungen und Herausforderungen. Vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes, steigender Baukosten und der fortschreitenden Energiewende haben wir

bewiesen, dass unser genossenschaftlicher Ansatz auch in turbulenten Zeiten Bestand hat.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der energetischen Modernisierung bestehender Gebäude, um den CO₂-Ausstoß weiter schnell zu reduzieren und die Klimaziele zu erreichen. Dabei schließen wir unsere Gebäude, wo möglich, an die Fernwärme an und setzen auf den Einsatz erneuerbarer Energien wie Solar- und Wärmepumpentechnologien. Dies führt langfristig zu einer Senkung der Betriebskosten – ein

direkt spürbarer Vorteil für unsere Mieter/innen.

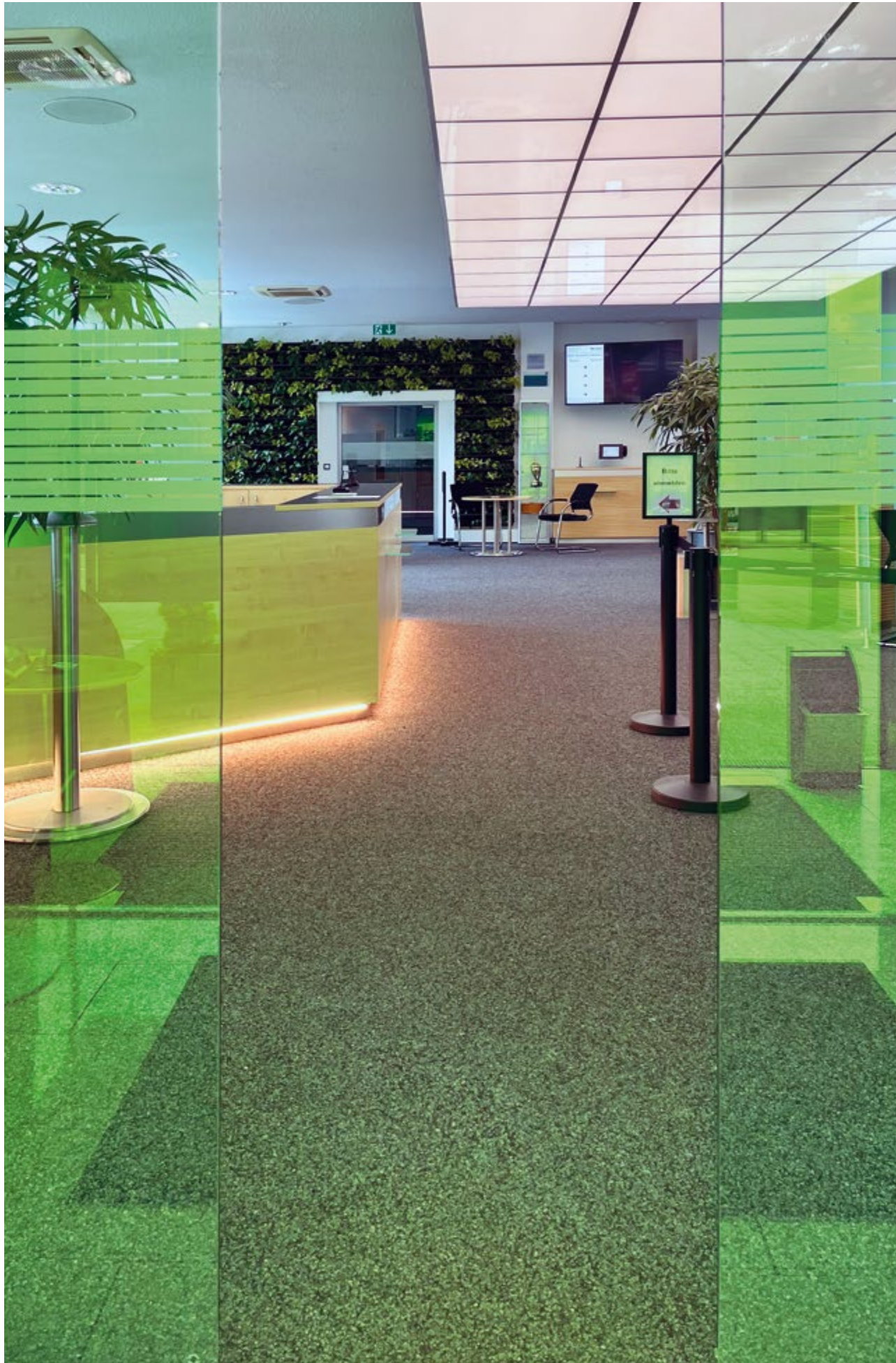
Mit einer durchschnittlichen Miete von 5,91 €/m², die weiterhin deutlich unter dem üblichen Marktniveau liegt, setzen wir ein klares Zeichen für bezahlbaren Wohnraum in einer Zeit, in der dieser vielerorts zur Luxusware geworden ist.

Mit Blick auf die Zukunft bleiben wir fest entschlossen, den Herausforderungen der Zeit mit Kreativität und Entschlossenheit zu begegnen. Genossenschaftliche Werte, wie Solidarität, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft, sind dabei unser Kompass. Sie bilden die Grundlage für unsere Entscheidungen und prägen weiterhin unsere tägliche Arbeit.

Ihr Jürgen Dietrich
Geschäftsführender Vorstand

INHALT

5	DIE VERWALTUNGSORGANE
6	BERICHT DES VORSTANDES
16	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
18	LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024
29	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024
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 VORSTANDES

MIETEN BEIM MBV

Bestand
In 17 Stadtteilen Karlsruhes sowie in Rheinstetten und Eggenstein bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,91 € je m² zählen unsere Objekte definitiv zum bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2024 das Eigentum an 1.055 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.214 Wohnungen, 63 gewerbliche Einheiten inklusive eines Pflegeheimes sowie 40 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2024 teilt sich auf in 400 Einzimmer-, 2.734 Zweizimmer-, 3.272 Dreizimmer-, 575 Vierzimmer-, 34 Fünzimmer- und eine Siebenzimmerwohnung sowie 198 Einfamilienhäuser.

NACH WOHNBEZIRKEN AUFGETEILT, ENTFALLEN:

WOHNBEZIRK	ZAHLE DER WOHNUNGEN
Rheinstrandsiedlung	1.968
Oststadt	1.228
Südstadt	815
Südweststadt einschließlich Beiertheim	818
Innenstadt	5
Weststadt	578
Stadtteil Durlach	441
Stadtteil Daxlanden	336
Stadtteil Grünwinkel	476
Stadtteil Weiherfeld	107
Waldstadt	96
Stadtteil Rintheim	44
Nordweststadt	45
Rüppurr	9
Knielingen	12
Oberreut	97
Rheinstetten	30
Eggenstein	109



Luftaufnahme unseres Bestandes
in der Rheinstrandsiedlung



Frisch saniertes Bad einer
unserer Altbau-Wohnungen

IM BERICHTSJAHR WURDEN 354 NEUE MIET- VERHÄLTNISS E ABGESCHLOSSEN, DARUNTER:

Einzimmerwohnungen	31
Zweizimmerwohnungen	175
Dreizimmerwohnungen	121
Vierzimmerwohnungen	24
Fünzimmerwohnung	1
Einfamilienhäuser	2

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

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.

Über unsere Homepage www.mbv-ka.de kann der Belegungsplan direkt eingesehen werden. Informationen und Buchung erfolgen über die Nummer **0721/3723-1116** oder gaestewohnung@mbv-ka.de



Marcel Kleinert,
Abteilungsleitung Vermietung

Neubautätigkeit

Aufgrund der enormen Kosten im Neubau wurden 2024 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. 17,9 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 Komplettsanierung von Wohnungen im Rahmen von Neubezügen einschließlich der Erneuerung der Elektroinstallationen. Auch an den Gebäuden selbst und den Außenanlagen wurden teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt.

Im Bereich der Großmodernisierung konnten leider nicht alle geplanten Projekte umgesetzt werden. Dies lag insbesondere an den Kapazitäten der beauftragten Planer, aber auch an den immer noch gefüllten Auftragsbüchern der Handwerksunternehmen.



Im Jahr 2024 wurde das Punkthaus Dornröschenweg 15 nahezu komplett und weitere drei Doppelhäuser in der Christian-Schneider-Straße energetisch saniert. Bei allen Objekten wurden auch PV-Anlagen montiert. Weiterhin wurden die Vorplanungen für die kommenden energetischen Sanierungen begonnen, auch bezüglich der denkmalgeschützten Objekte.

Die insgesamt zehn betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Maler und Sanitär) führten auch im Jahr 2024 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Im Jahr 2024 wurden 3 Gasetagenheizungen erstmalig in ältere Wohnungen eingebaut, sodass nunmehr insgesamt 1.920 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind. Auch hier sollen in Zukunft weitere Lösungen ohne fossile Brennstoffe angestrebt werden.

Die Umstellung von Zentralheizungen auf Fernwärme wurde weiter forciert. So konnten im Jahr 2024 weitere 95 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Diese Umstellungsaktion soll auch im Jahr 2025 und den Folgejahren

AUFTEILUNG DER WOHNUNGEN NACH M²-MIETEN
ZUM 31. DEZEMBER 2024

PREIS PRO M²	ZAHL DER WOHNUNGEN AM 31.12.2024
bis EUR 2,90	1
über EUR 2,90 bis EUR 3,20	14
über EUR 3,20 bis EUR 3,50	11
über EUR 3,50 bis EUR 3,80	16
über EUR 3,80 bis EUR 4,10	71
über EUR 4,10 bis EUR 4,40	82
über EUR 4,40 bis EUR 4,70	341
über EUR 4,70 bis EUR 5,00	732
über EUR 5,00 bis EUR 5,30	1.162
über EUR 5,30 bis EUR 5,60	1.253
über EUR 5,60 bis EUR 5,90	998
über EUR 5,90 bis EUR 6,20	788
über EUR 6,20 bis EUR 6,50	729
über EUR 6,50 bis EUR 6,80	295
über EUR 6,80 bis EUR 7,10	254
über EUR 7,10	467
	7.214

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

Im Berichtszeitraum wurde die im Jahr 2023 begonnene Aktion, die Gebäude der Genossenschaft mit PV-Anlagen auszustatten, fortgeführt. Insbesondere bereits sanierte Dächer konnten belegt werden. Bis Ende des Jahres 2024 wurden ca. 160 Anlagen mit einer Leistung von ca. 4.400 kWp montiert und größtenteils auch in Betrieb genommen. Im kommenden Jahr

soll die Aktion etwas zurückgefahren und es sollen nur noch diejenigen Dächer mit PV belegt werden, bei denen die Gebäude energetisch saniert wurden.

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



Jochen Wagner,
Abteilungsleitung Technik

Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich in der Stadt Karlsruhe, verteilt auf 17 Stadtteile, sowie in Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen. Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser Kerngeschäft bleiben aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

Die Inflation sorgte nicht für einen Anstieg von Mietausfällen. Ein Grund dafür ist sicherlich, dass wir sowohl beim Wohnraum als auch bei unseren gewerblichen Mieten ein günstiges Mietniveau vorweisen können. Neben unseren frei finanzierten Wohnungen haben

wir auch noch 98 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Bei der Entwicklung der Heizkosten gab es für das Jahr 2024 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.



Markus Ott,
Abteilungsleitung Sparen

SPAREN BEIM MBV

Zum 31. Dezember 2024 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 36.233 (VJ: 35.586).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.408, – € (VJ: 6.579, – €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 574 Sparkonten sowie 18 VL-Verträgen.

Seit 2018 erweitern das „Bonus-Sparen“ und das „Wachstums-Sparen“ unsere Angebotspalette.

Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. zur Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebetrag

beläuft sich zu Ende 2024 auf 1.999.845,09 €.

Seit November 2016 bieten wir unseren Sparern auch E-Banking an. Dadurch haben unsere Kunden die Möglichkeit, ihre Spareinlagen unabhängig von unseren Öffnungszeiten von zuhause oder auch unterwegs zu verwalten. Der Zugang erfolgt mithilfe eines Benutzernamens und eines Passwortes über unsere Homepage.

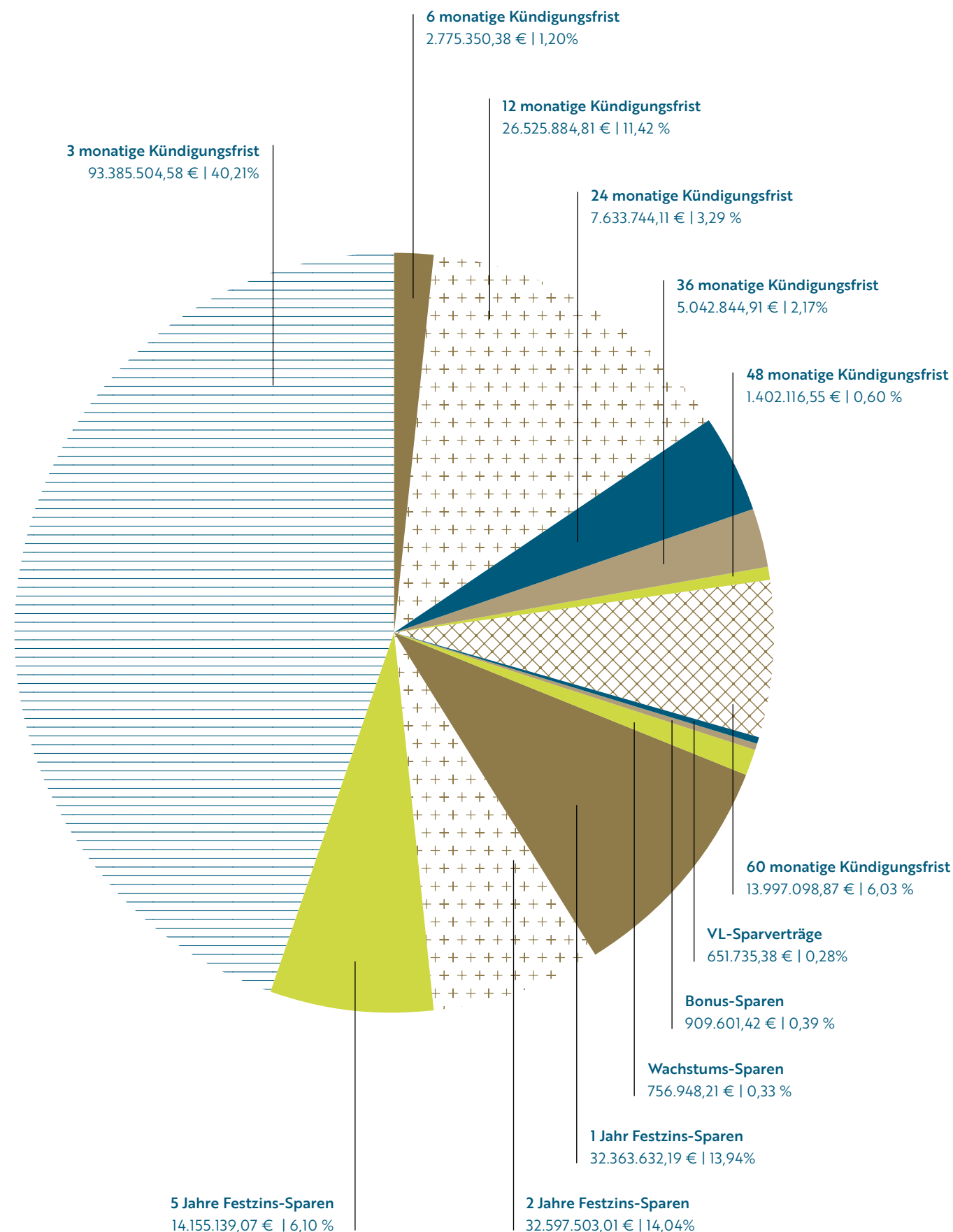
Zum 31. Dezember 2024 machten 4.174 Anwender vom E-Banking Gebrauch.

36.233

SPARKONTEN

232.197.103,49 €

INSGESAMT





MITGLIED BEIM MBV

Vertreterversammlung
In der ordentlichen Vertreterversammlung am 25. Juni 2024 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Das turnusgemäß ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Maximilian Coblenz wurde wiedergewählt. Neu gewählt wurden Frau Claudia Dopf-Wallerstein und Herr Peter Jakob. Aus dem Gremium ausgeschieden sind Frau Renate Föll und Herr Thomas Häberle.

Die ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat entspricht dem Grundgedanken der genossenschaftlichen Organisation. Da die Genossenschaft eine Spar-einrichtung unterhält, unterliegt sie den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Die Vorschriften und Anforderungen für die Genossenschaft sind dabei umfassend. Neue Aufsichtsratsmitglieder müssen an die Bankenaufsicht gemeldet werden. Diese prüft

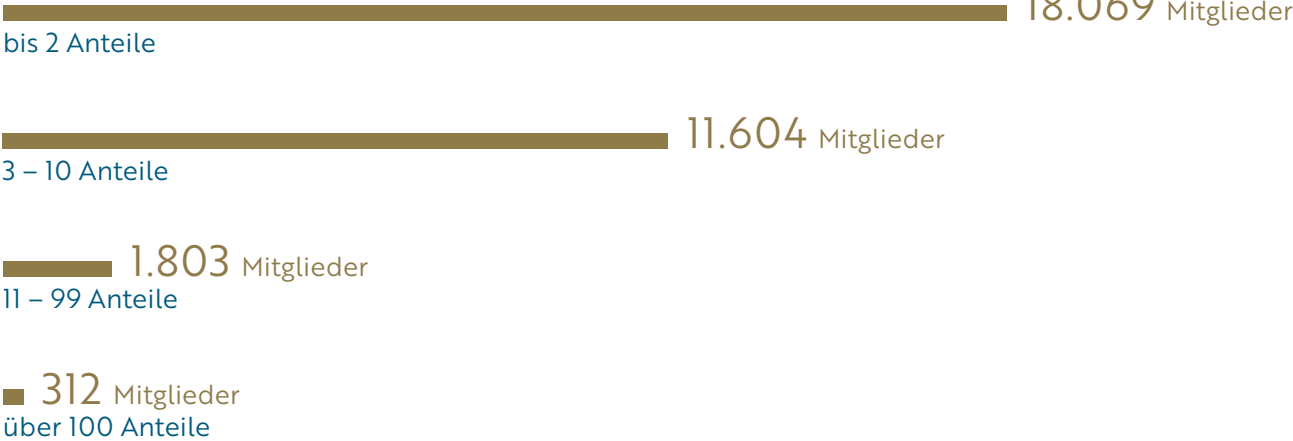
die Zuverlässigkeit und die erforderliche Sachkunde zur ordnungsgemäßen Ausübung der Überwachungstätigkeit. Dabei werden erhöhte fachliche Anforderungen gestellt.

Mitgliederentwicklung
Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, über 31.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

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

Zweck und Gegenstand des MBV ist die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und nicht die Ausschüttung einer hohen Dividende an Kapitalanleger. Deshalb hat sich der MBV für eine Begrenzung der Höchstzahl der Geschäftsanteile entschieden.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:



LEBEN BEIM MBV

Kooperationen mit Dienstleistern
Der MBV möchte durch Kooperation mit professionellen Dienstleistern seinen Mitgliedern die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können und auch Treffpunkte anbieten, wo sich unsere Mieterinnen und Mieter unter Nachbarn im Quartier mit ihren Ideen und Vorstellungen einbringen können. Seit einigen Jahren kooperiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG mit dem **AWO Kreisverband Karlsruhe-Stadt e.V.** Unseren Mitgliedern steht damit im Stadtgebiet von Karlsruhe ein umfangreiches und innovatives Dienstleistungsangebot zur Verfügung.

Mit der AWO haben wir einen zuverlässigen Partner gefunden, der zum einen durch seine jahrelange Erfahrung und zum anderen durch seine fachliche Kom-

petenz 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**



Kai Schlindwein,
Mietrecht & Soziales Management

oder im Internet unter:
www.awo-karlsruhe.de

In der Begegnungsstätte „Club 50 Plus“ in der Adlerstraße 33 sind unsere Mieterinnen und Mieter sowie alle Mitglieder herzlich willkommen.

Bei den Aufzugsmodernisierungen werden wir vom **Pflegedienst SenPrima** aus Durlach unterstützt. Der Pflegedienst hilft unseren Mieterinnen und Mietern, auch unabhängig von Aufzugsmodernisierungen, in vielen Situationen des Alltags. So können beispielsweise Putzarbeiten, Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen und Behörden-gängen und vieles mehr in Anspruch genommen werden.

SenPrima verfügt über eine Pflegekassenzulassung, weshalb die Leistungen über die Pflegekasse abgerechnet werden können. Eine/n Ansprechpartner/in erreichen Sie unter der Telefonnummer **0721 / 987322-0**.

MITGLIEDERBESTAND 2024

	MITGLIEDER	ANTEILE
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	31.285	200.214
Zugang an Mitgliedern	1.013	2.114
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		595
	32.298	202.923
Abgang an Mitgliedern	510	5.092
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	31.788	197.831

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 sehr herzlich 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 an drei Standorten haben unsere Mitglieder und Mieter/innen die Gelegenheit 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 Standpunkten:

- 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 Rheinstrandsiedlung ist unser Projekt an der Rheinstrandallee im Bereich zwischen Dornröschenweg 23 und der Steinackerstraße.

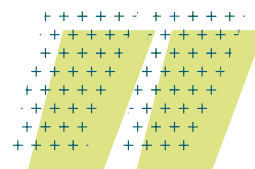
Der MBV macht mobil

Seit dem 01. Januar 2019 kooperieren wir mit dem Carsharing-Service Stadtmobil Karlsruhe.

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



Bei unseren Urban-Gardening-Projekten ernten wir nicht nur Gemüse, sondern auch Zusammenhalt



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

ARBEITEN BEIM MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Zum 31. Dezember 2024 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 55 Angestellte beschäftigt, darunter 15 Teilzeitkräfte.

Mit den zehn Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 78 Beschäftigte an.

Ein Mitarbeiter und drei Mitarbeiterinnen befinden sich derzeit in der Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau.

Der Konkurrenzkampf um Arbeitskräfte ist auch bei uns bemerkbar. Aus diesem Grund sind kontinuierliche Fort- und

Weiterentwicklungen sowie die Gewinnung junger Nachwuchskräfte weiterhin von Bedeutung. Für unsere Personalarbeit und unser Betriebsklima erhielten wir 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.

Im selben Jahr zeichnete uns das Handelsblatt zudem als besten Arbeitgeber in der Kategorie „familienfreundlichste Unternehmen in Deutschland unter 100 Mitarbeitern“ aus.



Gemeinsam am Start: Unser MBV-Team beim B2Run

DANK



Persönliche Wertschätzung wird großgeschrieben

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

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

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

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

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

Der Vorstand

Jürgen Dietrich Stephan Heizmann Oliver Lutz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Sigrid Feßler,
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Die Aufgaben des Aufsichtsrates bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten. Sie sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates dargelegt. Der Aufsichtsrat 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 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 2024 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. März 2025 eingehend besprochen und der Vertreterversammlung zur Feststellung empfohlen. In der Sitzung am 20. Mai 2025 wurde auch der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 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 16. Juli 2024 wurde Frau Sigrid Feßler erneut

als Vorsitzende des Aufsichtsrates und Herr Prof. Dr. Maximilian Coblenz als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtszeitraum zwei Sitzungen abgehalten. Er konnte sich insgesamt ein umfassendes Bild von der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft machen. Er hatte keine Beanstandungen zu vermerken. Als Themenschwerpunkte hatte sich der Prüfungsausschuss neben dem Innenrevisionsbericht für das Jahr 2024 u.a. mit der Überprüfung von Geschäftsbeziehungen zwischen aktiven und ehemaligen Organmitgliedern und dem MBV sowie ausgeschiedener Mitarbeiter befasst. Ferner wurde eine Kassenprüfung durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Vorstand wurde jedoch um die Vorlage eines Konzeptes für künftige Mieterhöhungen gebeten. Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2024 konnte die Aufsichtsratsvorsitzende und Vorsitzende des Prüfungsausschusses mit dem für die Prüfung zuständigen Prüfungsdirektor des gesetzlichen Prüfungsverbandes eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das voraussichtliche Gesamtergebnis ausführlich erörtern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. März 2025 eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden zur Kenntnis genommen und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- **den Jahresabschluss 2024 festzustellen,**
- **den Bilanzgewinn in Höhe von 2.392.131,79 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.**

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2024 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 09. bis 12. Dezember 2024 sowie in der Zeit vom 10. bis 28. März 2025 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüfer des vbw Vorstand und Aufsichtsrat mündlich in der Sitzung am



Aufsichtsratsvorsitzende Sigrid Feßler
berichtet bei der Vertreterversammlung
2024 vom vorigen Geschäftsjahr

20. Mai 2025. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 28. März 2025 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 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 2025
Die Vorsitzende
des Aufsichtsrates
Sigrid Feßler

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2024

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung und wurde am 25. März 1897 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der Nummer GnR 100001 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Karlsruhe und den Landkreis.

Die Genossenschaft ist in 17 Karlsruher Stadtteilen sowie in Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen mit insgesamt 7.214 Wohnungen vertreten. Nach der Satzung widmet sich die Genossenschaft der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie durch eine Spareinrichtung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen sind das Kerngeschäft der Genossenschaft. Daneben betreibt sie eine Spareinrichtung.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das

Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann sechs Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im März 2025 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 2,65 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis November 2024 wurden in Baden-Württemberg 18.391 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum



Unsere Geschäftsstelle in der Ettlinger Straße 1

des Vorjahres noch 26.144 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 29,7 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extra-

haushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2024 gutgeschriebenen Zinsen (3,7 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2023 um 2,0 Mio. € vermindert.

Die im Vorjahr mit 5,9 % noch hohe Inflationsrate hat sich im Jahresdurchschnitt 2024 auf 2,2 % vermindert. Die Europäische Zentralbank hat nach zehn Zinserhöhungsschritten deshalb den

Einlagenzinssatz, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst und im Mai 2024 noch bei 4,00 % lag, in mehreren Schritten seit 12. März auf nun 2,50 % vermindert. Auch wir haben deshalb Zinsanpassungen, letztmals am 01. März 2025, im vernünftigen Rahmen vorgenommen. Die Durchschnittsverzinsung unserer Spargelder beträgt 2024 1,60 % (Vorjahr: 0,97 %).

Zum Jahresende 2024 waren 34,07 % (VJ: 24,21 %) der Spargelder als Festzinssparen angelegt. Daneben bieten wir mit dem Bonussparen und dem Wachstumssparen zwei Produkte an, die insbesondere jüngere oder langfristig orientierte Sparer ansprechen sollen.

2. Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hält 10.471 m² baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 211,03 €/m² zu Buche. Weitere 97.583 m² nicht baureife Grundstücke stehen mit 25,12 €/m² zu Buche.

3. Neubautätigkeit

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

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 5,7 Mio. € aufgewendet. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurden weitere 3,5 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 17,9 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,91 €/m² Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,82 €/m²) in die Instandhaltung und Modernisierung 3,56 €/m² (Vorjahr: 3,58 €/m²) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen, Mieterhöhungen nach Modernisierungen sowie eine allgemeine Mieterhöhung bei insgesamt 309 Wohnungen vorgenommen.

Unsere Umsatzerlöse aus der Sollmiete betragen 39,3 Mio. € (Vorjahr: 38,7 Mio. €).

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt auch nach den Erhöhungen aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise und der hohen Nachfrage stabil. So liegt unsere Durchschnittsmiete bei 5,91 €/m² (Vorjahr: 5,82 €/m²). Viele unserer Mieten liegen unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten.

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen und der damit verbundenen Stetigkeit der Umsatzerlöse zufrieden.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich von 50,4 Mio. € auf 52,2 Mio. € um 1,8 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Allgemeinmieterhöhungen sowie höhere Betriebskosten zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 51,4 Mio. € sogar deutlich übertroffen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich von 32,4 Mio. € auf 33,1 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 1,8 Mio. € höheren Heizungskosten sowie gestiegene andere Betriebskosten, während sich die Instandhaltungskosten um 1,7 Mio. € reduzierten und damit unter den prognostizierten Aufwendungen lagen. Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,2 Mio. € durch Tarifierhöhungen bei leicht gesunkenen Aufwendungen für die Altersvorsorge durch niedrigere Abzinsungen der Pensionsverpflichtungen.

Die Abschreibungen erhöhten sich um 0,4 Mio. € vor allem durch Großmodernisierungen und neu installierte Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben nahezu unverändert.

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 erhöhten sich aufgrund besserer Anlageoptionen um 0,3 Mio. €.

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

Unsere Planung für 2024 ging von einem Jahresergebnis von 1,1 Mio. € bei geplanten Instandhaltungen von 19,6 Mio. € aus. Aufgrund gestiegener Umsatzerlöse und deutlich geringerer Instandhaltungskosten hat sich das Jahresergebnis trotz gestiegener Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mio. € auf 3,6 Mio. € erhöht. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €) eingestellt, in die Bauerneuerungsrücklage 0,9 Mio. € eingestellt (Vorjahr: 0,2 Mio. € entnommen). 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 33,7 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 2,8 % unter dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 10,6 Mio. € (Vorjahr 11,3 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 1,5 Mio. € (Vorjahr 1,5 Mio. €) und anderen Kreditgebern mit 0,3 Mio. € (Vorjahr 0,4 Mio. €) betreffen mit 1,8 Mio. € (Vorjahr 1,9 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 (5,7 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind 18,0 Mio. € für die Modernisierungen und energetischen Maßnahmen sowie 0,9 Mio. € für PV-Anlagen geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern, KfW-Darlehen und Zuschüssen für Klimamaßnahmen.



Modernisierungen – vor rund 50 Jahren
und heute an unserem Gebäude in der
Winterstraße 24



Investieren in Gemeinschaft und Nachhaltigkeit

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2024 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,9 Mio. € wurde insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: durch Abflüsse aus Spareinlagen in Höhe von 2,0 Mio. €, aus planmäßigen Tilgungen, Geschäftsguthaben und Dividendenzahlungen ergab sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 6,7 Mio. €.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Der Bestand an flüssigen Mitteln und Bausparguthaben hat sich von 41,5 Mio. € auf 37,4 Mio. € vermindert.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist von 387,3 Mio. € auf 386,7 Mio. € gesunken. Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 84,9 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2024 nach Abschreibungen um insgesamt 1,8 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 10,6 Mio. € betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (5,7 Mio. €) sowie Kosten für die Errichtung von PV-Anlagen (3,5 Mio. €). Planmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 7,8 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten und Kosten der E-Mobilität (unfertige Leistungen) in Höhe von 15,3 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 37,4 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 4,5 Mio. € ergibt.

VERGLEICH ZUM VORJAHR

+ 1,4

MIO. € ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

- 1,7

MIO. € INSTANDHALTUNGSKOSTEN

+ 1,8

MIO. € UMSATZERLÖSE AUS DER BEWIRTSCHAFTUNGSTÄTIGKEIT

Das Eigenkapital erhöhte sich trotz Geschäftsgut-habenabgänge durch den höheren Jahresüberschuss absolut um 0,4 Mio. € und beträgt 33,7 % (Vorjahr: 33,5 %) 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 0,1 Mio. € auf 1,9 Mio. €.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält mit 4,4 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 1,1 Mio. €. Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Der verschärfte handelspolitische Kurs der USA stellt ein Risiko für den Welthandel und die globale Konjunktur dar. Gegenseitige Zusatzzölle können sich zu schwerwiegenden Handelskonflikten aufschaukeln. Auch der private Konsum kann dank gestiegener Löhne etwas anziehen. Während sich die Energiepreise beruhigt haben, wirken sich 2025 vor allem hohe Lohnabschlüsse und weiterhin gestiegene Handwerkerpreise auf unser Ergebnis aus.

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

Wegen der sich abzeichnenden weiter rückläufigen Inflation rechnen wir damit, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2025 weiter reduzieren wird. Diese Zinssenkung werden wir weitergeben, was sich positiv auf das Jahresergebnis auswirken wird.

Unser Urban Gardening Projekt im Gottesauer Block gedeiht hervorragend



Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Karlsruhe ist zwar groß, der enorme Anstieg der Baupreise und schwierige Förderbedingungen haben uns aber veranlasst, vorerst keine neuen Wohnungen zu bauen. Um rentabel zu bauen, wäre der dann zu verlangende Mietpreis nicht mehr genossenschaftskonform und unseren Mitgliedern nicht zuzumuten.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2025 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) auf rd. 55,9 Mio. € erwarten. Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2025 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 19,5 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 2,9 Mio. €.

Einzelne bedeutende finanzielle Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar: Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen 2024 52,2 Mio. € (Vorjahr 50,4 Mio. €), erwartet werden 2025 ca. 55,9 Mio. €. Die Instandhaltungskosten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. von 19,6 Mio. € auf 17,9 Mio. €, für das Jahr 2025 sind 19,5 Mio. € geplant. Es wird 2025 mit einem Jahresüberschuss von ca. 2,9 Mio. € gegenüber 3,6 Mio. € in 2024 und 2,5 Mio. € in 2023 gerechnet.

II. Risikobericht

Mit Hilfe EDV-gestützter und auf unsere Belange zugeschnittener Module zum Risikomanagementsystem, der Portfolioanalyse und dem Controlling haben wir einerseits die externen Anforderungen durch gesetzliche Auflagen (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, kurz KonTraG) und die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) erfüllt, andererseits die Voraussetzungen dafür geschaffen, entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren.

Primäres Ziel ist nicht die Vermeidung aller Risiken, sondern die aktive Steuerung im Rahmen einer geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen.

Um Marktrisiken erkennen zu können, werden zentral und in sämtlichen operativen Bereichen Marktbeobachtungen durchgeführt; untersucht werden die Gesamtwirtschafts- und die Regionalsituation. Dabei geben die Prognosen für die Stadt Karlsruhe weiterhin Anlass zu Optimismus. Die Themen um Rohstoff- und Energiepreise, der Krieg in der Ukraine, der Überfall der Hamas auf Israel, die Spannungen zwischen China und Taiwan, sowie die Wiederwahl Donald Trumps sind Faktoren, die auch bei uns weitreichende Folgen haben. So werden die folgenden Risiken, die nach ihrer Bedeutung aufgeführt sind, noch verschärft:

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

Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. Durch Nachschubsorgen bei Rohstoffen und Baumaterialien in Kombination mit Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken weitere überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die durch das steigende Zinsniveau nicht mehr kompensiert werden können. Diesem Risiko wirken wir zudem durch ein laufendes Baukostencontrolling entgegen.

Auch der Denkmalschutz verteuert unsere Modernisierungen enorm. Durch die hohe Zahl denkmalgeschützter Gebäude rechnen wir auch hier in Zukunft mit steigenden Kosten.

Aufgrund 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. 40 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.

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

zielgerichtet unter Klimaschutzgesichtspunkten zu steuern. Hierzu wurde eine „Klima-Roadmap“ erarbeitet, welche die CO₂-Bilanz des MBV-Gebäudebestands wesentlich verbessert.

Diese Klimaschutzmaßnahmen bergen grundsätzlich das Risiko, die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft zu belasten. Bei der Umsetzung der „Klima-Roadmap“ dürfen neben den Kosten auch bestimmte bankenaufsichtliche Vorgaben nicht aus den Augen verloren werden. Insgesamt stellen die Auflagen zum Klimaschutz nicht nur monetär, sondern auch personell eine Herausforderung dar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass zukünftig weitere Nachhaltigkeitsrisiken zu berücksichtigen sind, beispielsweise aus rechtlichen Vorgaben (z.B. Arbeitsschutz) sowie gesellschaftlichen Vorgaben (Reputation). Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss.

Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit



Unsere Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Rommelstraße 2-10

von den Energieträgern Gas und Öl mildern. Infolgedessen haben wir die Klimastrategie entsprechend angepasst.

Die fortschreitende Digitalisierung und der Einsatz neuer Techniken erhöht das Risiko von Cyberangriffen auf unsere digitale Plattformen. 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 2024 pro Wohnung 20 Bewerber. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 232,2 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer reagiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen.

Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie der Möglichkeit langfristiger Kreditfinanzierungen des Immobilienvermögens stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren.

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



Unser Wohnungsbestand in seinen unterschiedlichen Facetten

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 2025 planen wir Investitionen für PV-Anlagen, Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von 38,4 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser und PV-Anlagen werden über ca. 18,5 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 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 25. März 2025
Der Vorstand

Dietrich Heizmann Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.491,00 €		64.481,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	295.992.862,55 €		297.293.818,41 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.113.710,28 €		16.510.191,28 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.661.429,70 €		4.681.427,35 €
Technische Anlagen und Maschinen	5.584.500,00 €		1.930.962,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.217,00 €		267.492,00 €
Anlagen im Bau	586.999,83 €		985.677,11 €
Bauvorbereitungskosten	20.646,50 €	323.398.365,86 €	20.646,50 €
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.620.622,95 €		4.537.562,73 €
Andere Finanzanlagen	322.350,00 €	4.942.972,95 €	314.865,00 €
Anlagevermögen insgesamt	328.390.829,81 €		326.607.123,38 €
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	15.339.436,04 €		12.843.299,60 €
Andere Vorräte	103.584,64 €	15.443.020,68 €	85.036,21 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	269.564,17 €		146.107,76 €
Sonstige Vermögensgegenstände	744.169,09 €	1.013.733,26 €	1.651.919,52 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	37.351.471,56 €		41.549.804,35 €
Umlaufvermögen insgesamt	53.808.225,50 €		56.276.167,44 €
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.329,44 €		15.711,89 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
Rückdeckungsversicherungen/ Pensionsverpflichtungen	4.486.025,71 €		4.450.313,49 €
BILANZSUMME	386.691.410,46 €		387.349.316,20 €

PASSIVA

EIGENKAPITAL	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.108.167,16 €		1.151.400,00 €
der verbleibenden Mitglieder	59.334.829,43 €		60.049.894,77 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	142.200,00 €	60.585.196,59 €	137.533,44 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.470,57 € (14.305,23 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.635.000,00 €		13.265.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss 2024 eingestellt: 370.000,00 € (250.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	40.674.916,68 €		39.804.816,28 €
davon aus Jahresüberschuss 2024 eingestellt: 870.100,40 € (Vorjahr entnommen 218.512,08 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	67.351.284,52 €	13.041.367,84 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.632.232,19 €		2.455.332,85 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.240.100,40 €		250.000,00 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00 €	2.392.131,79 €	218.512,08 €
Eigenkapital insgesamt	130.328.612,90 €		129.873.857,26 €
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	216.781,00 €		243.414,00 €
Sonstige Rückstellungen	502.153,81 €	718.934,81 €	438.186,31 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.497.966,13 €		1.535.314,09 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	344.641,24 €		360.682,24 €
Spareinlagen	232.197.103,49 €		234.150.925,38 €
Erhaltene Anzahlungen	14.338.272,72 €		13.478.104,29 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.737,51 €		7.789,38 €
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.945.717,44 €		2.069.023,95 €
Sonstige Verbindlichkeiten	794.442,78 €	251.129.881,31 €	494.809,89 €
davon aus Steuern 522.122,95 € (294.427,28 €)			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.513.981,44 €	4.697.209,41 €
Fremdkapital insgesamt	256.362.797,56 €		257.475.458,94 €
BILANZSUMME	386.691.410,46 €		387.349.316,20 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	52.206.039,20 €	50.370.199,80 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.496.136,44 €	1.098.538,22 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	50.896,48 €	53.079,99 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.260.030,07 €	769.859,12 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	33.128.735,56 €	32.379.659,77 €
Rohergebnis	22.884.366,63 €	19.912.017,36 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.707.580,42 €	4.487.250,56 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 481.451,37 € (540.603,41 €)	1.374.150,91 €	1.406.108,68 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.815.643,43 €	7.412.899,72 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.943.830,74 €	1.933.561,31 €
Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	94.043,95 €	87.962,97 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon Negativzinsen 0,00 € (0,00€)	1.266.661,08 €	1.011.608,03 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.433.974,55 €	2.064.550,00 €
Ergebnis nach Steuern	4.969.891,61 €	3.707.218,09 €
Sonstige Steuern	1.337.659,42 €	1.251.885,24 €
Jahresüberschuss	3.632.232,19 €	2.455.332,85 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	370.000,00 €	250.000,00 €
Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00 €	218.512,08 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	870.100,40 €	0,00 €
BILANZGEWINN	2.392.131,79 €	2.423.844,93 €

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2024

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 Wohnungsunternehmen

(JAbschlWUV). 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 – 100
Fahrzeuge	6
Technische Anlagen	6 und 20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 – 15

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 800 € netto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen,

werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Dabei wird für geringwertige Wirtschaftsgüter größer 250 € netto die Aufzeichnungspflicht beachtet.

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter den **unfertigen Leistungen** noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz-, Wasser- und E-Mobilitäts-

kosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den unter den **anderen Vorräten** ausgewiesenen Ölvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

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

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

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden überwiegend anteilig das bzw. die Folgejahr(e) betreffende Wartungsrechnungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,90 % (Vorjahr 1,82 %) 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 31.12.2024 12.468,5 T€ (Vorjahr 12.697,5 T€).

Der Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 4.486,0 T€ (Vorjahr 4.450,3 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2024 durch die Rückdeckungsversicherung betrugen 229,1 T€ (Vorjahr 208,9 T€). Es ist wie auch im Vorjahr keine Versicherungsleistung fällig geworden.

Die Erträge aus dem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe von 259,2 T€ (Vorjahr 215,2 T€) werden mit den Zinsaufwendungen aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen verrechnet.

In diesem Jahr sind wie im Vorjahr keine Zinsaufwendungen angefallen.

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 Bildes 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 abzu-

decken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.

Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

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

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

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

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN (€)							(KUMULIERTE) ABSCHREIBUNGEN (€)							BUCHWERT (€)	
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
				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	427.335,41	76.962,63	68.383,27	0,00	0,00	0,00	435.914,77	362.854,41	91.950,63	68.381,27	0,00	0,00	0,00	386.423,77	49.491,00	64.481,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	427.335,41	76.962,63	68.383,27	0,00	0,00	0,00	435.914,77	362.854,41	91.950,63	68.381,27	0,00	0,00	0,00	386.423,77	49.491,00	64.481,00
II Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	469.337.882,10	5.727.517,56 ¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	475.065.399,66	172.044.063,69	7.028.473,42	0,00	0,00	0,00	0,00	179.072.537,11	295.992.862,55	297.293.818,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.279.349,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.279.349,14	9.769.157,86	396.481,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.165.638,86	16.113.710,28	16.510.191,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.681.427,35	0,00	19.997,65	0,00	0,00	0,00	4.661.429,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.661.429,70	4.681.427,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.004.386,26	2.870.428,66 ²⁾	0,00	985.677,11	0,00	0,00	5.860.492,03	73.424,26	202.567,77	0,00	0,00	0,00	0,00	275.992,03	5.584.500,00	1.930.962,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.308.535,72	266.897,61	18.743,38	0,00	0,00	0,00	1.556.689,95	1.041.043,72	96.170,61	18.741,38	0,00	0,00	0,00	1.118.472,95	438.217,00	267.492,00
6. Anlagen im Bau	985.677,11	586.999,83	0,00	0,00	985.677,11	0,00	586.999,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	586.999,83	985.677,11
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	0,00	20.646,50	20.646,50
8. geleistete Anzahlungen	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
Summe Sachanlagen	504.617.904,18	9.451.843,66	38.741,03	985.677,11	985.677,11	0,00	514.031.006,81	182.927.689,53	7.723.692,80	18.741,38	0,00	0,00	0,00	190.632.640,95	323.398.365,86	321.690.214,65
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen	505.045.239,59	9.528.806,29	107.124,30	985.677,11	985.677,11	0,00	514.466.921,58	183.290.543,94	7.815.643,43	87.122,65	0,00	0,00	0,00	191.019.064,72	323.447.856,86	321.754.695,65
III Finanzanlagen																
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.088.110,29	83.060,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.171.170,51	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.620.622,95	4.537.562,73
2. Andere Finanzanlagen	314.865,00	7.485,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.350,00	314.865,00
Summe Finanzanlagen	5.402.975,29	90.545,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.493.520,51	550.547,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.547,56	4.942.972,95	4.852.427,73
Anlagevermögen gesamt	510.448.214,88	9.619.351,51	107.124,30	985.677,11	985.677,11	0,00	519.960.442,09	183.841.091,50	7.815.643,43	87.122,65	0,00	0,00	0,00	191.569.612,28	328.390.829,81	326.607.123,38

1) Es wurden 1.125.180,--€ Baukostenzuschüsse verrechnet.

2) Es wurden 84.000,--€ Baukostenzuschüsse verrechnet.

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 15.339,4 T€ (Vorjahr 12.843,3 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-Jahres-durchschnittszinssatz und der Bewertung nach

dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 87,0 T€ (Vorjahr 122,4 T€).

Sonstige Rückstellungen

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

	31.12.2024 (T€)	31.12.2023 (T€)
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	130,6	125,0
Archivierungskosten	139,5	136,0
Rechts-, Beratungs-, Prozess- und Jahresabschlusskosten	123,0	110,0
Ausstehende Rechnungen	62,5	22,5
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	25,6	24,7
Vermieteranteil CO ₂ -Kosten (Einzelheizungen/Gasdurchlauferh.)	21,0	20,0
Summe	502,2	438,2

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 1.762,4 T€ (Vorjahr 1.816,4 T€), davon über fünf Jahren in Höhe von 1.441,7 T€ (Vorjahr 1.493,3 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:

Spareinlagen

GLIEDERUNG NACH KÜNDIGUNGSFRIST	31.12.2024 (T€)	31.12.2023 (T€)
Spareinlagen		
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	174.820,1	164.800,8
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	57.377,0	69.350,1
Summe	232.197,1	234.150,9

	RESTLAUFZEITEN			
	Gesamt (T€)	bis zu 1 Jahr (T€)	über 1 Jahr (T€)	davon über 5 Jahre (T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.498 (1.535)	37 (37)	1.461 (1.498)	1.311 (1.348)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	345 (361)	43 (42)	302 (319)	130 (150)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	14.338 (13.478)	14.338 (13.478)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	12 (8)	12 (8)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.946 (2.069)	1.946 (2.069)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	794 (495)	794 (495)	0 (0)	0 (0)
Summe	18.933	17.170	1.763	1.441



Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 1.498 T€ (Vorjahr 1.535 T€), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 345 T€ (Vorjahr 361 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

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 Bilanzpos-ten 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 Aufwen-dungen sind in Höhe von 4,1 T€ (Vorjahr 4,3 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstel-lungen enthalten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mit-glieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 715,1 T€ vermindert (Vorjahr Verminderung um 725,9 T€). Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 14,5 T€ (Vorjahr 14,3 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

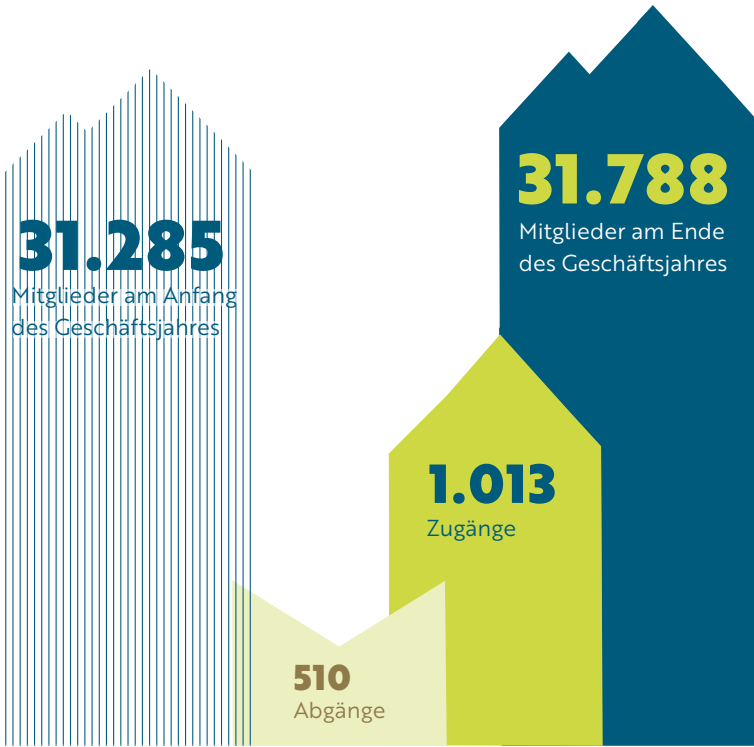
Arbeitnehmer/innen
Im Geschäftsjahr (Stand 31.12.2024) waren beschäftigt:

Kaufmännische Mitarbeiter/innen Vollzeit	30
Kaufmännische Mitarbeiter/innen Teilzeit	13
Technische Mitarbeiter/innen Vollzeit	11
Technische Mitarbeiter/innen Teilzeit	2
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Vollzeit	19
Mitarbeiter in Regiebetrieben/Hauswarte Teilzeit	0
Summe	75

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genos-senschaft 75 (Vorjahr 73) Arbeitnehmer/innen. Außerdem wurden durchschnittlich drei auszubildende Personen beschäftigt (Vorjahr zwei Personen).

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung



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

Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzende
Sigrid Feßler, Rechtsanwältin

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

Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:
Martin Beer, Diplom-Vermessungsingenieur (FH)
Claudia Dopf-Wallerstein, kaufmännische Angestellte (ab 25.06.2024)
Renate Föll, Postbeamtin i. R. (bis 25.06.2024)
Kurt Fuchs, Steuerberater i. R.
Thomas Häberle, selbständiger Kaufmann (bis 25.06.2024)
Jürgen Hügler, Bankangestellter i. R.
Peter Jakob, Bankfachwirt (ab 25.06.2024)
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 Wohnungs-unternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaf-fen, durch den die Spareinlagen geschützt wer-den. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamt-betrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrug zum 31. Dezember 2024 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	7,4	5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	1,7	bis Ende Mietverträge
Summe	9,1	

Aus Bauverträgen für fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2024 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 1.805 T€ (Vorjahr 3.573 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 370.000 € eingestellt.

In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 870.100,40 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnsrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.392.131,79 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 25. März 2025
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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 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 Genossen-

schaften 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.

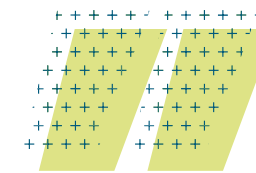
Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und wer-

den 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



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.

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetz-

lichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 28. März 2025

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

