

GESCHÄFTSBERICHT 2018





BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018



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 2018	15
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk	37
Öffnungszeiten/Zinssätze	40

Gesamtherstellung:
Kreativköpfe - Kommunikation ohne Umwege
www.kreativkoepfe.de
Fotos: MBV

DIE VERWALTUNGSORGANE

DER VORSTAND

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

DER AUFSICHTSRAT

- | | |
|------------------------|--|
| Thomas Häberle | selbständiger Kaufmann,
Vorsitzender |
| Sigrid Feßler | Rechtsanwältin,
stv. Vorsitzende |
| Jürgen Hügler | Bankkaufmann,
Schriftführer |
| Dr. Roland Vogel | Verwaltungsdirektor,
stv. Schriftführer |
| Martin Beer | Diplom-Vermessungsingenieur (FH) |
| Dr. Maximilian Coblenz | Data Scientist |
| Renate Föll | Postbeamtin i.R. |
| Kurt Fuchs | Steuerberater |
| Christian Müller | Diplom-Wirtschaftsingenieur |
| Jochen Rastetter | Versicherungsbetriebswirt (DVA) |
| Klaus Riedling | Betriebswirt |
| Herbert Schindler | Mechanikermeister a.D. |

In der Vertreterversammlung am 27. Juni 2019 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Herr Kurt Fuchs und Herr Jürgen Hügler wiedergewählt.
Neu gewählt wurde Herr Jochen Rastetter.

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Vorwort

Zukunft in Karlsruhe

Liebe Leserinnen und Leser,

die Stadt Karlsruhe übt auf viele Menschen nach wie vor eine große Anziehung aus. Die gute Arbeitsmarktsituation als auch viele Bildungseinrichtungen ziehen die Menschen an. Viele Großprojekte werden in der wachsenden Stadt realisiert. Die U-Bahn, der Neubau der DM-Zentrale und von IKEA, ein neues Fußballstadion und Theater sowie ein Bürokomplex am Hauptbahnhof sind, um nur einige Beispiele zu nennen, Zeichen dieser Entwicklung. Aber auch eine immer größere Nachfrage nach Mietwohnungen geht damit einher.

Deshalb bauen wir weiter, dafür sind wir für unsere Mitglieder da. Seit 121 Jahren können Sie sich auf uns verlassen. In der Gemeinschaft einer Genossenschaft, ohne Angst vor einer Eigenbedarfskündigung, genießen Sie bei uns eine lebenslanges Wohnrecht und einen Service rund um die Genossenschaft, der seinesgleichen sucht.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern, haben wir 2018 wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen und freuen uns, Ihnen darüber zu berichten.



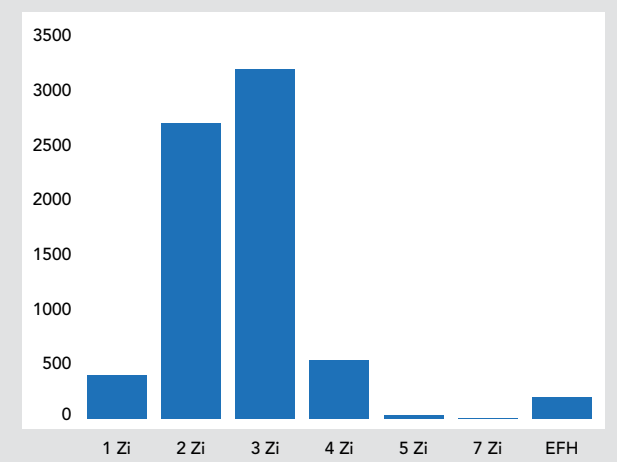
Mieten beim MBV

Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Unsere Wohnungen zählen mit einer Durchschnittsmiete von 5,35 € p. m² zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2018 das Eigentum an 1.037 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.060 Wohnungen, 63 gewerblichen Einheiten inkl. ein Pflegeheim sowie 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Wohnungsbestand 31. Dezember 2018



Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

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

Im Berichtsjahr kamen 374 Wohnungen zur Verlosung, davon:

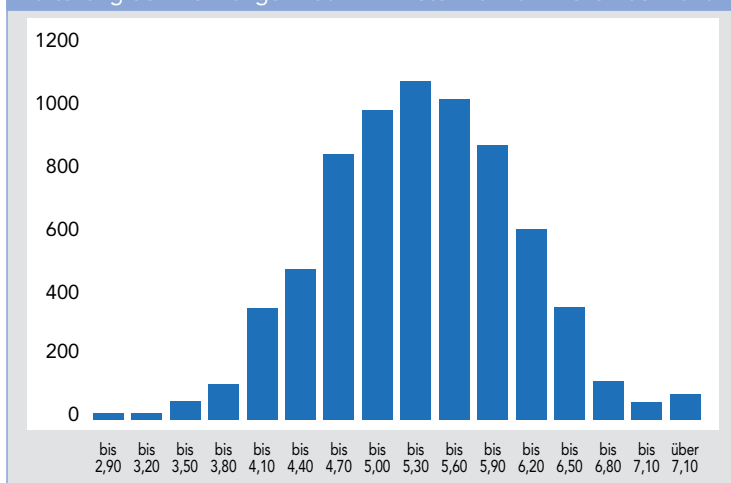
- 44 Einzimmerwohnungen
- 163 Zweizimmerwohnungen
- 139 Dreizimmerwohnungen
- 20 Vierzimmerwohnungen
- 1 Fünzimmerwohnung
- 7 Einfamilienhäuser

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 6,23 % (VJ 4,51 %).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 29 Mitglieder. Am begehrtesten war das Einfamilienhaus Am Anger mit 135 Bewerbern.

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.

Aufteilung der Wohnungen nach m²-Mieten zum 31. Dezember 2018



Gästewohnung

Wir bieten unseren Mitgliedern und deren Besuchern eine 78 m² große Wohnung als preiswerte Alternative zur Unterbringung ihrer Gäste an. Die modern und gemütlich eingerichtete Wohnung bietet bis zu sechs Personen Platz und liegt zentral im Hof unseres Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 1. Die Wohnung

wird sehr gut angenommen und war im Jahr 2018 an 168 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, Heinrich-Spachholz-Straße 2, 4, 6 und 8, wurden im März 2018 die ersten Mietwohnungen des Blockes A mit 20 Wohnungen bezogen. Die Mieter von Block B (25 Wohnungen) konnten zum September einziehen. Anfang 2019 war Baubeginn für ein weiteres Gebäude an dem Standort mit 17 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnung speziell für eine Behinderten-WG konzipiert.

In Rheinstetten, Ecke Römer-/Rappenwörthstraße, entstehen drei Gebäude mit insgesamt 30 Mietwohnungen. Baubeginn war im Späthjahr 2018. 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 2018 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 lag mit ca. 14,8 Mio. € deutlich höher als in den vergangenen Jahren, was insbesondere auf den angespannten Markt zurückzuführen ist. Er umfasst insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, die Komplettisanierung 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 neun betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker und Maler) führten auch im Jahr 2018 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Hauptaufgabengebiet im Jahr 2018 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 6-10, Libellenweg 1-3 sowie das Punkthaus Kleiner Anger 20 modernisiert, in der Weststadt die Objekte Gluckstraße 11 sowie Sedanstraße 9. Hinzu kam noch die Millöckerstraße 1-5 in Durlach. Insgesamt konnten so weitere elf Gebäude mit 96 Wohnungen in den Genuss von Fassadendämmung, Dacherneuerung mit Dämmung und Dämmung der Kellerdecke kommen. Außerdem wurden die kompletten Außenanlagen umgestaltet.

In der Boeckhstraße 19-21 wurde damit begonnen, auch die denkmalgeschützten Objekte zu sanieren. Dies ist teilweise recht schwierig, da alle Arbeiten genauestens mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen und die Kosten für die bauzeitgerechte Sanierung teilweise recht hoch sind.

Im Jahr 2018 wurden auch wieder sieben Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.878 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2018 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 die im Jahr 2017 begonnene Erneuerung der Briefkastenanlagen wurde 2018 fortgeführt. Hierfür wurden ca. 350 T€ ausgegeben. Dieses

Programm soll auch 2019 fortgesetzt werden.

Im Jahr 2019 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. Im Berichtszeitraum wurden die Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 37-43 auf Fernwärme umgestellt. Dieses Programm soll im Jahr 2019 in erster Linie in der Rheinstrandsiedlung fortgeführt werden.

Bewirtschaftung

Seit Jahren profitiert Karlsruhe als attraktiver Ausbildungs- und Studienort von der Zuwanderung vor allem junger Erwachsener zwischen 18 und 29 Jahren. Hierdurch und vor allem durch die Wanderungsgewinne aus dem Ausland wuchs die Einwohnerzahl in der Fächerstadt in den letzten Jahren kontinuierlich. Nachdem im Geschäftsjahr 306.000 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 noch ausschließlich in der Stadt Karlsruhe und verteilt sich auf 17 Stadtteile. Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum als unser

Kerngeschäft bleiben 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 erwarten wir für das Jahr 2018 kaum Veränderungen. Durch den milden Winter wird es zu keiner großen Steigerung der Heizkosten kommen. Für unsere Wohnungen mit Gaszentral- sowie Fernwärmeheizungen erwarten wir daher Heizkosten mindestens auf dem Niveau von 2017. Wohnungen mit Ölheizungen dürften dagegen 2018 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 auch Förderangebote des Landes Baden-

Württemberg und der Stadt Karlsruhe in Anspruch nehmen.

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 2018 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 33.382 (VJ: 32.753). Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.882,- € (VJ: 6.865,- €). Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende Februar zur Neueröffnung von 275 Sparkonten sowie 21 VL-Verträgen.

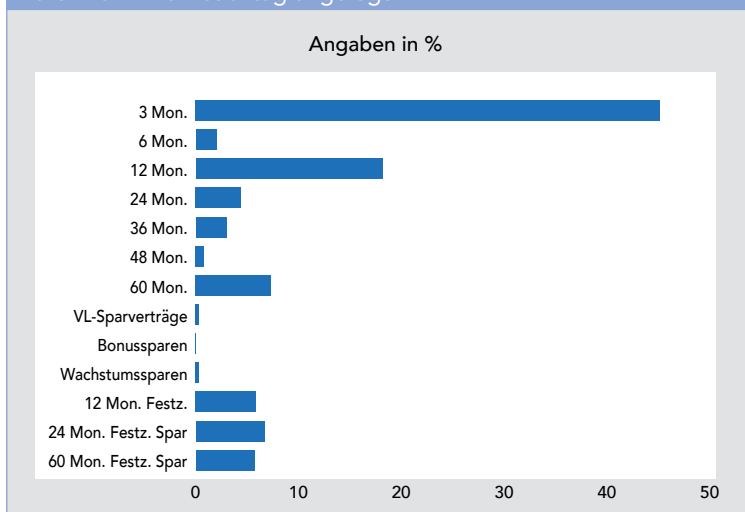
Unsere Anlageprodukte wurden zum 01. Januar 2018 durch zwei neue Sparprodukte – das „Bonussparen“ und das „Wachstumssparen“ – erweitert und ergänzt.

Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. zur Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebtrag beläuft sich zu Ende 2018 auf 1.887.417,84 €.

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 2018 nutzten 1.421 Anwender das E-Banking.

Von den Gesamteinlagen (229.735.668,20 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Mitglied beim MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2018 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Aufsichtsratsvorsitzender Horst-Dieter Bertsche, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Siegfried Beer sowie Herr Wolf-Dieter Wachter schieden altershalber aus dem Gremium aus. Neu gewählt wurden Frau Sigrid Feßler, Herr Martin Beer und Herr Dr. Roland Vogel.

Die ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat entspricht dem Grundgedanken der genossenschaftlichen Organisation. Da unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung unterhält, unterliegen wir den Vorschriften des Kreditwe-



sengesetzes 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 29.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

Mitgliederbestand beim MBV 2018		
	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	28.239	210.172
Zugang an Mitgliedern	1.381	2.880
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		649
	29.620	213.701
Abgang an Mitgliedern	488	5.311
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	29.132	208.390

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

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:	
bis 2 Anteile	15.364 Mitglieder
bis 10 Anteile	11.401 Mitglieder
11–99 Anteile	1.990 Mitglieder
über 100 Anteile	377 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 Karlsruhe eG möchte durch Kooperation mit professionellen Dienstleistern seinen Mitgliedern und Mieter/innen die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können und auch Treffpunkte anbieten, wo sich unsere Mieter/innen unter Nachbarn im Quartier mit ihren Ideen und Vorstellungen einbringen können.

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

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

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

Bei den Aufzugsmodernisierungen - Am Anger - wurden wir 2018 erstmals von der **Nachbarschaftshilfe Sonnenblume e.V.** unterstützt. Der Verein hilft unseren Mietern und Mieterin-

nen in vielen Situationen des Alltags. So können beispielsweise Putzarbeiten, Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen, 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.

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG macht mobil.

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

Mit einem Mausklick die nächste Autofahrt sichern - immer mehr Menschen in Deutschland nutzen Carsharing. Inzwischen sind deutschlandweit mehr als zwei Millionen Kunden registriert. Nicht Berlin oder Hamburg – Karlsruhe ist auch 2018 die Carsharing-Hauptstadt. **Stadtmobil CarSharing** ist der größte Anbieter in der Region Karlsruhe und bietet in 21 Kommunen seinen über 15.000 Kunden mehr als 850 Autos an. Die Fahrzeuge stehen dezentral an rund 250 CarSharing-Stationen. Rund 170 Stationen befinden sich allein in verschiedenen Stadtteilen von Karlsruhe. Auch wir haben Stadtmobil Stellplätze an vier Stationen zur Verfügung gestellt. Die Fahrzeugflotte von stadtmobil umfasst Fahrzeuge von der Miniklasse über Kleinwagen und Kombis bis zum 9-Sitzer Bus und Transporter.

Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Zum 31. Dezember 2018 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 54 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 15 Teilzeitkräfte.

Mit den neun Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten – darunter befand sich eine Teilzeitkraft – und neun hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 71 Beschäftigte an.

Eine Mitarbeiterin befindet sich im ersten Ausbildungsjahr zur Immobilienkauffrau.

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 2018 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 elf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand teilgenommen. In den 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 2018 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26. März 2019 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 2018 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.518.837,21 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2018 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 21. Januar bis 25. Januar 2019 und vom 04. März bis 15. März 2019 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am

30. April 2019. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 15. März 2019 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 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 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Häberle



LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 7.060 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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des

Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die



Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftskreditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme

dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionenengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit null % 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.

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 4,1 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2018 gutgeschriebenen Zinsen (0,8 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31. Dezember 2017 um 4,9 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 0,35 % im Jahr 2018 eine nach wie vor über dem regionalen Marktniveau liegende Verzinsung.

Im mittlerweile zwölften Jahr bieten wir das Festzinssparen an. Es richtet sich an Sparer, die ihr Geld zu fest vereinbarten Konditionen ohne Zinsschwankungen anlegen möchten. Zum Jahresende 2018 waren 18,28 % (VJ: 18,97 %) der Spargelder in dieser Sparform angelegt.

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

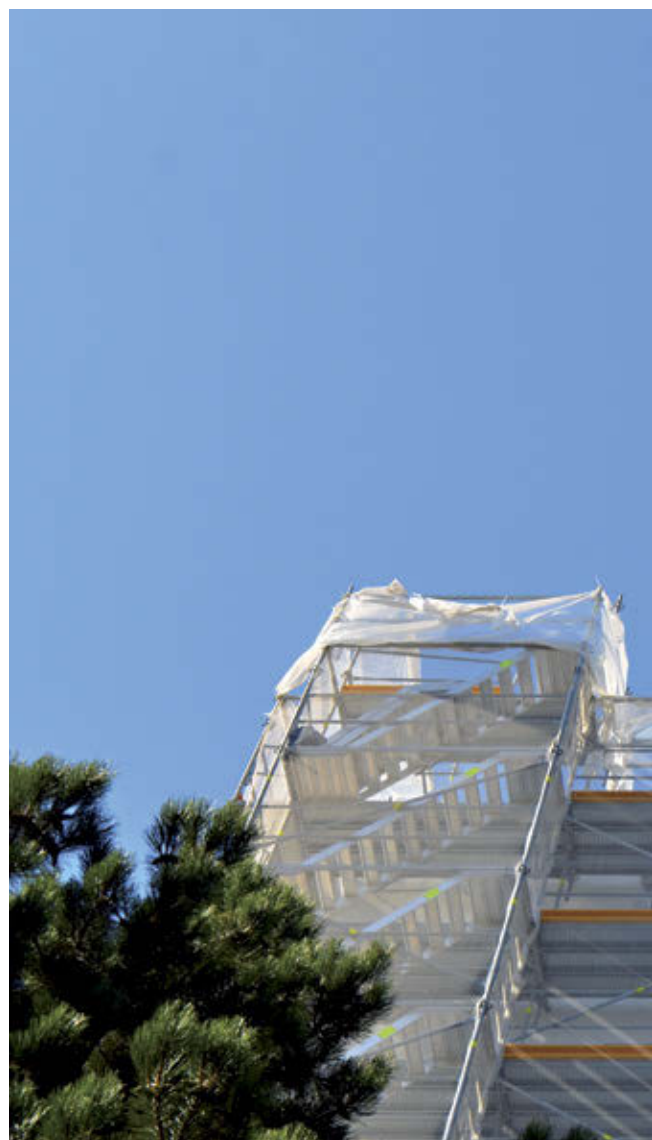
2. Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hält 11.985 qm baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 208,63 €/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 2,4,6 und 8 wurden zum 1. März 2018 die ersten 20 Mietwohnungen des Blockes A fertiggestellt. Block B mit weiteren 25 Wohnungen wurde zum 01. September bezogen. Die Baukosten zum 31.12.2018 betragen 11,6 Mio. €.

Block C mit 17 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohngruppe für Rollstuhlfahrer wird 2019 begonnen.



In Rheinstetten Ecke Römer-/Rappenwörthstraße wurde im Dezember 2018 mit dem Bau von drei Gebäuden mit 30 Mietwohnungen begonnen. Es sind Baukosten in Höhe von 8,4 Mio. € geplant.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 5,4 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 14,8 Mio. € verauslagt. Damit werden von



5,35 €/qm Durchschnittsmiete (Vorjahr: 5,27 €/qm) in die Instandhaltung und Modernisierung 3,13 €/qm (Vorjahr: 2,92 €/qm) investiert.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen sowie Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorgenommen. Unsere Umsatzerlöse aus der Vermietung betragen 34,4 Mio. € (Vorjahr: 33,7 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 5,35 €/qm (Vorjahr: 5,27 €/qm). Viele unserer Mieten liegen unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten.

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

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 43,6 Mio. € auf 44,4 Mio. € um 0,8 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Modernisierungsmieterhöhungen und Neuvermietungen der Neubauten zurückzuführen. Damit wurde die Prognose von 44,6 Mio. € um 0,2 Mio. € unterschritten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich von 21,8 Mio. € auf 24,7 Mio. €. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 2,7 Mio. € gestiegenen Instandhaltungskosten.

Der Personalaufwand hat sich um 0,1 Mio. € aufgrund Tarifierhöhungen erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 0,5 Mio. € auf 1,7 Mio. € vermindert. Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf geringere EDV-Kosten im Zusammenhang mit der letztjährigen ERP-Umstellung sowie auf reduzierte Projektkosten zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge reduzierten sich um 0,1 Mio. € und haben einen negativen Saldo, da Negativzinsen in Höhe von 0,1 Mio. € unter diesem Posten ausgewiesen werden.

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

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,0 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,2 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Abflüsse ergaben sich durch Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (9,4 Mio. €), sowie durch Sondertilgungen (8,4 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit 5,1 Mio. € (Vorjahr 9,2 Mio. €) langfristige Objektfinanzierungen. Ein KfW-Darlehen über 4,5 Mio. € ging zu. Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von 10,0 Mio. € (Vorjahr 15,6 Mio. €).

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes (5,4 Mio. €) sowie im Neubau (3,9 Mio. €) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2019 sind 4,8 Mio. € für die Modernisierung und 15,0 Mio. € im Neubau geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Spargeldern.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2018 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 12,0 Mio. € wurde in Höhe von 9,2 Mio. € insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen und Neubauten verwendet. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich wie folgt entwickelt: Neben Zuflüssen aus Darlehen und Spareinlagen entstanden auch Abflüsse aus plan- und außerplanmäßigen Tilgungen, so dass sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 10,1 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 76,9 Mio. € auf 77,9 Mio. € erhöht.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 366,7 Mio. € auf 370,4 Mio. € gestiegen.

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 74,8 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im

Jahr 2018 nach Abschreibungen um insgesamt 2,9 Mio. € erhöht.

Die Zugänge in Höhe von 9,4 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (5,4 Mio. €) sowie Baukosten für unsere Neubauprojekte (3,9 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,5 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 10,2 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 77,9 Mio. €.

Durch die Auslagerung der betrieblichen Altersvorsorge auf eine Rückdeckungsversicherung wurden größtenteils die Pensionsrückstellungen mit der Forderung aus der Rückdeckungsversicherung saldiert, so dass sich ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 4,1 Mio. € ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss absolut um 2,9 Mio. € und beträgt 33,0 % (Vorjahr: 32,6 %) der Bilanzsumme.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich um 0,3 Mio. € erhöht. Der Anstieg betrifft ausstehende Instandhaltungsrechnungen.

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

Durch die Zunahme der Spareinlagen trotz gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere durch außerplanmäßige Tilgungen stieg der Anteil der Fremdmittel um 0,8 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 2019 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 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 2019 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 45,3 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2019 ins-

gesamt Instandhaltungsaufwendungen von 16,4 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis bei etwa 4,1 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. Im Bereich des Neubaus wird es schwieriger noch passende Angebote zu erhalten. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher jedoch nicht auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2019 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.

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

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

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 229,7 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktconformen Verhaltens unserer Sparer reagiert der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen

Zinssätzen. Durch marktconforme 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.

Derivative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

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

III. Chancenbericht

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

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

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 2019 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 2019 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von

21,1 Mio. €. Allein in die energetische Modernisierung der Häuser werden über 4,8 Mio. € fließen. Die investierten Beträge sind so hoch, dass wir ohne Mieterhöhung keine Wirtschaftlichkeit erreichen können. Dafür tragen die Maßnahmen zu einer erheblichen Einsparung an Energiekosten bei. Dieser Vorteil, steigende Energiekosten unterstellt, wird sich in den nächsten Jahren mehr als bezahlt machen. Das ausgeprägte Engagement in die Bestandserhaltung werden wir auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortsetzen.

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

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

Karlsruhe, den 13. März 2019

Der Vorstand

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.023,00 €	24.797,00 €

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.488.744,94 €	240.397.102,35 €
--	------------------	------------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.542.107,23 €	18.949.448,79 €
---	-----------------	-----------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.963.878,21 €	5.939.111,63 €
---	----------------	----------------

Technische Anlagen und Maschinen	35.066,00 €	37.907,00 €
----------------------------------	-------------	-------------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.211,00 €	261.387,01 €
--	--------------	--------------

Anlagen im Bau	1.538.051,43 €	8.473.819,71 €
----------------	----------------	----------------

Bauvorbereitungskosten	264.408,83 €	152.545,58 €
------------------------	--------------	--------------

Finanzanlagen

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

Anlagevermögen insgesamt

	277.120.355,64 €	274.241.984,07 €
--	------------------	------------------

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	10.213.002,70 €	10.010.505,14 €
----------------------	-----------------	-----------------

Andere Vorräte	213.581,24 €	10.426.583,94 €
----------------	--------------	-----------------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	150.777,22 €	146.386,20 €
----------------------------	--------------	--------------

Sonstige Vermögensgegenstände	650.642,77 €	801.419,99 €
-------------------------------	--------------	--------------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	76.203.299,85 €	75.302.277,40 €
---	-----------------	-----------------

Bausparguthaben	1.716.432,05 €	77.919.731,90 €
-----------------	----------------	-----------------

Umlaufvermögen insgesamt

	89.147.735,83 €	87.486.524,98 €
--	-----------------	-----------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.917,38 €	6.555,71 €
-----------------------------------	------------	------------

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

	4.117.401,56 €	4.990.822,18 €
--	----------------	----------------

Bilanzsumme

	370.388.410,41 €	366.725.886,94 €
--	------------------	------------------

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder

1.237.929,60 €

686.541,57 €

der verbleibenden Mitglieder

62.486.525,31 €

63.020.684,36 €

aus gekündigten Geschäftsanteilen

265.500,00 €

63.989.954,91 €

40.500,00 €

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 30.474,69 € (2017 = 30.915,64 €)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

10.945.000,00 €

10.415.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage

31.864.442,62 €

29.756.307,29 €

Andere Ergebnisrücklagen

13.041.367,84 €

55.850.810,46 €

13.041.367,84 €

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

5.156.972,54 €

6.921.435,50 €

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.638.135,33 €

2.518.837,21 €

4.425.462,92 €

Eigenkapital insgesamt

122.359.602,58 €

119.456.373,64 €

Fremdkapital

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

364.554,00 €

395.847,00 €

Sonstige Rückstellungen

665.250,30 €

1.029.804,30 €

377.884,87 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten

4.500.000,00 €

8.701.886,13 €

Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern

555.935,24 €

546.402,24 €

Spareinlagen

229.735.668,20 €

224.854.505,57 €

Erhaltene Anzahlungen

10.438.423,30 €

10.443.739,28 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

26.264,76 €

18.274,27 €

Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen

1.371.363,93 €

1.530.305,75 €

Sonstige Verbindlichkeiten

278.788,95 €

246.906.444,38 €

295.207,50 €

davon aus Steuern 82.186,58 €
(2017 = 101.140,11 €)

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

92.559,15 €

105.460,69 €

Fremdkapital insgesamt

248.028.807,83 €

247.269.513,30 €

Bilanzsumme

370.388.410,41 €

366.725.886,94 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.443.597,25 €	43.648.060,05 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	202.497,56 €	174.399,68 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	174.550,29 €	140.119,32 €
Sonstige betriebliche Erträge	745.529,17 €	700.491,21 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.726.889,22 €	21.767.374,46 €
Rohergebnis	20.839.285,05 €	22.895.695,80 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.806.269,09 €	3.692.842,59 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	845.881,19 €	907.199,45 €
davon für Altersversorgung	138.314,84 €	
(2017 = 230.027,75 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.500.632,23 €	6.251.877,90 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.729.122,81 €	2.207.175,87 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Negativzinsen 107.340,10 € (2017 = 62.410,87 €)	-78.103,46 €	33.027,47 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.540.878,97 €	1.764.831,09 €
Ergebnis nach Steuern	6.338.397,30 €	8.104.796,37 €
Sonstige Steuern	1.181.424,76 €	1.183.360,87 €
Jahresüberschuss	5.156.972,54 €	6.921.435,50 €
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	530.000,00 €	700.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	2.108.135,33 €	3.725.462,92 €
Bilanzgewinn	2.518.837,21 €	2.495.972,58 €

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.

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 bis 800 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschrei-

bungen 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 800 € netto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Dabei wird für geringwertige Wirtschaftsgüter größer 250 € netto die Aufzeichnungspflicht beachtet. Die in den letzten Jahren bei geringwertigen Wirtschaftsgütern mit Anschaffungskosten mehr als 150 € netto und bis zu 1.000 € netto gebildeten jährlichen Sammelposten bleiben bestehen und werden 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.

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 neuen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,21 % 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 – 1,8 % zugrunde gelegt.

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind, wie auch bereits im Vorjahr, überwiegend durch Rückdeckungsversicherungen gesichert. Diese Rückdeckungsversicherungen dienen ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Um eine Annäherung an die internationalen Rechnungslegungsvorschriften zu erhalten, sieht § 246 Abs. 2 S. 2 für diese Fälle eine Saldierungspflicht vor. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht zum 31.12.2018 10.247,7 T€ (Vorjahr 10.587,5 T€). Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung wird mit 4.117,4 T€ (Vorjahr 4.990,8 T€) ausgewiesen. Die Rentenzahlungen für 2018 durch die Rückdeckungsversicherung betragen 190,1 T€ (Vorjahr 16,2 T€). Es sind drei Versicherungsleistungen i. H. v. insgesamt 394,7 T€ fällig geworden. Ein Vertrag i. H. v. 146,9 T€ wurde neu abgeschlossen.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2018
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	301.401,16	46.685,60	34.530,98	0,00	0,00	0,00	313.555,78
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	301.401,16	46.685,60	34.530,98	0,00	0,00	0,00	313.555,78
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	374.480.281,96	5.388.842,48	0,00	11.680.949,49	0,00	0,00	391.550.073,93
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	975.233,42	0,00	4.963.878,21
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	1.232.514,84	61.664,68	45.782,55	0,00	0,00	0,00	1.248.396,97
8. Anlagen im Bau	8.473.819,71	3.617.402,21	0,00	0,00	10.553.170,49	0,00	1.538.051,43
9. Bauvorbereitungskosten	152.545,58	264.408,83	0,00	0,00	152.545,58	0,00	264.408,83
Summe Sachanlagen	416.614.403,41	9.332.318,20	45.782,55	11.680.949,49	11.680.949,49	0,00	425.900.939,06
Summe Immat. VG + Sachanlagen	416.915.804,57	9.379.003,80	80.313,53	11.680.949,49	11.680.949,49	0,00	426.214.494,84
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	416.921.669,57	9.379.003,80	80.313,53	11.680.949,49	11.680.949,49	0,00	426.220.359,84

Die Erträge aus verpfändeten Rückdeckungsversicherungen i. H. v. 107,5 T€ wurden mit den Zinsaufwendungen für die Pensionsverpflichtungen i. H. v. 629,6 T€ saldiert.

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

Für **Aufbewahrungspflichten** für 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 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	276.604,16	31.459,60	34.530,98	0,00	0,00	0,00	273.532,78	40.023,00	24.797,00
	276.604,16	31.459,60	34.530,98	0,00	0,00	0,00	273.532,78	40.023,00	24.797,00
	134.083.179,61	5.978.149,38	0,00	0,00	0,00	0,00	140.061.328,99	251.488.744,94	240.397.102,35
	7.329.900,35	407.341,56	0,00	0,00	0,00	0,00	7.737.241,91	18.542.107,23	18.949.448,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.963.878,21	5.939.111,63
	18.873,55	2.841,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.714,55	35.066,00	37.907,00
	971.127,83	80.840,69	45.782,55	0,00	0,00	0,00	1.006.185,97	242.211,00	261.387,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.538.051,43	8.473.819,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.408,83	152.545,58
	142.403.081,34	6.469.172,63	45.782,55	0,00	0,00	0,00	148.826.471,42	277.074.467,64	274.211.322,07
	142.679.685,50	6.500.632,23	80.313,53	0,00	0,00	0,00	149.100.004,20	277.114.490,64	274.236.119,07
	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
	142.679.685,50	6.500.632,23	80.313,53	0,00	0,00	0,00	149.100.004,20	277.120.355,64	274.241.984,07

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 10.213,0 T€ (Vorjahr 10.010,5 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 927,5 T€ (Vorjahr 810,0 T€).

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub etc.)	152,6	166,6
Archivierungskosten	117,5	115,8
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	80,0	77,5
Ausstehende Rechnungen	311,6	18,0
Zinsverpflichtungen aus Bonus- und Wachstumssparen	3,6	0,0
Summe	665,3	377,9



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten Darlehen mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 2.353,9 T€ (Vorjahr 3.389,2 T€) und über fünf Jahren in Höhe von 2.214,4 T€ (Vorjahr 353,4 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	4.500	449	2.197	1.854
(Vorjahr)	(8.702)	(5.467)	(3.235)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	556	39	157	360
(Vorjahr)	(546)	(39)	(154)	(353)
Erhaltene Anzahlungen	10.438	10.438	0	0
(Vorjahr)	(10.444)	(10.444)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26	26	0	0
(Vorjahr)	(18)	(18)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.371	1.371	0	0
(Vorjahr)	(1.531)	(1.531)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	279	279	0	0
(Vorjahr)	(295)	(295)	(0)	(0)
	17.170	12.602	2.354	2.214



Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 4.500 T€ verpfändet an die L-Bank Karlsruhe zur Sicherung der Darlehensansprüche (Vorjahr 8.702 T€ durch Grundpfandrechte gesichert) und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 556 T€ (Vorjahr 546 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2018	31.12.2017
Spareinlagen	T€	
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	147.756,4	143.689,7
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	81.979,3	81.164,8
Summe	229.735,7	224.854,5

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 -107,3 T€ (Vorjahr -62,4 T€) vermindert durch die in dieser Position enthaltenen negativen Zinsen („Verwahrtgelte“) auf Bankguthaben.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 659,9 T€ (Vorjahr 509,5 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang des Geschäftsjahres	28.239
Zugang	1.381
Abgang	488
Ende des Geschäftsjahres	29.132

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 534,2 T€ vermindert (Vorjahr +480,4 T€).

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 30,5 T€ (Vorjahr 30,9 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 31.12.2018) waren beschäftigt:

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

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 71 (Vorjahr 70) Arbeitnehmer/innen. Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Horst-Dieter Bertsche,
Regierungsoberamtsrat (bis 28.06.2018)
Thomas Häberle,
selbständiger Kaufmann (seit 17.07.2018)

Stellvertretender Vorsitzender

Siegfried Beer,
Oberverwaltungsrat (bis 28.06.2018)
Kurt Fuchs,
Steuerberater (seit 17.07.2018)

weitere Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolf-Dieter Wachter,
Verwaltungsangestellter (bis 28.06.2018)
Renate Föll, Postbeamtin
Jürgen Hügler, Bankkaufmann
Georg Jung, Gewerbeschullehrer

Christian Müller,
Diplom-Wirtschaftsingenieur
Herbert Schindler, Mechanikermeister
Klaus Riedling, Betriebswirt
Maximilian Coblenz,
wissenschaftlicher Mitarbeiter
Martin Beer, Diplom-Vermessungsingenieur
(seit 29.06.2018)
Sigrid Feßler, Rechtsanwältin (seit 29.06.2018)
Dr. Roland Vogel,
Verwaltungsdirektor (seit 29.06.2018)

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:
Jürgen Dietrich, Diplom-Kaufmann

weitere Mitglieder des Vorstandes:
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 Garantiebtrag zum 31. Dezember 2018 beläuft sich auf 1.887,4 T€ (Vorjahr: 1.774,5 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Gesamtbeitrag T€	Laufzeit
aus Leasingverträgen für Hardware	127,5	1 – 5 Jahre
aus Mietkautionen (Treuhandsparkonten gem. § 551 BGB, verwaltet bei der Hausbank München eG)	3,5	bis Ende Mietverträge
Summe	131,0	

Aus Bauverträgen für fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 6.515 T€ (Vorjahr 1.757 T€). Demgegenüber steht ein KfW-Darlehen der L-Bank über 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 des Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter unverbindlicher Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

In die gesetzliche Rücklage wurden gem. § 40 (2) i. V. mit § 40 (4) und § 28 i) der Satzung 530.000,00 € eingestellt.

In die Bauerneuerungsrücklage wurden gem. § 40 (4) i. V. mit § 28 i) der Satzung 2.108.135,33 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, der unverbindlichen Vorwegzuweisung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.518.837,21 € gem. § 39 (2) i. V. mit § 28 i) der Satzung an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, den 13. März 2019

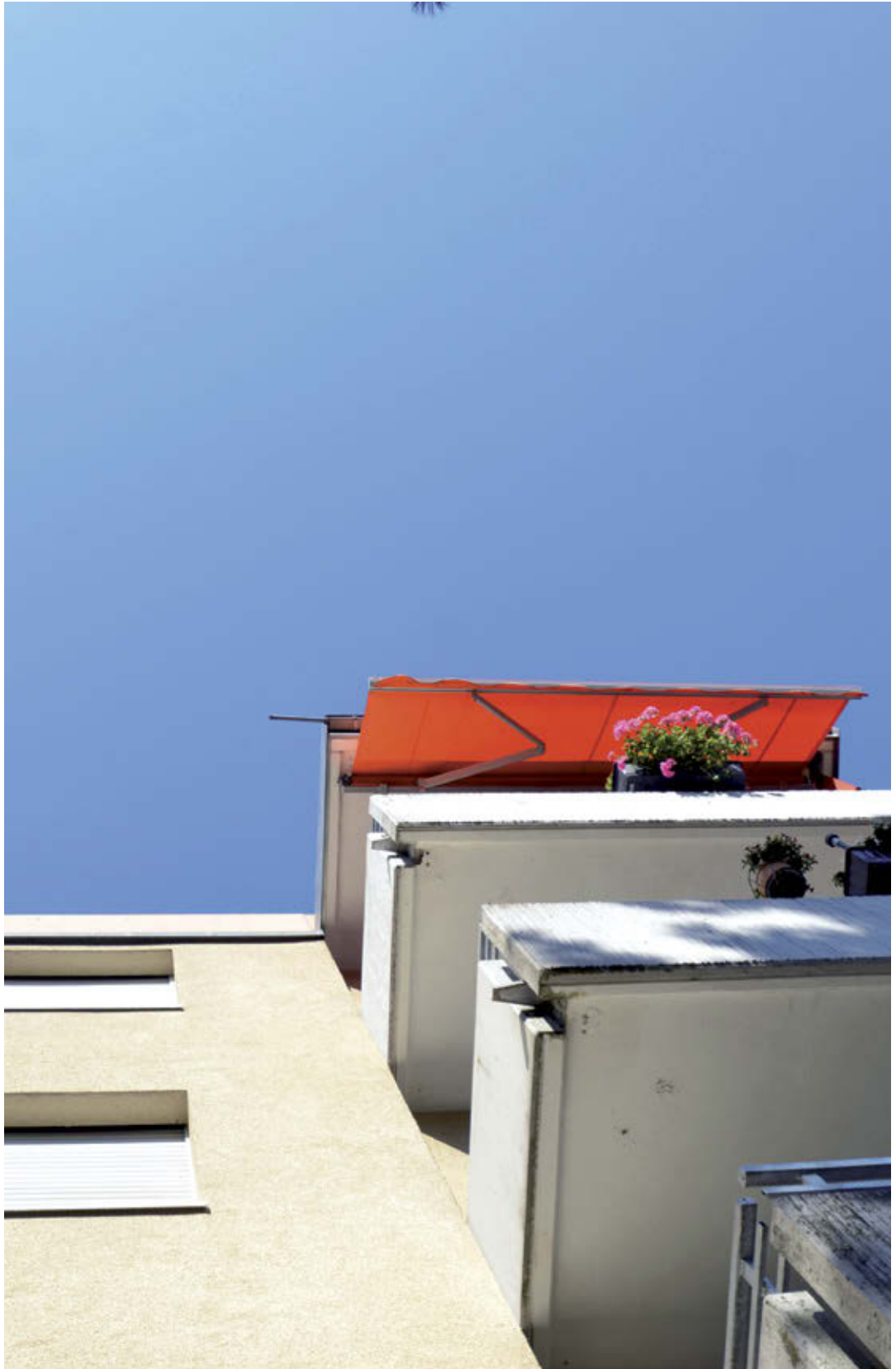
Der Vorstand:

Dietrich

Gall

Heizmann

Lutz



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

„An die Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG,
Karlsruhe

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fort-

führung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Ver-

bindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen

- Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
 - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein

erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 15. März 2019

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 %

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

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





Im Jahr 2018 sind aus der Genossenschaft durch Tod
249 Mitglieder
ausgeschieden.

Am 14. Februar
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Dieter Ott,

am 01. Juni
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Karl Coblenz,

am 22. Oktober
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Bruno Hauck,

und am 21. Dezember
verstarb unser Mitarbeiter
Thomas Weber.

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