

GESCHÄFTSBERICHT 2016



MIETER- UND BAUVEREIN KARLSRUHE EG





BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016



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 2016	15
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk	35
Liste der Vertreter und Ersatzvertreter	36
Öffnungszeiten/Zinssätze	38

Gesamtherstellung:
Kahlköpfe - Agentur mit Wachstumsaussicht
www.kahlkoepfe.com
Fotos: Knipsreflex
Warren Goldstein/Fotolia (S.21)
Pressmaster/Fotolia (S.22)

DIE VERWALTUNGSORGANE

DER VORSTAND

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1. Jürgen Dietrich | Diplomkaufmann |
| 2. Gerhard Damian | Diplomkaufmann |
| 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 |
| Wilfried Franz | Elektromeister (bis 23. Juni 2016) |
| 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
(ab 23. Juni 2016) |

In der Vertreterversammlung am 29. Juni 2017 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Herr Christian Müller, Herr Klaus Riedling sowie Herr Herbert Schindler wieder gewählt.

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Vorwort

120 Jahre bezahlbares Wohnen für Karlsruhe

Liebe Leserinnen und Leser,

vor 120 Jahren gründeten am 25. März 1897 engagierte Menschen den Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG. Ihr Ziel war es damals „dem Wohnungsmangel durch die Erstellung von gesunden, guten und preiswerten Wohnungen zu begegnen“. An diesem Ziel hat sich in 120 Jahren nichts geändert. Mehr denn je werden bezahlbare Wohnungen in Karlsruhe benötigt. So verstehen wir unseren Auftrag und werden nicht müde, unsere Wohnungsbestände zu erneuern und zu verbessern, aber auch neue Wohnungen zu bauen. Und das immer mit dem Ziel vor Augen, Ihnen ein schönes Zuhause zu bieten.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern, haben wir 2016 wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen und freuen uns Ihnen darüber zu berichten.



Mieten beim MBV

Bestand

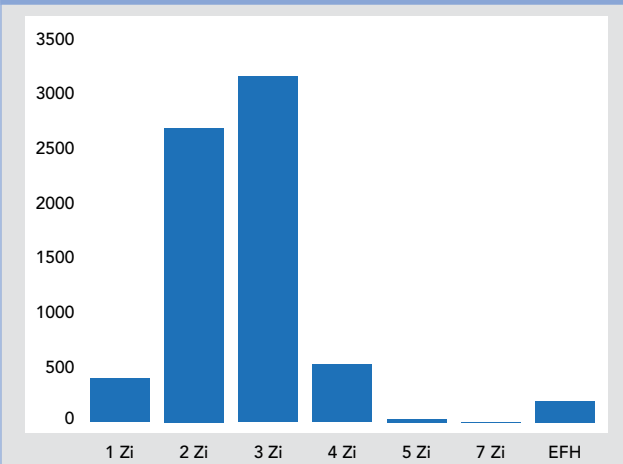
In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Unsere Wohnungen zählen mit einer Durchschnittsmiete von 5,19 € p. m² zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2016 das Eigentum an 1.035 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.015 Wohnungen, 64 gewerblichen Einheiten inkl. 1 Pflegeheim sowie 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2016 teilt sich auf in 400 Einzimmer-, 2.692 Zweizimmer-, 3.163 Dreizimmer-, 529 Vierzimmer-, 32 Fünfstück- und 1 Siebenstückerwohnung sowie 198 Einfamilienhäuser.



Wohnungsbestand 31. Dezember 2016



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 Oberreit	97 Wohnungen

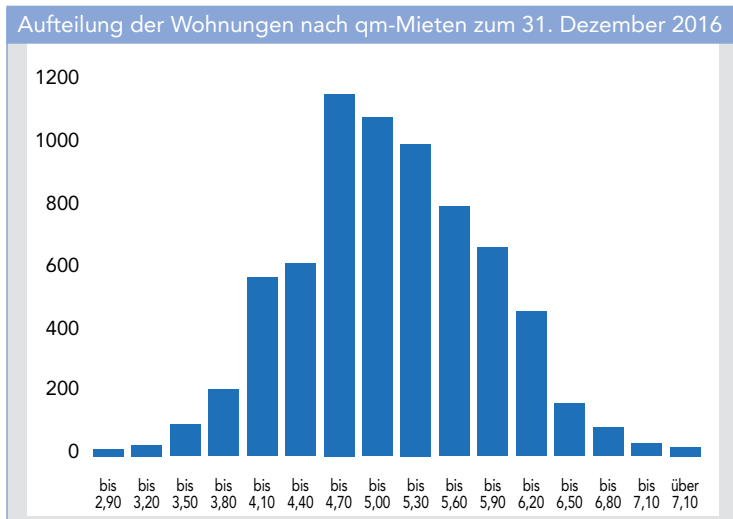
Im Berichtsjahr kamen 351 Wohnungen zur Verlosung, davon

- 34 Einzimmerwohnungen,
- 164 Zweizimmerwohnungen,
- 135 Dreizimmerwohnungen,
- 11 Vierzimmerwohnungen,
- 2 Fünzimmerwohnungen,
- 5 Einfamilienhäuser.

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 5,17 % (VJ 5,81 %).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 20 Mitglieder. Am begehrtesten war das Einfamilienhaus, Am Anger 25, mit 113 Bewerbungen.

Jedes Mitglied kann sich gleichzeitig für mehrere Wohnungen bewerben. Nur wenn es sich um Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen 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 2016 an 189 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, werden 2017 die ersten Mietwohnungen fertiggestellt. Mit der Fertigstellung von Block A (20 Wohnungen) rechnen wir im Herbst 2017, Block B (25 Wohnungen) soll im Sommer 2018 fertiggestellt sein. Ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 18 Wohnungen wird folgen. Dabei werden neueste Umweltstandards sowie Standards für ältere und behinderte Menschen beim Bau bereits berücksichtigt.

In Rheinstetten, Ecke Römer-/ Rappenwörthstraße sind drei Gebäude mit insgesamt ca. 30 Mietwohnungen in der Planung. Der Bauantrag ist im 2. Quartal 2017 gestellt. 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 2016 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. 12,70 Mio. € ausgegeben wurden, umfasst insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, 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.

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 2016 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Hauptaufgabengebiet im Jahr 2016 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 Karl-Delisle-Straße 5 und 6 modernisiert, in Daxlanden die Agathenstraße 11-15 und 23-27, weiterhin in der Südstadt die Objekte Wilhelmstraße 66, 77 und 79 sowie Augartenstraße 9. In der Südweststadt waren dies Hohenzollernstraße 23, Sachsenstraße 11-15 und Südentendstraße 16-20. Insgesamt konnten so weitere 19 Gebäude mit 168 Wohnungen in den Genuss von Fassadendämmung, Dacherneuerung mit Dämmung und Dämmung der Kellerdecke kommen. Außerdem wurden die kompletten Außenanlagen umgestaltet.

Im Jahr 2016 wurden auch wieder sechs Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.864 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2016 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.

Die Umstellung der Heizungsversorgung auf Fernwärme wurde im Bereich der Oststadt mit den Gebäuden Sommerstraße 18-20 und Frühlingstraße 2-4 fortgesetzt.

Im Jahr 2017 werden weitere Gebäude der Genossenschaft im gesamten Stadtgebiet mit einer Wärmedämmung versehen. Auch die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude wird weiter vorangetrieben.

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

Bewirtschaftung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Karlsruhe ist weiterhin geprägt durch kontinuierliches Wachstum. Nachdem im Geschäftsjahr 316.000 Einwohner in Karlsruhe gemeldet sind, wird durch das Amt für Stadtentwicklung für 2030 ein weiterer Zuwachs von ca. 4,5 % auf dann 330.500 Einwohner prognostiziert, wobei die Zahl der Flüchtlinge mit Bleiberecht hierbei noch nicht mit eingerechnet ist. 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.

Das zum November 2015 eingeführte neue Meldegesetz hat sich positiv ausgewirkt. Da die Vorlage einer Vermieterbestätigung für die Anmeldung bei der zuständigen Meldebehörde erforderlich ist, hat sich die Anzahl der Genehmigungen bzw. Mitteilungen über den Einzug von Dritten in unsere Wohnungen deutlich erhöht. Die Übersicht über die in einer Wohnung dauerhaft lebenden Personen ist dadurch aktueller geworden.

Bei der Entwicklung der Heizkosten erwarten wir für das Jahr 2016 kaum Veränderungen. Vorhandene Preisvorteile werden durch einen etwas höheren Verbrauch vermutlich mehr als ausgeglichen, da vor allem der November und Dezember vergleichsweise kalt waren. Für unsere Wohnungen mit Gaszentral- sowie Fernwärmeheizungen erwarten wir daher Heizkosten mindestens auf dem Niveau von 2015. Wohnungen mit Ölheizungen dürften dagegen in 2016 noch vom günstigen Ölpreis profitieren, 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 2016 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 32.044 (VJ: 31.303).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 7.049,-- € (VJ: 7.054,-- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 501 Sparkonten sowie 15 VL-Verträgen.

Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. zur Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebtrag beläuft sich zu Ende 2016 auf 1.664.079,15 €.

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.

Mitglied beim MBV

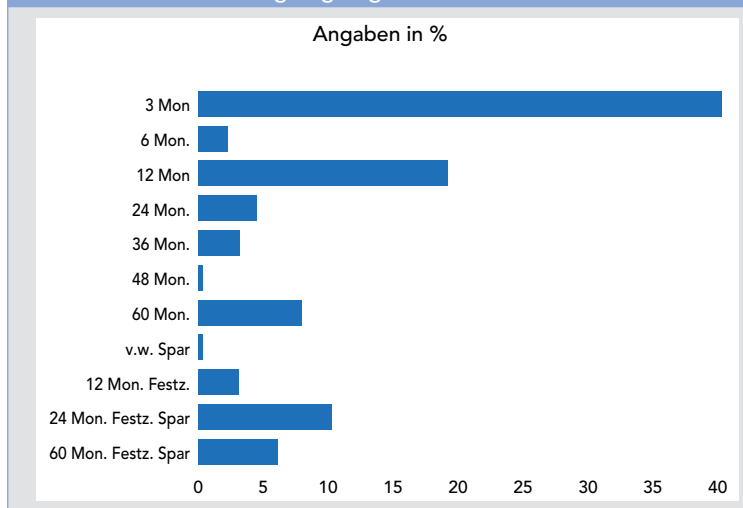
Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Juni 2016 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Renate Föll und Herr Thomas Häberle wurden wiedergewählt. Neu gewählt wurde Herr Maximilian Coblenz.

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.

Von den Gesamteinlagen (225.868.697,16 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Mitgliederentwicklung

Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, über 27.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

Mitgliederbestand beim MBV 2016		
	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	26.798	200.709
Zugang an Mitgliedern	1.263	2.526
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		10.836
	28.061	214.071
Abgang an Mitgliedern	566	5.476
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	27.495	208.595

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 10 Anteile	25.059 Mitglieder
11–99 Anteile	2.034 Mitglieder
über 100 Anteile	402 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 Mietern die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können und auch Treffpunkte anbieten, wo sich unsere Mieter 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 Mietern 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 des MBV vom fairen Preis-Leistungs-Verhältnis 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 und Mitglieder herzlich willkommen.

Eine weitere Kooperation besteht mit der **Caritas**. Auch hier können unsere Mieter 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 2014 in der Rheinstrandsiedlung in unserer Ladenzeile ein Quartiersbüro eröffnet. Auch der Bürgerverein Daxlanden bringt sich von dort mit ins Quartiersmanagement ein. Das Quartiersbüro soll



mit Dienstleistungen und Veranstaltungen ein neuer Treffpunkt in der Rheinstrandsiedlung sein. Damit haben wir in unserem größten zusammenhängenden Wohngebiet für unsere Mieter einen kompetenten Ansprechpartner in sozialen Fragen vor Ort.

Auch der Betreiber unseres Seniorenheimes, der **Badische Landesverein für Innere Mission (BLV)**, hat durch den Umbau des Friedensheimes in der Redtenbacher Straße 10 eine neue Stätte der Begegnung („das grüne Zimmer“) geschaffen. Von hier aus existiert in der Südweststadt ein aktives Quartiersmanagement („Miteinander älter werden 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 2016 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 56 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 16 Teilzeitkräfte. Mit den acht Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten – darunter befand sich eine Teilzeitkraft - und zehn hauptamtlichen Hausmeistern gehörten

zum Jahresende unserer Belegschaft 74 Beschäftigte an.

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

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit großem Engagement und hoher Motivation für ihre Genossenschaft einsetzen 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	Damian	Gall
	Heizmann	Lutz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2016 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.

In den zehn gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat 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 2016 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21. März 2017 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 2016 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.401.076,85 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2016 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 06. März bis 17. März 2017 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 25. April 2017. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung

bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 17. März 2017 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 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 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche



LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge.

Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raumes) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland,

nur 1990 im Zuge der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage 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 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf 0 % gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 19. Januar 2017 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB 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 2017 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 3,7 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2016 gutgeschriebenen Zinsen (1,4 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2015 um 5,1 Mio. € erhöht.

Seit März 2016 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei historisch tiefen 0,00 %. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 15. Februar 2017 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,63 % im Jahr 2016 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 2016 waren 20,11 % (VJ: 20,73 %) der Spargelder in dieser Sparform angelegt.

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 werden im Herbst 2017 die ersten 45 Mietwohnungen fertiggestellt. Von 11,7 Mio. € Baukosten sind bis 31. Dezember 2016 3,9 Mio. € angefallen. Mit der Fertigstellung von Block A rechnen wir im Herbst 2017, Block B soll im Sommer 2018 fertiggestellt sein. Ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 18 Wohnungen wird folgen.

In Rheinstetten Ecke Römer-/ Rappenwörthstraße sind 3 Gebäude mit insgesamt ca. 30 Mietwohnungen in der Planung. Über die Kosten kann noch keine Aussage getätigt werden.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2016

die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 6,3 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 12,7 Mio. € verauslagt. Damit werden von 5,19 €/qm Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,11 €/qm) in die Instandhaltung und Modernisierung 2,97 €/qm (Vorjahr: 3,03 €/qm) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr zum 01. April 2016 eine allgemeine Mieterhöhung, partiell kleinere Mietanpassungen sowie Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorgenommen. Unsere Umsatzerlöse aus der Vermietung betragen 33,2 Mio. € (Vorjahr: 32,7 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 5,19 €/qm (Vorjahr: 5,11 €/qm). Viele unserer Mieten liegen noch unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 42,0 Mio. € auf 43,1 Mio. € um 1,1 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungsmieterhöhungen und allgemeine Mieterhöhungen von 0,5 Mio. € sowie höheren Betriebskostenerlösen von 0,6 Mio. € zurückzuführen.

Der Personalaufwand hat sich um 0,2 Mio. € aufgrund einer zum Vorjahr um 0,1 Mio. € geringeren Zuweisung zu den Pensionsrückstellungen vermindert. Zudem hat sich der durchschnittliche Personalbestand von 75 auf 74 Mitarbeiter verringert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 0,3 Mio. € auf 1,8 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf höhere EDV Kosten im Zusammenhang mit der Einführung des Online-Bankings und Aufwendungen für ein neues Unternehmensleitbild sowie höheren Abschreibungen auf Forderungen zurückzuführen. Zinsen und ähnliche Aufwen-

dungen haben sich um 1,3 Mio. € auf 2,1 Mio. € aufgrund von Darlehensablösungen sowie Zinssenkungen vermindert.

Darüber hinaus ist der Zinsaufwand für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen um 0,6 Mio. € und der Zinsaufwand für Spareinlagen um 0,5 Mio. € zurückgegangen. Dementsprechend hat sich der Jahresüberschuss von 4,6 Mio. € auf 6,3 Mio. € erhöht.

In die gesetzliche Rücklage wurden 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage wurden 3,2 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) eingestellt. Demzufolge ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €). Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,8 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 5,44 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (- 8,6 Mio. €) stehen Zuflüsse durch Sparguthabenzugänge (+ 5,1 Mio. €) sowie neue Geschäftsanteile (+ 2,6 Mio. €) und Abflüsse durch Sondertilgungen (- 4,3 Mio. €) entgegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit 14,4 Mio. € (Vorjahr 19,5 Mio. €) langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. zehn Jahre gesichert.

Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr 11,5 Mio. €).

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (+ 6,3 Mio. €) sowie im Neubau (+ 2,5 Mio. €) getätigt.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2016 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 13,6 Mio. €

wurde in Höhe von 8,6 Mio. € insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: den Zuflüssen aus der Spareinrichtung und von Mitgliedsanteilen standen Abflüsse aus plan- und außerplanmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen gegenüber, sodass sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) ergab. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich von 88,8 Mio. € auf 92,3 Mio. € erhöht.

3. Vermögenslage

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 72,1 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2016 nach Abschreibungen um insgesamt 2,5 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 8,8 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (6,3 Mio. €) sowie Baukosten für unser Neubauprojekt (2,5 Mio. €). Abschreibungen

wurden in Höhe von 6,3 Mio. € vorgenommen. Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 9,8 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 93,6 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die vielen Zeichnungen weiterer Geschäftsanteile sowie den Jahresüberschuss absolut um 6,6 Mio. € und beträgt 30,8 % (Vorjahr: 29,6 %) der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich um 0,6 Mio. € auf 0,8 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von um 0,6 Mio. € geringeren Verpflichtungen für Betriebskosten vermindert.

Durch den Zugang der Spareinlagen bei gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere durch außerplanmäßige Tilgungen blieb der Anteil der Fremdmittel absolut nahezu unverändert.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.



C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Marktpolitische Maßnahmen der neuen US-Regierung, politische Isolationsstreben in Europa (Brexit), ein anhaltend hoher Flüchtlingsstrom 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 2017 nicht wesentlich verändern wird, auch wenn die US-Notenbank leichte Zinserhöhungen durchführen wird. Wir erwarten, dass sich das Volumen unserer Spareinrichtung verringert.

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 2017 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 44,2 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2017 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 13,5 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis von rund 5,4 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 2017 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 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 225,9 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 muss der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen reagieren. 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 2 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. Durch den Zustrom von Flüchtlingen wird diese Nachfrage noch zusätzlich verstärkt.

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 2017 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 2017 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 19,0 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über 5,2 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.

01. März 2017

Vorstand

Dietrich	Damian	Gall
Heizmann	Lutz	

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände

27.395,00 €

79.686,00 €

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten

239.510.389,80 €

238.950.952,18 €

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Geschäfts- und anderen Bauten

19.371.525,34 €

19.793.601,88 €

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Bauten

5.939.111,63 €

5.939.111,63 €

Technische Anlagen und Maschinen

40.748,00 €

43.591,00 €

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

254.431,00 €

315.079,00 €

Anlagen im Bau

3.850.172,73 €

0,00 €

Bauvorbereitungskosten

0,00 €

1.362.710,56 €

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

5.865,00 €

5.865,00 €

Anlagevermögen insgesamt

268.999.638,50 €

266.490.597,25 €

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

9.836.105,46 €

9.789.289,70 €

Andere Vorräte

307.462,14 €

10.143.567,60 €

371.840,07 €

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

145.897,63 €

157.390,77 €

Sonstige Vermögensgegenstände

347.132,59 €

493.030,22 €

246.504,68 €

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand,
Guthaben bei Kreditinstituten

92.265.741,59 €

88.843.606,33 €

Bausparguthaben

1.381.863,09 €

93.647.604,68 €

1.215.826,53 €

Umlaufvermögen insgesamt

104.284.202,50 €

100.624.458,08 €

Bilanzsumme

373.283.841,00 €

367.115.055,33 €

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder

1.030.103,96 €

954.895,89 €

der verbleibenden Mitglieder

62.540.311,93 €

60.159.216,42 €

aus gekündigten Geschäftsanteilen

353.036,41 €

63.923.452,30 €

183.600,00 €

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 26.611,49 € (2015 = 34.215,30 €)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

9.715.000,00 €

9.075.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage

26.030.844,37 €

22.813.238,20 €

Andere Ergebnisrücklagen

13.041.367,84 €

48.787.212,21 €

13.041.367,84 €

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

6.258.683,02 €

4.583.071,31 €

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

3.857.606,17 €

2.401.076,85 €

2.328.011,82 €

Eigenkapital insgesamt

115.111.741,36 €

108.482.377,84 €

Fremdkapital

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

5.518.589,00 €

5.613.826,00 €

Sonstige Rückstellungen

547.237,59 €

6.065.826,59 €

396.836,67 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten

13.812.891,40 €

18.974.448,68 €

Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern

545.784,80 €

535.039,82 €

Spareinlagen

225.868.697,16 €

220.808.685,28 €

Erhaltene Anzahlungen

10.600.983,76 €

10.342.939,02 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

8.631,64 €

11.139,43 €

Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen

843.762,41 €

1.457.402,28 €

Sonstige Verbindlichkeiten

341.742,25 €

252.022.493,42 €

411.436,79 €

davon aus Steuern

156.313,80 €

(2015 = 226.498,47 €)

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

83.779,63 €

80.923,52 €

Fremdkapital insgesamt

258.172.099,64 €

258.632.677,49 €

Bilanzsumme

373.283.841,00 €

367.115.055,33 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	43.093.372,99 €	41.985.843,46 €
Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	46.815,76 €	591.847,96 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	181.391,27 €	244.173,84 €
Sonstige betriebliche Erträge	658.054,45 €	661.232,82 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.421.654,10 €	22.543.860,74 €
Rohergebnis	21.557.980,37 €	20.939.237,34 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.735.022,96 €	3.813.709,10 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	682.885,74 €	805.953,32 €
davon für Altersversorgung	0,00 €	
(2015 = 113.496,23 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.285.885,37 €	6.131.403,05 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.768.293,94 €	1.477.378,41 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	302.848,62 €	288.919,75 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.076.039,83 €	3.354.553,95 €
Ergebnis nach Steuern	7.312.701,15 €	5.645.159,26 €
Sonstige Steuern	1.054.018,13 €	1.062.087,95 €
Jahresüberschuss	6.258.683,02 €	4.583.071,31 €
Einstellungen in die gesetzl. Rücklage	640.000,00 €	470.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	3.217.606,17 €	1.858.011,82 €
Bilanzgewinn	2.401.076,85 €	2.255.059,49 €

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

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 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, 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

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, wird 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 4,01 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer

Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Rentensteigerungen von 0 - 1,5 % zugrunde gelegt.

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 Kostenver-

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2016 €
	Stand zum 01.01.2016 €	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	264.621,53	3.403,40	0,00	0,00	0,00	0,00	268.024,93
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	264.621,53	3.403,40	0,00	0,00	0,00	0,00	268.024,93
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	362.730.627,94	6.272.498,83	1.111.995,84	0,00	0,00	0,00	367.891.130,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.430.661,91	0,00	151.312,77	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	1.110.939,44	38.840,22	12.768,47	0,00	0,00	0,00	1.137.011,19
8. Anlagen im Bau	0,00	2.487.462,17	0,00	1.362.710,56	0,00	0,00	3.850.172,73
9. Bauvorbereitungskosten	1.362.710,56	0,00	0,00	0,00	1.362.710,56	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	397.630.832,03	8.798.801,22	1.276.077,08	1.362.710,56	1.362.710,56	0,00	405.153.556,17
Summe Immat. VG + Sachanlagen	397.895.453,56	8.802.204,62	1.276.077,08	1.362.710,56	1.362.710,56	0,00	405.421.581,10
III. Finanzanlagen							
7. andere Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00
Summe Finanzanlagen	5.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.865,00
Anlagevermögen insgesamt	397.901.318,56	8.802.204,62	1.276.077,08	1.362.710,56	1.362.710,56	0,00	405.427.446,10

hältnisse, 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:

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 9.836,1 T€ (Vorjahr 9.789,3 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-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 643,1 T€.

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	184.935,53	55.694,40	0,00	0,00	0,00	0,00	240.629,93	27.395,00	79.686,00
	184.935,53	55.694,40	0,00	0,00	0,00	0,00	240.629,93	27.395,00	79.686,00
	123.779.675,76	5.705.783,21	1.104.717,84	0,00	0,00	0,00	128.380.741,13	239.510.389,80	238.950.952,18
	6.637.060,03	422.076,54	151.312,77	0,00	0,00	0,00	6.907.823,80	19.371.525,34	19.793.601,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.939.111,63	5.939.111,63
	13.189,55	2.843,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.032,55	40.748,00	43.591,00
	795.860,44	99.488,22	12.768,47	0,00	0,00	0,00	882.580,19	254.431,00	315.079,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.850.172,73	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.362.710,56
	131.225.785,78	6.230.190,97	1.268.799,08	0,00	0,00	0,00	136.187.177,67	268.966.378,50	266.405.046,25
	131.410.721,31	6.285.885,37	1.268.799,08	0,00	0,00	0,00	136.427.807,60	268.993.773,50	266.484.732,25
	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
	131.410.721,31	6.285.885,37	1.268.799,08	0,00	0,00	0,00	136.427.807,60	268.999.638,50	266.490.597,25

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	
Kosten für Verkehrssicherung	200,0	0,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	145,7	129,8
Archivierungskosten	111,9	110,2
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	75,1	76,5
Ausstehende Rechnungen	14,5	80,3
Summe	547,2	396,8

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 3.179,1 T€ (Vorjahr 4.148,4 T€) und über fünf Jahren in Höhe von 6.030,3 T€ (Vorjahr 14.275,2 T€). Alle anderen Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
(Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
(Vorjahr)
Erhaltene Anzahlungen
(Vorjahr)
Verbindlichkeiten aus Vermietung
(Vorjahr)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
(Vorjahr)
Sonstige Verbindlichkeiten
(Vorjahr)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 13.813 T€ und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 546 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2016	31.12.2015
	T€	
Spareinlagen		
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	140.623,4	133.595,3
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	85.245,3	87.213,4
Summe	225.868,7	220.808,7

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.

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erträge aus unbebauten Grundstücken, von Mietern und aus Schlüssel- bzw. Tür-

	Restlaufzeiten			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
	13.813	5.111	3.027	5.675
	(18.974)	(1.047)	(3.998)	(13.929)
	546	38	152	356
	(535)	(39)	(150)	(346)
	10.601	10.601	0	0
	(10.343)	(10.343)	(0)	(0)
	9	9	0	0
	(11)	(11)	(0)	(0)
	844	844	0	0
	(1.457)	(1.457)	(0)	(0)
	342	342	0	0
	(411)	(411)	(0)	(0)
	26.155	16.945	3.179	6.031

zylinderverkäufen nicht bei der Position „Sonstige betriebliche Erträge“, sondern unter der Position „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung 41.996,4 T€
- Sonstige betriebliche Erträge 650,6 T€

Finanzergebnis

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ resultieren in Höhe von 7,1 T€ (Vorjahr 0 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 157,0 T€ (Vorjahr 777,0 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang des Geschäftsjahres	26.798
Zugang	1.263
Abgang	566
Ende des Geschäftsjahres	27.495

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.381,1 T€ (Vorjahr 3.541,3 T€) erhöht. Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 26,6 T€ (Vorjahr 34,2 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 waren beschäftigt:

Arbeitnehmer/-innen		
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	Vollzeit	31
	Teilzeit	13
Technische Mitarbeiter/-innen	Vollzeit	9
	Teilzeit	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben/ Hauswarte	Vollzeit	17
	Teilzeit	1
Summe		74

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 74 (Vorjahr 75) Arbeitnehmer/-innen. Außerdem wurden durchschnittlich – wie bereits im Vorjahr - drei 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

Wilfried Franz, Elektromeister (bis 23.06.2016)

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, wissenschaftlicher

Mitarbeiter (seit 23.06.2016)

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Jürgen Dietrich, Diplomkaufmann

weitere Mitglieder des Vorstandes:

Gerhard Damian, Diplomkaufmann

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 2016 beläuft sich auf 1.664,1 T€ (Vorjahr: 1.557,5 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Gesamtbeitrag T€	Laufzeit
aus Leasingverträgen für Hardware	111,7	3 – 5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	6,8	bis Ende Mietverträge
Summe	118,5	

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 4.007 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 geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.401,1 T€ an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 08.03.2017

Vorstand

Dietrich

Damian

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 2016 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, 17. März 2017

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

gez.

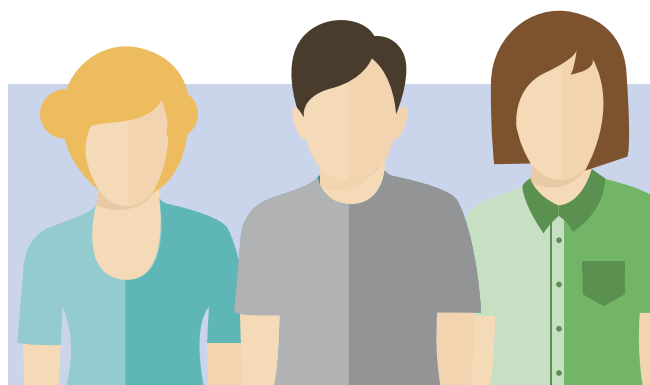
Vogel
Wirtschaftsprüfer

Bauer
Wirtschaftsprüfer

DIE VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

GEWÄHLT IN DEN BEZIRKS-

VERSAMMLUNGEN IM APRIL 2015



Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

Vertreter:

1. Mayer, Helga	Weidenweg 8
2. Stadler, Rainer	Dornröschenweg 7
3. Götz, Horst	Grillenweg 6
4. Kunz, Rainer	Kastanienallee 39
5. Kindler, Werner	Kastanienallee 13
6. Schindler, Brigitte	Panormaweg 7 b
7. Lemmermeier, Ingrid	Kastanienallee 13
8. Schröder, Wolfgang	Bäumlesäcker 26
9. Zinsmaier, Holger	Bäumlesäcker 35
10. Liese, Siegfried	Dornröschenweg 6
11. Eusterholz, Josef	Fremersbergweg 8
12. Zinsmaier, Claudia	Bäumlesäcker 35
13. Fleisinger, Ilona	Panoramaweg 6

Wahlbezirk Daxlanden - Grünwinkel

Vertreter:

1. Gosses, Gert	Heinrich-Spachholz-Str. 7
2. Knörzer, Beate	Durmshheimer Str. 106
3. Bertsche, Helga	Rheinhafenstr. 81
4. Vogt, Karl	Heinrich-Spachholz-Str. 5
5. Ruscher, Wolfgang	Agathenstr. 27
6. Zinsmaier, Sigrid	Christian-Schneider-Str. 22
7. Morawietz, Heidrun	Agathenstr. 15

Ersatzvertreter:

1. Erat, Klaus	Heinrich-Spachholz-Str. 7
----------------	---------------------------

Wahlbezirk Weststadt - Mühlburg - Nordweststadt

Vertreter:

1. Raupp, Margot	Alberichstr. 6
2. Rudolph, Christel	Geibelstr. 6
3. Freiburger, Dieter	Binsenschlauchweg 12
4. Gissler, Werner	Eugen-Richter-Str. 159
5. Schill, Tilo	Panoramaweg 7 b
6. Coblenz, Harald	Josef-Schofer-Str. 9
7. Reinholz, Waltraud	Stösserstr. 26
8. Dreber, Winfried-Michael	Alberichstr. 1

Wahlbezirk Südweststadt - Innenstadt

Vertreter:

1. Wolf, Peter	Roonstr. 24
2. Lustig, Klaus	Klauprechtstr. 48
3. Schmidt, Dieter	Welfenstr. 29 b
4. Münch, Rüdiger	Nokkstr. 1
5. Beer, Martin	Baischstr. 3
6. Beer, Christel	Baischstr. 3
7. Hoffmann, Robert	Welfenstr. 31 a
8. Münch, Günther	Mathystr. 18 - 20

Ersatzvertreter:

1. Meier, Joachim	Brauerstr. 11
2. Stich, Sonja	Sachsenstr. 10
3. Herrmann, Ilona	Karlstr. 136

Wahlbezirk Südstadt - Südoststadt

Vertreter:

1. Braun, Margot	Nebeniusstr. 13
2. Heinkel, Gerhard	Nebeniusstr. 11
3. Dr. Zinzius, Eckhart	Nebeniusstr. 13
4. Neubert, Elisabeth	Gervinusstr. 6
5. Neubert, Alfred	Gervinusstr. 6
6. Durand, Jean-Claude	Adlerstr. 52

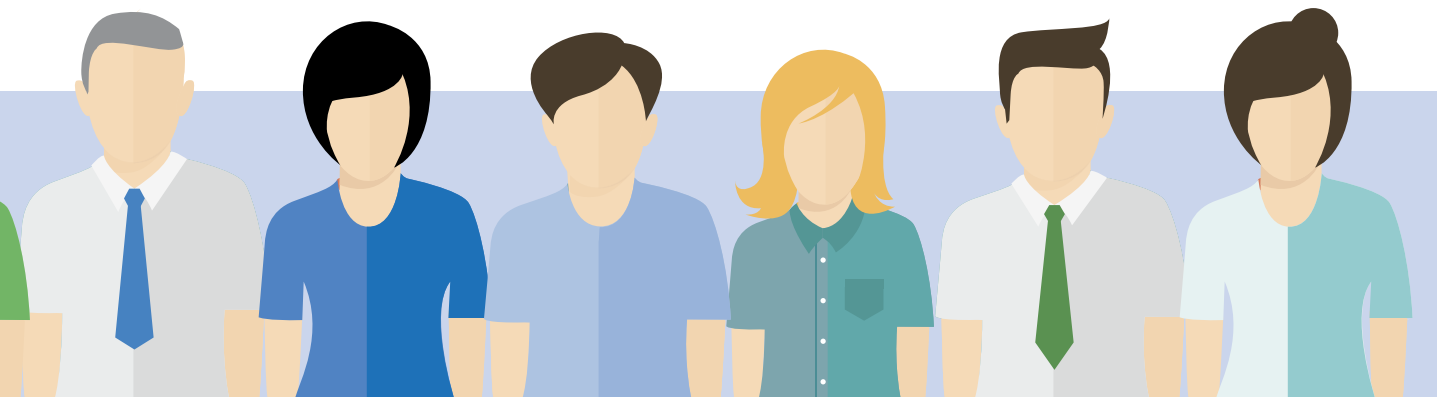
Ersatzvertreter:

1. Krüger, Oliver	Scherrstr. 23
2. Sanguigno, Gaetano	Baumeisterstr. 15
3. Schweigert, Peter	Marienstr. 95

Wahlbezirk Beiertheim - Weiherfeld

Vertreter:

1. Franz, Brigitte	Donastr. 32
2. Edenborn, Andreas	Danziger Str. 9
3. Biedermann, Bernhard	Mainstr. 8
4. Bonk, Lieselotte	Dreisamstr. 5
5. Jung, Waltrut	Neckarstr. 27



Wahlbezirk Durlach

Vertreter:

1. Weiler, Inge	Rommelstr. 8
2. Ries, Walter	Alter Graben 6
3. Häberle, Michael	Oberwaldstr. 43
4. Vogel, Silvia	Rheinstr. 11 76327 Pfinztal
5. Holzer, Ingeborg	Dornwaldstr. 22
6. Zimmermann, Cornel	Auer Str. 25

Wahlbezirk Oststadt

Vertreter:

1. Weber, Bernd	Vokkenaustr. 39 a
2. Witzemann, Natascha	Gottesauer Platz 3
3. Müller, Gernot	Schwetzinger Str. 100
4. Halfmann, Michael	Wolfartsweierer Str. 1
5. Steck, Klaus-Reiner	Kösliner Str. 58 a
6. Ahl, Rosa	Wolfartsweierer Str. 4
7. Dür, Christa	Wolfartsweierer Str. 1
8. Rihm, Rolf	Wolfartsweierer Str. 1
9. Gomulski, Christa	Bertha-von-Suttner-Str. 8
10. Rothmeier, Uwe	August-Schwall-Str. 6
11. Tänzle, Volker	Bertha-von-Suttner-Str. 8

Ersatzvertreter:

1. Müller, Dora	Schwetzinger Str. 100
2. Bennett-Rihm, Renate	Wolfartsweierer Str. 1

Wahlbezirk Auswärtige Mitglieder

Vertreter:

1. Dr. Vogel, Roland	Rheinstr. 11, 76327 Pfinztal
2. Gromer, Werner	Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf
3. Lang, Jochen	Römerstr. 1 a, 76287 Rheinstetten
4. Speck, Rosemarie	Kaiserstuhlstr. 1, 76275 Ettlingen
5. Stober, Frank	Schubertstr. 9, 76351 Linkenheim

6. Gromer, Edeltraud	Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf
7. Feld, Renate	Horster Graben 16, 76327 Pfinztal
8. Gromer, Matthias	An der Bannweide 1, 76676 Graben-Neudorf
9. Rastetter, Jochen	Rathausstr. 6, 76287 Rheinstetten
10. Sternberg, Stefan	Lilienstr. 12, 76744 Wörth
11. Gall, Christa	Goethestr. 18, 75196 Remchingen
12. Frick, Roland	Pfinzstr. 4, 76297 Stutensee
13. Englert, Hubert	Edith-Stein-Str. 29, 76676 Graben-Neudorf
14. Tischler, Albert	Wössinger Str. 93, 75045 Walzbachtal
15. Amrhein, Thomas	Magdeburger Ring 2, 76344 Eggenstein - Leop.
16. Merkel, Andreas	Eckenerstr. 72, 76571 Gaggenau
17. Sebold, Andreas	Bruchsaler Str. 55, 76356 Weingarten
18. Englert, Thomas	Aschenputtelweg 7, 76297 Stutensee
19. Müller, Jutta	Krummheldenweg 5, 75210 Kelttern
20. Lange, Dietmar	Lilienweg 3 a, 76297 Stutensee
21. Ronellenfitch, Manfred	Im Brühl 9, 55288 Udenheim
22. Dr. Göpfrich, Walter	Damaschkestr. 10, 76275 Ettlingen

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 15. Februar 2017

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 %



Im Jahr 2016 sind aus der Genossenschaft durch Tod
276 Mitglieder
ausgeschieden.

Am 08. Januar
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Günter Lang,

am 02. Dezember
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Heinz Vogel.

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