

GESCHÄFTSBERICHT 2017





BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe



INHALT

Die Verwaltungsorgane	5
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	14
Lagebericht über das Geschäftsjahr 2017	15
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk	36
Öffnungszeiten/Zinssätze	37

Gesamtherstellung:
Kahlköpfe - Agentur mit Wachstumsaussicht
www.kahlkoepfe.com
Fotos: Knipsreflex

DIE VERWALTUNGSORGANE

DER VORSTAND

1. **Jürgen Dietrich** Diplom-Kaufmann
2. **Gerhard Damian** Diplom-Kaufmann (bis 30. 06. 2017)
3. **Lothar Gall** Verwaltungsdirektor
4. **Stephan Heizmann** Rechtsanwalt
5. **Oliver Lutz** Syndikus

DER AUFSICHTSRAT

- Horst-Dieter Bertsche*** Techn. Regierungsoberamtsrat,
Vorsitzender
- Siegfried Beer*** Oberverwaltungsrat,
stv. Vorsitzender
- Wolf-Dieter Wachter*** Verwaltungsangestellter
- Renate Föll** Postbeamtin
- Jürgen Hügler** Bankkaufmann,
stv. Schriftführer
- Georg Jung** Gewerbeschullehrer,
Schriftführer
- Christian Müller** Diplom-Wirtschaftsingenieur
- Thomas Häberle** selbständiger Kaufmann
- Herbert Schindler** Mechanikermeister
- Klaus Riedling** Betriebswirt
- Kurt Fuchs** Steuerberater
- Maximilian Coblenz** wissenschaftlicher Mitarbeiter

In der Vertreterversammlung
am 28. Juni 2018 wurden
Frau Sigrid Feßler, Herr Dr. Roland Vogel
und Herr Martin Beer neu gewählt.

*) Die Amtszeit der mit * bezeichneten Aufsichtsräte endete mit Ablauf
der Vertreterversammlung.

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Vorwort

Bauen in Karlsruhe

Liebe Leserinnen und Leser,

die Bevölkerung der Stadt Karlsruhe wächst und wächst. Karlsruhe gehört mittlerweile zu den „Schwarmstädten“ Deutschlands und liegt im Ranking einer Untersuchung der empirica ag von 2015 noch vor Freiburg und Stuttgart. Der Begriff Schwarmstadt wird verwendet, wenn es besonders viele, in diesem Fall junge Menschen zwischen 20 und 34 Jahren, in ein bestimmtes Stadtgebiet zieht. Auch wir merken an der großen Zahl der Bewerber auf freie Wohnungen und der wachsenden Zahl von Mitgliedern die hohe Nachfrage.

Umso wichtiger ist es deshalb, unsere Wohnungsbestände weiterhin zu erneuern und zu verbessern, aber die nächsten Jahre auch neue Wohnungen zu bauen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Handwerkerfirmen sind leider die Baupreise enorm gestiegen. Trotzdem hilft nur Neubau gegen Wohnungsnot. So sehen wir unseren Auftrag. Unser neuer Slogan **MBV – Menschen Bauen Vertrauen** – bedeutet für uns mit dem Vertrauen von Menschen - Ihrem Vertrauen - für Menschen zu bauen. Auch in Zukunft.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern, haben wir 2017 wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen und freuen uns, Ihnen darüber zu berichten.



Mieten beim MBV

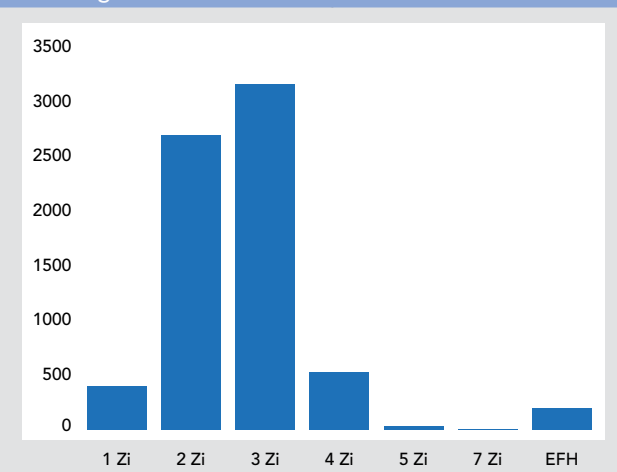
Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Unsere Wohnungen zählen mit einer Durchschnittsmiete von 5,27 € p. qm zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2017 das Eigentum an 1.035 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.015 Wohnungen, 64 gewerblichen Einheiten inkl. ein Pflegeheim sowie 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2017 teilt sich auf in 400 Einzimmer-, 2.692 Zweizimmer-, 3.163 Dreizimmer-, 529 Vierzimmer-, 32 Fünzimmer- und eine Siebenzimmerwohnung sowie 198 Einfamilienhäuser.

Wohnungsbestand 31. Dezember 2017



Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.968 Wohnungen
auf die Oststadt	1.228 Wohnungen
auf die Südstadt	818 Wohnungen
auf die Südweststadt einschließlich Beiertheim	818 Wohnungen
auf die Innenstadt	5 Wohnungen
auf die Weststadt	578 Wohnungen
auf den Stadtteil Durlach	441 Wohnungen
auf den Stadtteil Daxlanden	336 Wohnungen
auf den Stadtteil Grünwinkel	413 Wohnungen
auf den Stadtteil Weiherfeld	107 Wohnungen
auf die Waldstadt	96 Wohnungen
auf den Stadtteil Rintheim	44 Wohnungen
auf die Nordweststadt	45 Wohnungen
auf Rüppurr	9 Wohnungen
auf Knielingen	12 Wohnungen
auf Oberreut	97 Wohnungen

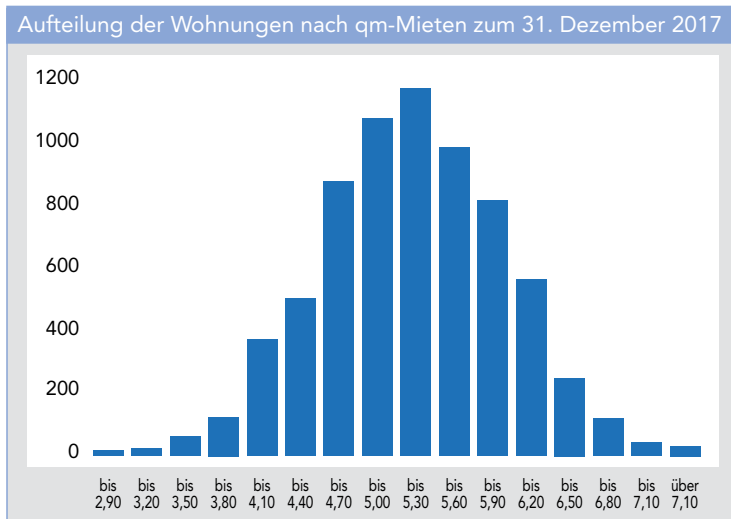
Im Berichtsjahr kamen 334 Wohnungen zur Verlosung, davon:

- 35 Einzimmerwohnungen
- 160 Zweizimmerwohnungen
- 123 Dreizimmerwohnungen
- 14 Vierzimmerwohnungen
- 2 Einfamilienhäuser

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 4,51 % (VJ 5,17 %).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 25 Mitglieder. Am begehrtesten war die Dreizimmerwohnung, Sachsenstr. 2, mit 93 Bewerbern.

Jedes Mitglied kann sich gleichzeitig für mehrere Wohnungen bewerben. Nur wenn es sich um Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen handelt, sind bezüglich der Mindestzahl von Familienangehörigen besondere Voraussetzungen zu erfüllen. Das gleiche gilt bei Wohnungen, die mit dem Zusatz „Bindung nach § 9 WoFG“ ausgeschrieben werden.



Gästewohnung

Seit Juli 2013 bieten wir unseren Mitgliedern und deren Besuchern eine 78 qm 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 Wohnung wird sehr gut angenommen und war im Jahr 2017 an 208 von 365 Tagen vermietet. Über unsere Homepage www.mbv-ka.de kann der Belegungsplan direkt eingesehen werden. Informationen und Buchung erfolgen über die Nummer 0721/3723-1116 oder gaestewohnung@mbv-ka.de.

Neubautätigkeit

Am Albufer, Ecke Durmersheimer Straße / Heinrich-Spachholz-Straße, wurden im März 2018 die ersten Mietwohnungen des Blockes A mit 20 Wohnungen bezogen. Mit der Fertigstellung von Block B (25 Wohnungen) rechnen wir im Sommer 2018. Ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnung, speziell für eine Behinderten-WG konzipiert, wird folgen. Dabei werden neueste Umweltstandards sowie Standards für ältere und behinderte Menschen beim Bau bereits berücksichtigt.

In Rheinstetten, Ecke Römer-/Rappenwörthstraße entstehen drei Gebäude mit insgesamt 32 Mietwohnungen. Der Bauantrag wurde im Frühjahr 2018 gestellt, Baubeginn wird im Herbst 2018 sein. Da sich die Haltestelle der Straßenbahn direkt vor der Tür befindet, gelangt man in 20 Minuten ohne Umsteigen zum Marktplatz in Karlsruhe.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtszeitraum 2017 haben wir unser Programm zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude der Genossenschaft fortgesetzt. Auch die Sanierung von Wohnungen blieb auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahreszeitraum.

Der Bereich der Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden, für den ca. 12,1 Mio. € ausgegeben wurden, umfasst insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, 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.

Der Beseitigung von Unfallgefahren im Rahmen der Verkehrssicherung kommt immer mehr Bedeutung zu, weshalb sich diesbezüglich ein Schwerpunkt herausgebildet hat, der auch in den kommenden Jahren noch Bestand haben wird.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde die Sanierung bzw. Modernisierung der Aufzugsanlagen weitergeführt.

Die insgesamt acht betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, und Maler) führten auch im Jahr 2017 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Hauptaufgabengebiet im Jahr 2017 war, wie schon in den vergangenen Jahren, die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken, um die Energieverbräuche zu senken.

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der Rheinstrandsiedlung die Gebäude Weidenweg 2-4, Kranichweg 1-5, Rheinstrandallee 7-13, Storchenweg 1-3 und Falterweg 11-13 modernisiert, in der Südstadt die Objekte Wilhelmstraße 85 sowie Nebeniusstraße 11, 13, 23 und 23A. Insgesamt konnten so weitere 18 Gebäude mit 118 Wohnungen in den Genuss von Fassadendämmung, Dacherneuerung mit Dämmung und Dämmung der Kellerdecke kommen. Außerdem wurden die kompletten Außenanlagen umgestaltet.

Im Jahr 2017 wurden auch wieder sieben Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.871 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2017 noch zahlreiche Wohnungen mit neuen wärme- und teilweise auch schallgedämmten Fenstern versehen. Weiterhin konnten in mehreren Gebäuden die Aufzugsanlagen saniert und in einen optisch deutlich besseren Zustand versetzt werden.

Auch wurde im Jahr 2017 großräumig begonnen, die alten und mittlerweile zu kleinen Briefkastenanlagen zu erneuern. Hierfür wurden

ca. 200.000,- € ausgegeben. Dieses Programm soll in 2018 verstärkt fortgesetzt werden.

Im Jahr 2018 werden weitere Gebäude der Genossenschaft im gesamten Stadtgebiet mit einer Wärmedämmung versehen. Auch die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude wird weiter vorangetrieben, soweit sich Wirtschaftlichkeit und Denkmalschutz nicht gänzlich widersprechen.

Die Verschärfung der Klimaziele der Bundes- und Landesregierung erfordern von uns als Wohnungsunternehmen immer höhere Aufwendungen. Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) Baden-Württemberg verpflichtet uns inzwischen 15 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken, wenn ein Austausch der Heizanlage erfolgt.

Die Umstellung der Heizungsversorgung auf Fernwärme erfüllt alle Auflagen. Sie wird 2018 in Oberreut fortgesetzt.

Bewirtschaftung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Karlsruhe ist weiterhin geprägt durch kontinuierliches Wachstum. Nachdem im Geschäftsjahr 305.000 Einwohner in Karlsruhe gemeldet sind, wird durch das Amt für Stadtentwicklung für 2035 ein weiterer Zuwachs unter verhaltenen Prognosen um ca. 7,9 % auf dann 337.500 Einwohner prognostiziert. Zusätzlich steigt die Nachfrage nach Wohnraum durch die Zunahme der Wohnfläche pro Person. Da auch die jährlichen Baufertigstellungen in Karlsruhe immer noch zu gering sind, um die gestiegene Nachfrage zu decken, wird sich die angespannte Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt noch weiter verschärfen.

Unser Wohnungsbestand befindet sich derzeit ausschließlich in der Stadt Karlsruhe und verteilt sich auf 17 Stadtteile. Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser Kerngeschäft bleibt aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

Die im Juli 2015 eingeführte Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren sowie die zum November 2015 eingeführte Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge hat in der Praxis keine Auswirkungen für uns.

Bei der Entwicklung der Heizkosten gab es für das Jahr 2017 kaum Veränderungen. Vorhandene Preisvorteile wurden durch einen etwas höheren Verbrauch vermutlich mehr als ausgeglichen, da die Heizperiode bis in den Mai hinein andauerte. Für unsere Wohnungen mit Gaszentral- sowie Fernwärmeheizungen liegen daher die Heizkosten mindestens auf dem Niveau von 2016. Wohnungen mit Ölheizungen profitieren dagegen in 2017 noch vom günstigen Ölpreis, auch wenn die extrem günstigen Zeiten für Heizöl mittlerweile schon wieder vorbei sind. Die tatsächlichen Heizkosten hängen jedoch immer noch stark vom Heizverhalten des Mieters ab.

Neben unseren frei finanzierten Wohnungen haben wir auch noch 420 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Die Bindungsfrist läuft bei allen Wohnungen zum 31. Dezember 2021 aus. Im Rahmen von künftigen Neubauten werden wir prüfen, ob hier eventuell Förderangebote des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe in Anspruch genommen werden.

Sparen beim MBV

Viele Mitglieder vertrauen ihre Ersparnisse ihrer Genossenschaft an. Hier sehen sie, wie das Geld „arbeitet“, denn 75 % der Spareinlagen werden fest in den Hausbesitz investiert. Mit dem anderen Teil stellen wir die gesetzlich vorgeschriebene Liquidität sicher.

Zum 31. Dezember 2017 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 32.753 (VJ: 32.044). Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.865,- € (VJ: 7.049,- €). Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 508 Sparkonten sowie 18 VL-Verträgen.

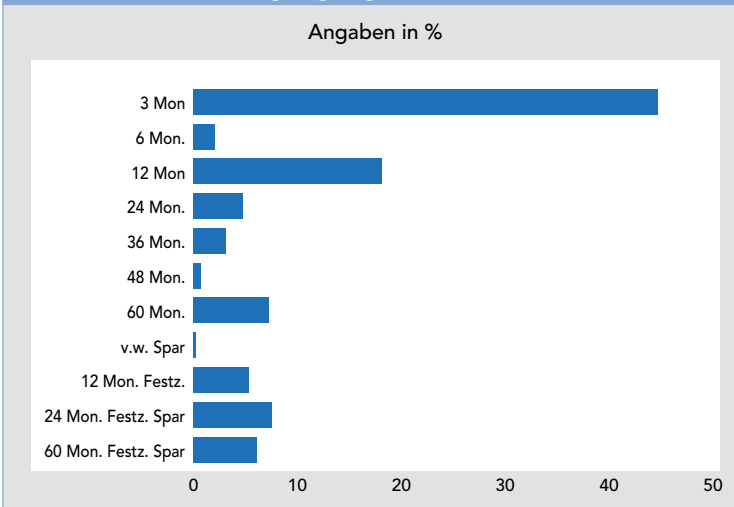
Unsere Anlageprodukte wurden zum 01. Januar 2018 durch zwei neue Sparprodukte - das „Bonus-Sparen“ und das „Wachstums-Sparen“ - erweitert und ergänzt.

Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. zur Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zu Ende 2017 auf 1.774.483,49 €.

E-Banking

Seit November 2016 bieten wir unseren Sparern auch E-Banking an. Dadurch haben die Kunden die Möglichkeit, ihre Spareinlagen unabhängig von unseren Öffnungszeiten von zuhause oder auch unterwegs zu verwalten. Der Zugang erfolgt mithilfe eines Benutzernamens und eines Passwortes über unsere Homepage. Zum 31. Dezember 2017 nutzten 829 Anwender das E-Banking.

Von den Gesamteinlagen (224.854.505,57 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Mitglied beim MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 29. Juni 2017 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Christian Müller, Herr Klaus Riedling sowie Herr Herbert Schindler wurden wiedergewählt.

Die ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat entspricht dem Grundgedanken der genossenschaftlichen Organisation. Da unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung unterhält, unterliegen wir den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Durch die Bankenkrise haben sich die Vorschriften und Anforderungen für unsere Genossenschaft erhöht. Neue Aufsichtsratsmitglieder sind an die Bankenaufsicht zu melden. Diese prüft die Zuverlässigkeit und die erforderliche Sachkunde zur ordnungsgemäßen Ausübung der Überwachungstätigkeit. Dabei werden erhöhte fachliche Anforderungen gestellt.



Mitgliederentwicklung

Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, über 28.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

Mitgliederbestand beim MBV 2017

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	27.495	208.595
Zugang an Mitgliedern	1.213	3.318
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		1.290
	28.708	213.203
Abgang an Mitgliedern	469	3.031
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	28.239	210.172

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

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

bis 2 Anteile	14.476 Mitglieder
bis 10 Anteile	11.353 Mitglieder
11–99 Anteile	2.013 Mitglieder
über 100 Anteile	397 Mitglieder

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

Leben beim MBV

Kooperationen mit Dienstleistern

Der Mieter- und Bauverein möchte durch Kooperation mit professionellen Dienstleistern seinen Mitgliedern und Mieter/innen die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können und auch Treffpunkte anbieten, wo sich unsere Mieter/innen unter Nachbarn im Quartier mit ihren Ideen und Vorstellungen einbringen können.

Seit 2011 kooperiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG mit dem **AWO Kreisverband Karlsruhe-Stadt e.V.** Unseren Mitgliedern und Mieter/innen steht damit im Stadtgebiet von Karlsruhe ein umfangreiches und innovatives Dienstleistungsangebot zur Verfügung.

Mit der AWO haben wir einen zuverlässigen Partner gefunden, der zum einen durch seine jahrelange Erfahrung und zum anderen durch seine fachliche Kompetenz in der Lage ist, dieses Ziel langfristig zu erfüllen.

Durch die Kooperation profitieren die Mitglieder und Mieter/innen des MBV vom fairen Preis-/ Leistungsverhältnis der AWO.

Nähere Informationen über Leistungen und Preise erhalten Sie direkt bei der Geschäftsstelle der AWO unter der Telefonnummer 0721/350070 oder im Internet unter: www.awo-karlsruhe.de

In der Begegnungsstätte „Club 50 Plus“ in der Adlerstraße 33 sind unsere Mieter/innen und Mitglieder herzlich willkommen.

Eine weitere Kooperation besteht mit der **Caritas**. Auch hier können unsere Mieter/innen und Mitglieder in Daxlanden und der Rheinstrandsiedlung die Leistungen der Caritas in Anspruch nehmen. Unter der Telefonnummer 0721/53169416 steht ein Ansprechpartner zur Verfügung.

Zusätzlich hat die Caritas seit 2014 in der Rheinstrandsiedlung in unserer Ladenzeile ein Quartiersbüro.

Damit haben wir in unserem größten zusammenhängenden Wohngebiet für unsere Mieter/innen einen kompetenten Ansprechpartner in sozialen Fragen vor Ort.

Bei den Aufzugsmodernisierungen - Am Anger - wurden wir 2018 erstmals von der **Nachbarschaftshilfe Sonnenblumen e.V.** unterstützt. Der Verein hilft unseren Mietern und Mieterinnen in vielen Situationen des Alltags. So können beispielsweise Putzarbeiten, Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen sowie Behördengänge und vieles mehr in Anspruch genommen werden.

Einen Ansprechpartner erreichen Sie unter der Telefonnummer 0721/6099564 oder 0176/71769187.

Auch der Betreiber unseres Seniorenheimes, der **Badische Landesverein für Innere Mission (BLV)**, hat durch den Umbau des Friedensheimes in der Redtenbacherstraße 10 eine neue Stätte der Begegnung („das grüne Zimmer“) geschaffen. Von hier aus existiert in der Südweststadt ein aktives Quartiersmanagement („Miteinander leben in der Südweststadt“). Bei der Umsetzung sind eigenes Engagement sowie eigene Ideen und Vorschläge willkommen. Seit Anfang 2016 gibt es unter der Leitung des BLV einen weiteren Treffpunkt in unserem Hochhaus in der Mathystraße 12. Der Mitmach-Laden Südwest ist der Treffpunkt im Quartier. Hier finden zum Beispiel Spielenachmittage und Skatrunden statt. Die Räumlichkeiten des Mitmach-Ladens (Ladenraum plus Küche) können für private Feiern und Vereinsaktivitäten von Bewohnern der Südweststadt kostenlos angemietet werden.

Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Zum 31. Dezember 2017 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 51 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 14 Teilzeitkräfte.

Mit den acht Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten – darunter befand sich eine Teilzeitkraft – und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 68 Beschäftigte an.

Eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter befinden sich im dritten Ausbildungsjahr zur/zum Immobilienkauffrau/-mann.

Dank

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

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

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

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

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

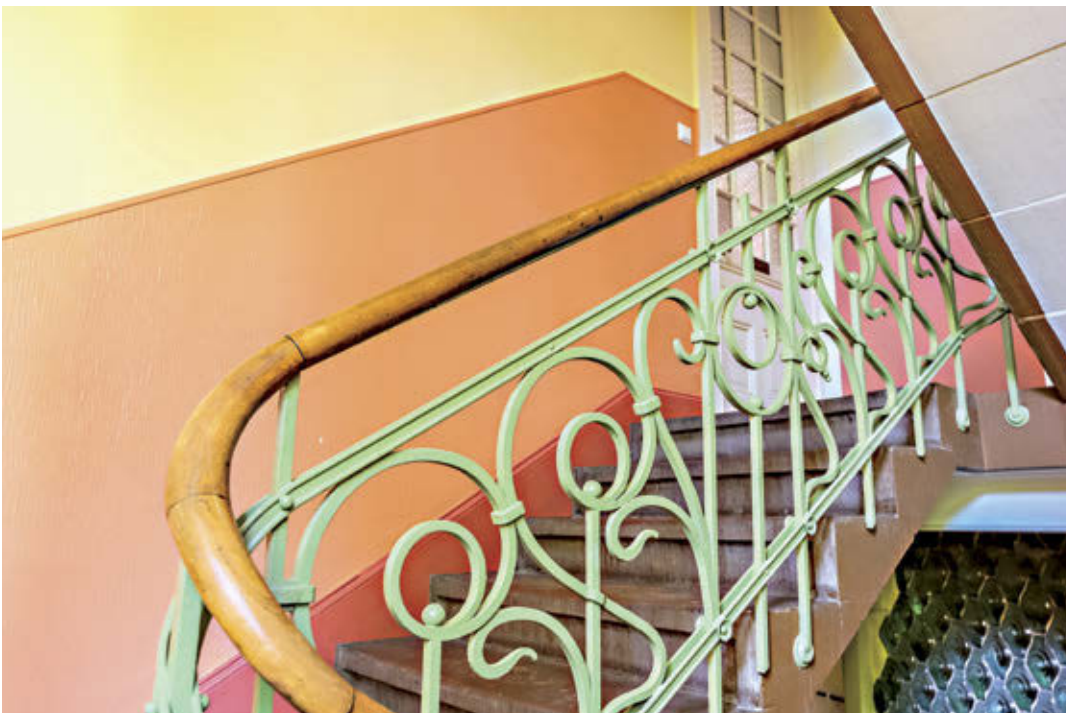
Vorstand

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2017 laufend über die Geschäftsvorgänge der Genossenschaft. Die Prüfungskommission des Aufsichtsrates hat stichprobenweise die Rechnungsunterlagen sachlich und rechnerisch geprüft und Kassenprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zu beanstandenden Sachverhalte festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum zu einer gesonderten Sitzung getroffen und an zehn gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand teilgenommen. In den zehn gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich über das aktuelle Geschäftsgeschehen – hier insbesondere über die laufenden Einnahmen/Ausgaben und die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung – sowie die sonstigen wichtigen Vorgänge. Der Aufsichtsrat war daher in der Lage, die nach der Satzung gemeinsam zu beschließenden Gegenstände sachgerecht zu beurteilen und die hierzu erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Der Jahresabschluss 2017 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 20. März 2018 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens vorbehaltlos an.

Er empfiehlt der Vertreterversammlung:

- dem Jahresabschluss 2017 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.495.972,58 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2017 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 05. März bis 23. März 2018 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 24. April 2018. Beanstandungen wurden hier-

bei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 23. März 2018 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erreichte gute Jahresergebnis.

Karlsruhe, im April 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche

LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

IM SINNE DES § 289 HGB

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung und wurde am 25. März 1897 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der Nummer

GnR 100001 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Karlsruhe und den Landkreis.

Die Genossenschaft ist in 17 Karlsruher Stadtteilen mit insgesamt 7.015 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

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten acht Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs

waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten; ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 Einwohnern abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

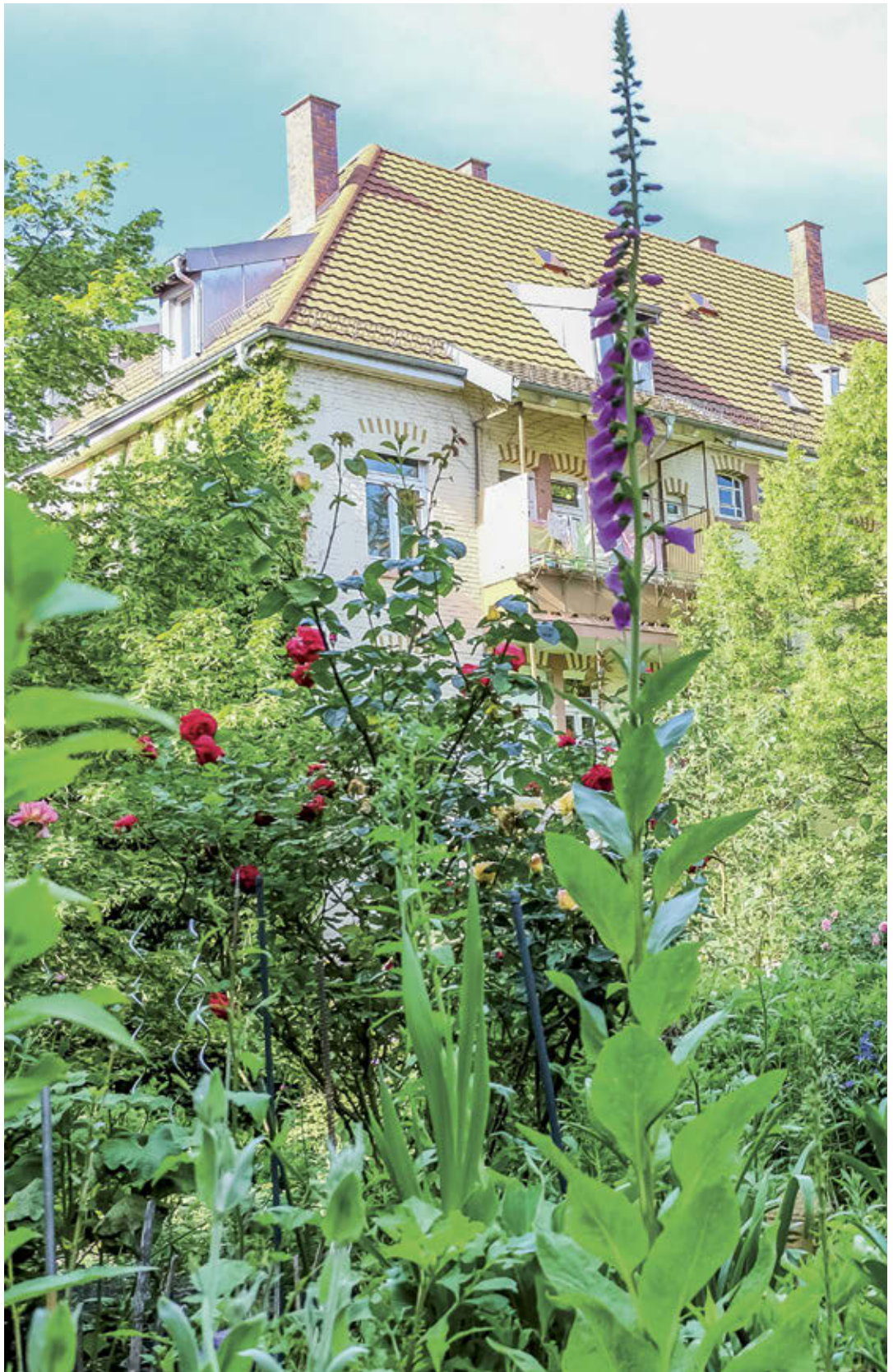
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfra-



ge ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September

2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.



II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 1,9 Mio. € abgeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2017 gutgeschriebenen Zinsen (0,9 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2016 um 1,0 Mio. € vermindert.

Seit März 2016 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei historisch tiefen 0,00 %. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 15. Februar 2017 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,42 % im Jahr 2017 eine nach wie vor über dem regionalen Marktniveau liegende Verzinsung.

Das seit Mai 2008 eingeführte Festzinssparen hat sich etabliert. Es richtet sich an Sparer, die ihr Geld zu fest vereinbarten Konditionen ohne Zinsschwankungen anlegen möchten. Zum Jahresende 2017 waren 18,97 % (VJ: 20,11%) der Spargelder in dieser Sparform angelegt.

Zum 01. Januar 2018 haben wir mit dem Bonus-sparen und dem Wachstumssparen zwei neue Produkte eingeführt. Sie sollen insbesondere jüngere oder langfristig orientierte Sparer ansprechen.

2. Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hält 14.157 qm baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 245,51 €/qm zu Buche. Weitere 97.543 qm nicht baureife Grundstücke stehen mit 25,25 €/qm zu Buche.

3. Neubautätigkeit

Am Albufer Ecke Durmersheimer Straße / Heinrich-Spachholz-Straße wurden zum 1. März 2018 die ersten 20 Mietwohnungen des Blockes A fertiggestellt. Block B mit weiteren 25 Wohnungen folgt im Sommer 2018. Von 12,1 Mio. € Baukosten sind bis 31. Dezember 2017 8,5 Mio. € angefallen. Ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen ist in Planung.

In Rheinstetten Ecke Römer-/Rappenwörthstraße sind drei Gebäude mit insgesamt ca. 30 Mietwohnungen in der Planung. Mit der Baugenehmigung rechnen wir im Frühjahr/Sommer 2018. Es sind Baukosten in Höhe von 8,2 Mio. € geplant.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2017 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 6,6 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 12,1 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,27 €/qm Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,19 €/qm) in die Instandhaltung und Modernisierung 2,92 €/qm (Vorjahr: 2,97 €/qm) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr zum 01. April 2017 eine allgemeine Mieterhöhung, partiell kleinere Mietanpassungen sowie Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorgenommen. Unsere Umsatzerlöse aus der Vermietung betragen 33,7 Mio. € (Vorjahr: 33,2 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 5,27 €/qm (Vorjahr: 5,19 €/qm). Viele unserer Mieten liegen noch unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten.

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

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 43,1 Mio. € auf 43,6 Mio. € um 0,5 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungsmieterhöhungen und allgemeine Mieterhöhungen von 0,5 Mio. € zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 43,3 Mio. € um 0,3 Mio. € überschritten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verringerten sich von 22,4 Mio. € auf 21,8 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 0,6 Mio. € geringeren Instandhaltungskosten.

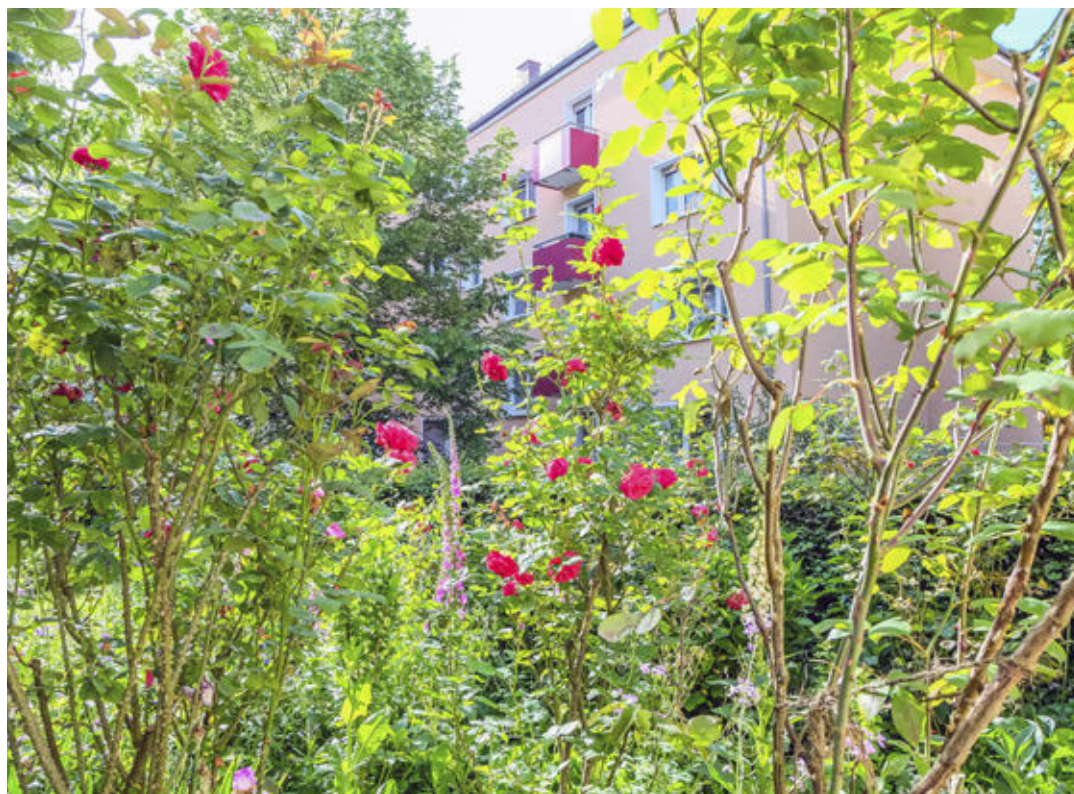
Der Personalaufwand hat sich um 0,2 Mio. € aufgrund einer zum Vorjahr um 0,2 Mio. € höheren Zuweisung zu den Pensionsrückstellungen erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 0,4 Mio. € auf 2,2 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf höhere EDV-Kosten im Zusammenhang mit der ERP-Umstellung

sowie auf einmalige Verwaltungskosten aufgrund der Ausgliederung der Altersversorgung zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge reduzierten sich um 0,3 Mio. €, Negativzinsen in Höhe von 60.000 € werden unter diesem Posten ausgewiesen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich um 0,3 Mio. € auf 1,8 Mio. € aufgrund von Darlehensablösungen sowie Zinssenkungen vermindert. Darüber hinaus hat sich der Zinsaufwand für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen um 0,3 Mio. € erhöht, während der Zinsaufwand für Spareinlagen um 0,5 Mio. € zurückgegangen ist. Im Vergleich zur Planung für 2018, bei der mit einem Jahresergebnis von 5,4 Mio. € gerechnet wurde, hat sich das Ergebnis aufgrund der höheren Umsatzerlöse und niedrigeren Instandhaltungskosten und Zinsaufwendungen um 0,7 Mio. € auf 6,9 Mio. € erhöht. In die gesetzliche Rücklage wurden 0,7 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) eingestellt.



Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,6 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 5,79 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (- 21,9 Mio. €), durch Sparguthabenabgänge (- 1,0 Mio. €) sowie durch Sondertilgungen (- 4,4 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit 9,2 Mio. € (Vorjahr 14,4 Mio. €) langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. 10 Jahre gesichert. Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von 15,6 Mio. € (Vorjahr 11,1 Mio. €).

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (6,6 Mio. €) sowie im Neubau (4,8 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2018 sind 5,0 Mio. € für die Modernisierung und 5,0 Mio. € im Neubau geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern und Darlehen in Höhe von 4,5 Mio. €.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2017 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 15,1 Mio. € wurde in Höhe von 11,3 Mio. € insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen und Neubauten verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: Neben Abflüssen aus der Spareinrichtung und von Mitgliedsanteilen entstanden auch Abflüsse aus plan- und außerplanmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen, sodass sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 10,1 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) ergab. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Der Bestand an flüssigen Mitteln und Bausparguthaben hat sich von 93,6 Mio. € auf 76,9 Mio. € vermindert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 373,3 Mio. € auf 366,7 Mio. € gesunken.

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 74,8 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2017 nach Abschreibungen um insgesamt 5,2 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 11,5 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (6,6 Mio. €) sowie Baukosten für unsere Neubauprojekte (4,8 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,3 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 10,0 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 76,9 Mio. €.

Durch die Auslagerung der betrieblichen Altersvorsorge auf eine Rückdeckungsversicherung wurden die Teile der Pensionsrückstellungen mit der Forderung aus der Rückdeckungsversicherung saldiert, so dass sich ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 5,0 Mio. € ergab.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss absolut um 4,3 Mio. € und beträgt 32,6 % (Vorjahr:30,8 %) der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich um 0,7 Mio. € auf 1,5 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert aus noch zu prüfenden Rechnungen in den Bereichen Neubau, Großmodernisierungen sowie Instandhaltung. Durch die Saldierung der Pensionsrückstellung, einem Rückgang der Spareinlagen und gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere durch außerplanmäßige Tilgungen sank der Anteil der Fremdmittel um 10,9 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die steuerpolitischen und protektionistischen Maßnahmen der neuen US-Regierung, politische Isolationsstreben in Europa (Brexit) und durch religiöse Ideologien verbreiteter Terror und Krieg können die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland negativ beeinflussen. Wir gehen jedoch von einer weiterhin verhaltenen Inflation und einer positiven Wirtschaftsentwicklung aus. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund unserer lokalen Marktstellung, der moderaten Zinsen und der weiterhin stark zunehmenden Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv gestalten.

Aufgrund der weiterhin schwierigen Situation auf den Finanzmärkten und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken gehen wir davon aus, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2018 nicht wesentlich verändern wird. Allerdings sind die Zinserhöhungen der US-Notenbank und die daraus resultierenden möglichen Veränderungen im Anlageverhalten zu beobachten.

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

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

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2018 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 44,6 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2018 ins-

gesamt Instandhaltungsaufwendungen von 13,6 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 6,7 Mio. €.

II. Risikobericht

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

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

Um Marktrisiken erkennen zu können, werden zentral und in sämtlichen operativen Bereichen Marktbeobachtungen durchgeführt; untersucht werden die Gesamtwirtschafts- und die Regionalsituation. Dabei geben die Prognosen für die Stadt Karlsruhe Anlass zu Optimismus.

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

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher jedoch nicht auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2018 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen



eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

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

Grundsätzlich besteht das Risiko von Leerständen, die einen negativen Einfluss auf die Ertragslage und den Cash-Flow der Genossenschaft haben könnten. Diesem Risiko wirken wir durch laufende Instandhaltungen unseres Wohnungsbestandes entgegen. Darüber hinaus besteht ein Nachfrageüberhang im Bestandsgebiet. Aufgrund dessen schätzen wir dieses Risiko nicht als hoch ein.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und steigender Nebenkosten ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 224,9 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der

jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer reagiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen. Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie eine langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln wirken ebenfalls minimierend auf das Zinsänderungsrisiko.

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind also nicht erkennbar.

Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch die Spareinlagen unserer Mitglieder.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen.

Im Rahmen der langfristig ausgelegten Darlehensfinanzierung haben wir aufgrund der Zinsfestschreibungen und der breiten Streuung der Zinsbindungsfristen für die nächsten zwei Jahre keine nennenswerten Zinsänderungsrisiken.

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 teilweise 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.

Unsere Konditionen für die Spareinlagen orientieren sich am Marktumfeld. Durch Beobachtung dieses Marktumfeldes sind wir jederzeit in der Lage, mit unseren variablen Zinssätzen kurzfristig auf Veränderungen zu reagieren. Die weiterhin niedrigen Zinsen werden auch 2018 einen positiven Einfluss auf unser Jahresergebnis haben.

Die derzeitige Wirtschaftslage wirkt sich auf die Spareinlagen positiv aus. Mittel- bis langfristig ist allerdings aufgrund der Demoskopie und vieler Erbfälle eher von Abflüssen auszugehen. Wir begegnen dieser Entwicklung durch ein adäquates Liquiditätsmanagement. Mit Hilfe unserer umfangreichen Beleihungsreserven sind wir jederzeit in der Lage, bei Abflüssen entsprechend gegenzusteuern.

Durch die geplanten Neubauten sind wir in der Lage, zeitgemäßen Wohnraum auf hohem Niveau anzubieten und versuchen damit auch der starken Nachfrage zu begegnen.

Für 2018 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 19,1 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über 5,0 Mio. € fließen. Die investierten Beträge sind so hoch, dass wir ohne Mieterhöhung keine Wirtschaftlichkeit erreichen können. Dafür tragen die Maßnahmen zu einer erheblichen Einsparung an Energiekosten bei. Dieser Vorteil, steigende Energiekosten unterstellt, wird sich in den nächsten Jahren mehr als bezahlt machen. Das ausgeprägte Engagement in die Bestandserhaltung werden wir auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortsetzen.

Auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung erwarten wir eine positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage sowie eine Ertragslage mit nachhaltigen Jahresüberschüssen. Diese Überschüsse tragen zur Stärkung des Eigenkapitals bei.

Zusammenfassend können wir sagen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft, die langfristig orientierte Geschäftspolitik sowie die Bereitschaft, sich den Zeitnotwendigkeiten anzupassen, auch weiterhin ein erfolgreiches Wirken des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG garantieren.

20. März 2018

Vorstand

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.797,00 €	27.395,00 €

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.397.102,35 €	239.510.389,80 €
--	------------------	------------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.949.448,79 €	19.371.525,34 €
---	-----------------	-----------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.939.111,63 €	5.939.111,63 €
---	----------------	----------------

Technische Anlagen und Maschinen	37.907,00 €	40.748,00 €
----------------------------------	-------------	-------------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.387,01 €	254.431,00 €
--	--------------	--------------

Anlagen im Bau	8.473.819,71 €	3.850.172,73 €
----------------	----------------	----------------

Bauvorbereitungskosten	152.545,58 €	0,00 €
------------------------	--------------	--------

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	5.865,00 €	5.865,00 €
----------------------	------------	------------

Anlagevermögen insgesamt

	274.241.984,07 €	268.999.638,50 €
--	------------------	------------------

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	10.010.505,14 €	9.836.105,46 €
----------------------	-----------------	----------------

Andere Vorräte	206.241,15 €	10.216.746,29 €
----------------	--------------	-----------------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	146.386,20 €	145.897,63 €
----------------------------	--------------	--------------

Sonstige Vermögensgegenstände	272.384,87 €	418.771,07 €
-------------------------------	--------------	--------------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	75.302.277,40 €	92.265.741,59 €
---	-----------------	-----------------

Bausparguthaben	1.548.730,22 €	76.851.007,62 €
-----------------	----------------	-----------------

Umlaufvermögen insgesamt

	87.486.524,98 €	104.284.202,50 €
--	-----------------	------------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.555,71 €	0,00 €
-----------------------------------	------------	--------

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

	4.990.822,18 €	0,00 €
--	----------------	--------

Bilanzsumme

	366.725.886,94 €	373.283.841,00 €
--	------------------	------------------

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	686.541,57 €		1.030.103,96 €
der verbleibenden Mitglieder	63.020.684,36 €		62.540.311,93 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.500,00 €	63.747.725,93 €	353.036,41 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 30.915,64 € (2016 = 26.611,49 €)			

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	10.415.000,00 €		9.715.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	29.756.307,29 €		26.030.844,37 €
Andere Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	53.212.675,13 €	13.041.367,84 €

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	6.921.435,50 €		6.258.683,02 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.425.462,92 €	2.495.972,58 €	3.857.606,17 €

Eigenkapital insgesamt

119.456.373,64 € 115.111.741,36 €

Fremdkapital

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	395.847,00 €		5.518.589,00 €
Sonstige Rückstellungen	377.884,87 €	773.731,87 €	547.237,59 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	8.701.886,13 €		13.812.891,40 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	546.402,24 €		545.784,80 €
Spareinlagen	224.854.505,57 €		225.868.697,16 €
Erhaltene Anzahlungen	10.443.739,28 €		10.600.983,76 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.274,27 €		8.631,64 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.530.305,75 €		843.762,41 €
Sonstige Verbindlichkeiten	295.207,50 €	246.390.320,74 €	341.742,25 €
davon aus Steuern	101.140,11 €		
(2016 = 156.313,80 €)			

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		105.460,69 €	83.779,63 €
-----------------------------------	--	--------------	-------------

Fremdkapital insgesamt

247.269.513,30 € 258.172.099,64 €

Bilanzsumme

366.725.886,94 € 373.283.841,00 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.648.060,05 €	43.093.372,99 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	174.399,68 €	46.815,76 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	140.119,32 €	181.391,27 €
Sonstige betriebliche Erträge	700.491,21 €	658.054,45 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.767.374,46 €	22.421.654,10 €
Rohergebnis	22.895.695,80 €	21.557.980,37 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.692.842,59 €	3.735.022,96 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	907.199,45 €	682.885,74 €
davon für Altersversorgung	230.027,75 € (2016 = 0,00 €)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.251.877,90 €	6.285.885,37 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.207.175,87 €	1.768.293,94 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Negativzinsen 62.410,87 € (2016 = 0,00 €)	33.027,47 €	302.848,62 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.764.831,09 €	2.076.039,83 €
Ergebnis nach Steuern	8.104.796,37 €	7.312.701,15 €
Sonstige Steuern	1.183.360,87 €	1.054.018,13 €
Jahresüberschuss	6.921.435,50 €	6.258.683,02 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	700.000,00 €	640.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	3.725.462,92 €	3.217.606,17 €
Bilanzgewinn	2.495.972,58 €	2.401.076,85 €

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 der Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen zwei und sechs Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 € netto; diese wurden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger li-

nerer 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, wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten und Sonstige Gebäude	50 bis 100 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 15 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 € netto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € netto und bis zu 1.000 € netto betragen, wurde ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 12.782,30 € auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,68 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Markt-

zinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Rentensteigerungen von 0 - 2,5 % zugrunde gelegt.

Der bilanzielle Ausweis der Verpflichtungen aus Pensionszusagen ist nicht mit dem Vorjahr vergleichbar, da diese Verpflichtungen nun teilweise durch Rückdeckungsversicherungen gesichert sind. Diese Rückdeckungsversicherungen dienen ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Um eine Annäherung an die internationalen Rechnungslegungsvorschriften zu erhalten, sieht § 246 Abs. 2 S. 2 für diese Fälle eine Saldierungspflicht vor. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht zum 31.12.2017 10.587,5 T€. Die Anschaffungskosten betragen 10.965,5 T€. Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Pensionsrück-

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2017 €
	Stand zum 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	268.024,93	33.376,23	0,00	0,00	0,00	0,00	301.401,16
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	268.024,93	33.376,23	0,00	0,00	0,00	0,00	301.401,16
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	367.891.130,93	6.589.151,03	0,00	0,00	0,00	0,00	374.480.281,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.279.349,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.279.349,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.939.111,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.939.111,63
6. Technische Anlagen und Maschinen	56.780,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.780,55
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.137.011,19	95.503,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1.232.514,84
8. Anlagen im Bau	3.850.172,73	4.623.646,98	0,00	0,00	0,00	0,00	8.473.819,71
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	152.545,58	0,00	0,00	0,00	0,00	152.545,58
Summe Sachanlagen	405.153.556,17	11.460.847,24	0,00	0,00	0,00	0,00	416.614.403,41
Summe Immat. VG + Sachanlagen	405.421.581,10	11.494.223,47	0,00	0,00	0,00	0,00	416.915.804,57
III. Finanzanlagen							
7. Andere Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00	0,00	5.865,00
Summe Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00	0,00	5.865,00
Anlagevermögen insgesamt	405.427.446,10	11.494.223,47	0,00	5.200,00	5.200,00	0,00	416.921.669,57

stellungen beläuft sich auf 5.596,7 T€. Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 4.990,8 T€ ausgewiesen. Die erstmaligen Rentenzahlungen für den Dezember 2017 durch die Rückdeckungsversicherung i. H. v. 16.236,51 € wurden mit den Aufwendungen für die Altersversorgung verrechnet.

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.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

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

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	240.629,93	35.974,23	0,00	0,00	0,00	0,00	276.604,16	24.797,00	27.395,00
	240.629,93	35.974,23	0,00	0,00	0,00	0,00	276.604,16	24.797,00	27.395,00
	128.380.741,13	5.702.438,48	0,00	0,00	0,00	0,00	134.083.179,61	240.397.102,35	239.510.389,80
	6.907.823,80	422.076,55	0,00	0,00	0,00	0,00	7.329.900,35	18.949.448,79	19.371.525,34
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.939.111,63	5.939.111,63
	16.032,55	2.841,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.873,55	37.907,00	40.748,00
	882.580,19	88.547,64	0,00	0,00	0,00	0,00	971.127,83	261.387,01	254.431,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.473.819,71	3.850.172,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.545,58	0,00
	136.187.177,67	6.215.903,67	0,00	0,00	0,00	0,00	142.403.081,34	274.211.322,07	268.966.378,50
	136.427.807,60	6.251.877,90	0,00	0,00	0,00	0,00	142.679.685,50	274.236.119,07	268.993.773,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00	5.865,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00	5.865,00
	136.427.807,60	6.251.877,90	0,00	0,00	0,00	0,00	142.679.685,50	274.241.984,07	268.999.638,50

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 10.010,5 T€ (Vorjahr 9.836,1 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 810,0 T€ (Vorjahr 643,1 T€).

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	
Kosten für Verkehrs-sicherung	0,0	200,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	166,6	145,7
Archivierungskosten	115,8	111,9
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	77,5	75,1
Ausstehende Rechnungen	18,0	14,5
Summe	377,9	547,2



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 3.389,2 T€ (Vorjahr 3.179,1 T€) und über fünf Jahren in Höhe von 353,4 T€ (Vorjahr 6.030,3 T€). Alle anderen Ver-

bindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

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

	Restlaufzeiten			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.702	5.467	3.235	0
(Vorjahr)	(13.813)	(5.111)	(3.027)	(5.675)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	546	39	154	353
(Vorjahr)	(546)	(38)	(152)	(356)
Erhaltene Anzahlungen	10.444	10.444	0	0
(Vorjahr)	(10.601)	(10.601)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18	18	0	0
(Vorjahr)	(9)	(9)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.531	1.531	0	0
(Vorjahr)	(844)	(844)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	295	295	0	0
(Vorjahr)	(342)	(342)	(0)	(0)
	21.536	17.794	3.389	353



Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 8.702 T€ und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 546 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2017	31.12.2016
Spareinlagen	T€	
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	143.689,7	140.623,4
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	81.164,8	85.245,3
Summe	224.854,5	225.868,7

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Finanzergebnis

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ wurden in Höhe von -62,4 T€ (Vorjahr 0 T€) vermindert durch die erstmals in dieser Position enthaltenen negativen Zinsen („Verwarentgelte“) auf Bankguthaben.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 509,5 T€ (Vorjahr 157,0 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang des Geschäftsjahres	27.495
Zugang	1.213
Abgang	469
Ende des Geschäftsjahres	28.239

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 480,4 T€ (Vorjahr 2.381,1 T€) erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 30,9 T€ (Vorjahr 26,6 T€) rückständig.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer/-innen

Im Geschäftsjahr (Stand 31.12.2017) waren beschäftigt:

Arbeitnehmer/-innen		
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	Vollzeit	30
	Teilzeit	11
Technische Mitarbeiter/-innen	Vollzeit	7
	Teilzeit	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben/ Hauswarte	Vollzeit	16
	Teilzeit	1
Summe		68

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 70 (Vorjahr 74) Arbeitnehmer/-innen. Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender
Horst-Dieter Bertsche,
Regierungsoberamtsrat

Stellvertretender Vorsitzender
Siegfried Beer, Oberverwaltungsrat

weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolf-Dieter Wachter, Verwaltungsangestellter
Renate Föll, Postbeamtin
Jürgen Hügler, Bankkaufmann
Georg Jung, Gewerbeschullehrer
Christian Müller, Diplom-Wirtschaftsingenieur
Thomas Häberle, selbständiger Kaufmann
Herbert Schindler, Mechanikermeister
Klaus Riedling, Betriebswirt
Kurt Fuchs, Steuerberater
Maximilian Coblenz, wissensch. Mitarbeiter

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:
Jürgen Dietrich, Diplomkaufmann

weitere Mitglieder des Vorstandes:
Gerhard Damian, Diplomkaufmann
(bis 30.06.2017)
Lothar Gall, Verwaltungsdirektor
Stephan Heizmann, Rechtsanwalt
Oliver Lutz, Syndikus

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrug zum 31. Dezember 2017 beläuft sich auf 1.774,5 T€ (Vorjahr: 1.664,1 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Gesamtbeitrag T€	Laufzeit
aus Leasingverträgen für Hardware	63,5	3 – 5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	3,5	bis Ende Mietverträge
Summe	67,0	

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 1.757 T€. Demgegenüber stehen Kreditzusagen von 4.500 T€.

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

Die Leasingverträge betreffen bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker). In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease-Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringe-

ren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.496,0 T€ an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 20. März 2018

Der Vorstand:

Dietrich	Gall
Heizmann	Lutz

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 23. März 2018

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

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

Bauer
Wirtschaftsprüfer

UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN

Verwaltung

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

Zweigstelle

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

Zinssätze

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

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

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

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

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



Im Jahr 2017 sind
aus der Genossenschaft durch Tod
222 Mitglieder
ausgeschieden.

Am 27. September
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Norbert Beisel.

Ehre ihrem Andenken!



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 3723-0
www.mbv-ka.de
E-Mail: info@mbv-ka.de