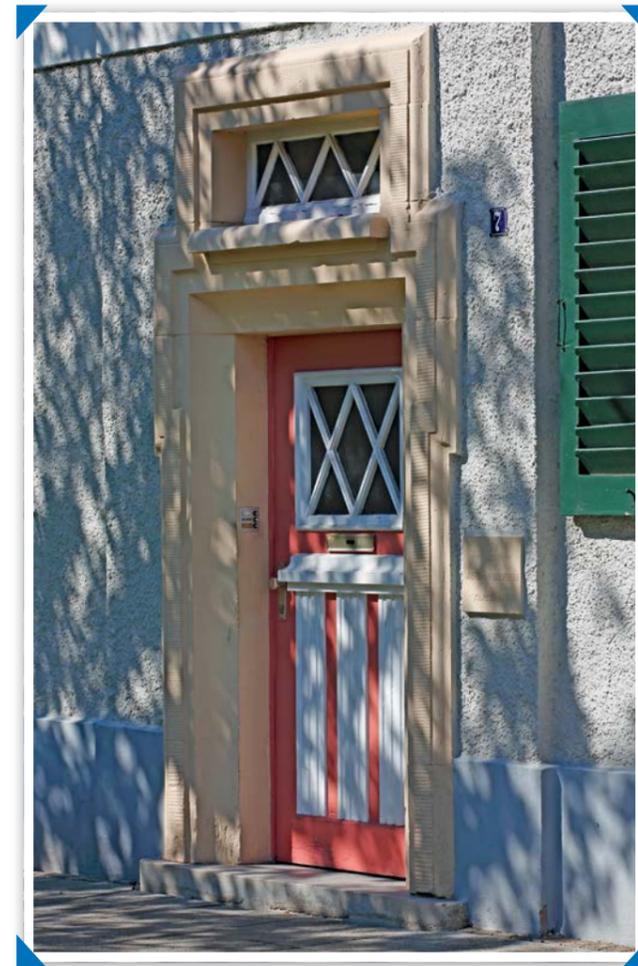




GESCHÄFTSBERICHT 2014

BERICHT ÜBER
DAS GESCHÄFTSJAHR
2014



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 2014	15
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014	27
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Liste der Vertreter und Ersatzvertreter	36
Öffnungszeiten/Zinssätze	38

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

Fotos:
© Onuk (Architektur-MBV Fotos)
S. 10 © ifotokunst - Fotolia
S. 12 © rido - Fotolia
S. 16 © MNStudio - Fotolia
S. 20 © jackfrog - Fotolia



DIE VERWALTUNGSORGANE

DER VORSTAND

1. Jürgen Dietrich Dipl.-Kfm.
2. Gerhard Damian Dipl.-Kfm.
3. Klaus Wehrle Verw.-Direktor
4. Lothar Gall Verw.-Direktor
5. Stephan Heizmann Rechtsanwalt

DER AUFSICHTSRAT

- | | |
|-----------------------|---|
| Horst-Dieter Bertsche | Techn. Regierungsoberamtsrat,
Vorsitzender |
| Siegfried Beer | Oberverwaltungsrat,
stv. Vorsitzender |
| Wolf-Dieter Wachter | Verw.-Angestellter |
| Renate Föll | Postbeamtin |
| Wilfried Franz | Elektromeister |
| Jürgen Hügler* | Bankkaufmann,
stv. Schriftführer |
| Georg Jung* | Gewerbeschullehrer,
Schriftführer |
| Christian Müller | Dipl.-Wirtschaftsingenieur |
| Thomas Häberle | selbständiger Kaufmann |
| Herbert Schindler | Mechanikermeister |
| Klaus Riedling | Betriebswirt |
| Kurt Fuchs* | Steuerberater |

In der Vertreterversammlung am 22. Juni 2015 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Herr Jürgen Hügler, Herr Georg Jung und Herr Kurt Fuchs wieder gewählt.

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Vorwort

Karlsruhe, viel vor – viel dahinter

Liebe Leserinnen und Leser,

dieser Slogan der Stadt Karlsruhe, die 2015 ihren 300. Geburtstag feiert, könnte ebenso gut der Slogan unserer Genossenschaft sein. Zwar sind wir „nur“ 118 Jahre alt, aber auch wir haben noch viel vor. Was wir 2014 alles getan haben und was „dahinter steckt“ lesen Sie auf den folgenden Seiten. Natürlich ist ein Geschäftsbericht auch immer in die Zukunft gerichtet. Deshalb erfahren Sie auch einiges was wir noch „vor“ haben.

Hierzu wurden unsere über 26.000 Mitglieder durch die 2015 nach 5 Jahren wieder stattfindenden Vertreterwahlen auch mit eingebunden.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern, haben wir 2014 wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen und freuen uns, Ihnen darüber zu berichten.



Mieten beim MBV

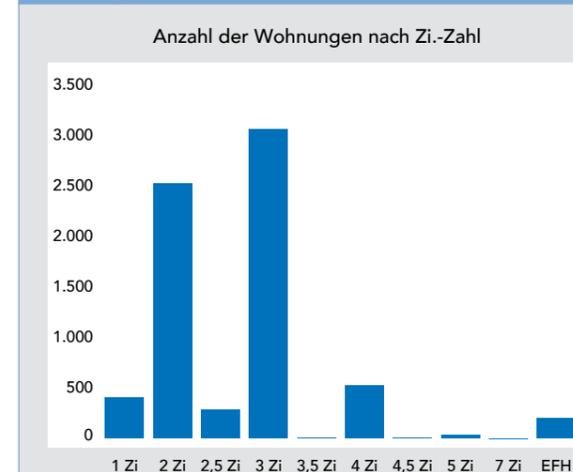
Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Unsere Wohnungen zählen mit einer Durchschnittsmiete von 5,02 € immer noch zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2014 das Eigentum an 1.036 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 24 Hoch- und Punkthäuser mit 7.018 Wohnungen, 63 gewerblichen Einheiten, 1 Pflegeheim, 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.



Wohnungsbestand 31. Dezember 2014



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	416 Wohnungen
auf den Stadtteil Weiherfeld	107 Wohnungen
auf die Waldstadt	96 Wohnungen
auf den Stadtteil Rintheim	44 Wohnungen
auf die Nordweststadt	45 Wohnungen
auf Rüppurr	9 Wohnungen
auf Knielingen	12 Wohnungen
auf Oberreut	97 Wohnungen



Im Berichtsjahr kamen 374 Wohnungen zur Verlosung, davon:

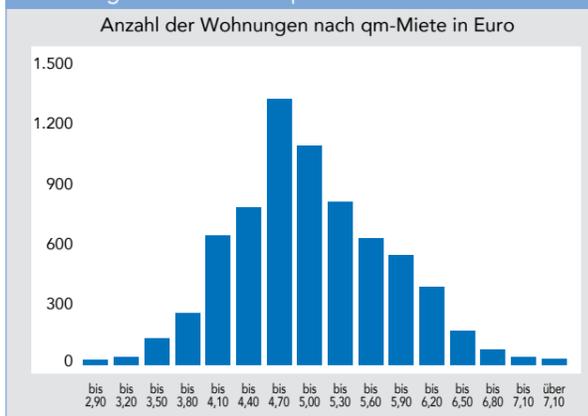
- 44 Einzimmerwohnungen,
- 158 Zweizimmerwohnungen,
- 16 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 144 Dreizimmerwohnungen,
- 1 Dreieinhalbzimmerwohnung,
- 9 Vierzimmerwohnungen,
- 1 Fünzimmerwohnung,
- 1 Einfamilienhaus.

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 5,0% (VJ: 6,0%).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 14 Mitglieder. Am begehrtesten war das Einfamilienhaus Am Anger 11 mit 59 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

Aufteilung der WHG nach qm-Mieten zum 31. Dez. 2014



zu erfüllen. Das gleiche gilt bei Wohnungen, die mit dem Zusatz „Bindung nach § 9 WoFG“ ausgeschrieben werden.

Gästewohnung

Seit Juli 2013 können wir unseren Mitgliedern und deren Besuchern eine 78 qm große Wohnung als preiswerte Alternative zur Unterbringung ihrer Gäste anbieten. Die modern und gemütlich eingerichtete Wohnung bietet bis zu 6 Personen Platz und liegt zentral im Hof unseres Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 1. Die Wohnung wird sehr gut angenommen und war im Jahr 2014 an 213 von 365 Tagen vermietet. Über unsere Homepage www.mbv-ka.de kann der Belegungsplan direkt eingesehen werden. Informationen und Buchung erfolgen über die Nummer 0721/3723-1106 oder gaestewohnung@mbv-ka.de.

Neubautätigkeit

Die Planungen für unser Neubauvorhaben in Grünwinkel am Albufer laufen auf Hochtouren. Das Projekt wird in mehreren Abschnitten realisiert. Im ersten Bauabschnitt sollen 44 Wohnungen in verschiedenen Größen entstehen. Dabei werden neueste Umweltstandards sowie Standards für ältere und behinderte Menschen beim Bau bereits berücksichtigt. Baubeginn wird 2015 sein. Trotz widriger Umstände bei der Realisierung streben wir in der Endphase weitere 29 Wohnungen auf dem Areal an. Mit dem Neubau realisieren wir nach längerer Zeit wieder Wohnungen im stark nachgefragten Geschosswohnungsbau mit hohem Wohnkomfort.

Modernisierung und Instandhaltung

Der Berichtszeitraum 2014 wurde geprägt durch eine gleichbleibend hohe energetische Modernisierung von Gebäuden. Die Sanierung von Wohnungen blieb auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahreszeitraum.

Der Bereich der Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden, für den ca. 11,7 Mio. € ausgegeben wurden, umfasst insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, die Sanierung von Bädern im Rahmen von Neubezügen sowie die Erneuerung der Elektroinstallationen. Auch an den Außenanlagen wurden teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt.

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

Die insgesamt 11 betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Gärtner und Maler) führten auch im Jahr 2014 zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Das Thema Verkehrssicherung rückt immer stärker in den Vordergrund, weshalb auch hier zahlreiche kleinere und größere Unfallgefahren beseitigt wurden.

Hauptaufgabengebiet im Jahr 2014 war, wie schon in den vergangenen Jahren, die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken, um die Energieverbräuche zu senken.

Schwerpunkt der energetischen Modernisierung im Gebäudebestand war wie im Vorjahr das Seldeneck'sche Feld. Dort wurde mit den Objekten Alberichstraße 6, Tannhäuserstraße 1–5, 7, 7A, Stösserstraße 20–26 und Isoldestraße 2–12 16 Gebäude mit 138 Wohnungen die Modernisierung mit Fassadendämmung, Dacherneuerung mit Dämmung und Dämmung der Kellerdecke abgeschlossen. Außerdem wurden die kompletten Außenanlagen umgestaltet.

In der Südstadt wurden die Gebäude Nebeniusstraße 15–21 mit 30 Wohnungen, in Beiertheim die Hohenzollernstraße 39–39A mit 8 Wohnungen modernisiert.

Insgesamt konnten so im Berichtszeitraum also 22 Gebäude mit insgesamt 176 Wohnungen modernisiert werden.

Weiterhin wurden die denkmalgeschützten Gebäude Kiebitzenweg 17, 19 und 21 saniert.

Im Jahr 2014 wurden auch wieder 1 Bad und 14 Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.851 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2014 noch 53 Wohnungen mit neuen, wärme- und teilweise auch schalldämmten Fenstern versehen. Weiterhin konnten in mehreren Gebäuden die Aufzugsanlagen saniert und in einen optisch deutlich besseren Zustand versetzt werden.

Die bereits im Jahre 2011 begonnene nachträgliche Dämmung der Dachböden und Dachschrägen wurde auch im Berichtszeitraum 2014 fortgesetzt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung war der Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Gesetzgeber mittlerweile fordert. So wurden ca. 25.000 Rauchwarnmelder in die Wohnungen der Genossenschaft eingebaut.

Im Jahr 2015 werden wieder 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 erfordert von uns als Wohnungsunternehmen immer höhere Aufwendungen. Das neue EWärme-gesetz Baden-Württemberg verpflichtet uns inzwischen 15% des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken, wenn ein Austausch der Heizanlage erfolgt.



*Wir beim MBV...
... wohnen
gemeinsam*

Viele Mitglieder vertrauen ihre Ersparnisse wieder ihrer Genossenschaft an.

Bewirtschaftung

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat im Frühjahr 2013 einen Mietspiegel verabschiedet. Er basiert auf einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet, bei der im Jahr 2012 repräsentativ ausgewählte Miethaushalte und Vermieter schriftlich befragt wurden und ist mittlerweile auf der Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB. Wir ziehen den Mietspiegel bei Mieterhöhungen heran. Dabei liegen viele unserer Mieten am unteren Ende oder sogar unterhalb der möglichen Mietpreisspannen.

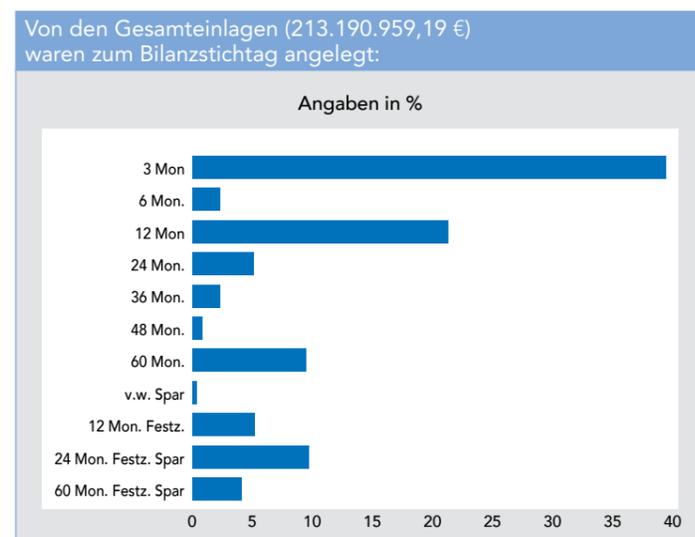
Die milden Winter und günstigen Preise beim Heizöl werden sich für viele positiv auf die Heizkosten auswirken. Unsere Bemühungen, durch die Dämmung der Häuser die Heizkosten zu verringern, werden wir konsequent fortführen.

Durch die Einführung der Rauchmelder-Nachrüstpflicht bis zum 31.12.2014 hatten wir im gesamten Bestand rund 25.000 Rauchmelder einzubauen. Dem hohen Sicherheitsaspekt stehen geringe jährliche Wartungskosten gegenüber.

Die Stadt Karlsruhe ändert 2015 ihr Wertstofftrennsystem und sammelt Papier und sonstige Wertstoffe getrennt ein. Das Anbieten der Müllstellplätze für immer neue Tonnen gestaltet sich an manchen Orten schwierig. Wir werden bis Ende 2015 aber in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern eine für alle zufriedenstellende Lösung finden.

Sparen beim MBV

Viele Mitglieder vertrauen ihre Ersparnisse wieder 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 2014 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 30.506 (VJ: 29.949).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.988,- € (VJ: 7.021,- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 559 Sparkonten sowie 23 VL-Verträgen.

Die Genossenschaft hat als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. – ein jährliches Zahlungsverprechen abgegeben, das sich aufgrund der vereinbarten Bemessungsgrundlage auf 0,5% des im jeweils maßgeblichen Jahresabschluss ausgewiesenen Spareinlagenbestandes zu Ende 2014 auf 1.452.350,99 € beläuft.

Mitglied beim MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 25. Juni 2014 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Horst-Dieter Bertsche, Herr Siegfried Beer und Herr Wolf-Dieter Wachter wurden wiedergewählt.

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

Im April 2015 fanden wieder Mitgliederversammlungen statt. Dort wurden die Vertreter für die nächsten 5 Jahre gewählt. Diese engagieren sich in ihrer und für ihre Genossenschaft. Hierfür ein herzliches Dankeschön!

Mitgliederentwicklung

Mehr als drei Millionen Menschen sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, rund 26.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	25.868	173.065
Zugang an Mitgliedern	1.072	2.144
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		17.478
	26.940	192.687
Abgang an Mitgliedern	555	3.769
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	26.385	188.918

Auch die hohe Dividende hat etliche Mitglieder dazu bewogen Anteile bei uns zu zeichnen.

Anteil	Anzahl Mitglieder
bis 10 Anteile	24.671 Mitglieder
11 – 99 Anteile	1.281 Mitglieder
über 100 Anteile	433 Mitglieder



*Wir beim MBV...
...kooperieren*

Durch Kooperationen profitieren die Mitglieder und Mieter des Mieter- und Bauvereins von fairen Preis- /Leistungsverhältnissen.

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 Mieter- und Bauvereins vom fairen Preis- /Leistungsverhältnis der AWO. Zu den angebotenen Leistungen zählen unter anderem:

- Alten- und Krankenpflege zu Hause
- Ambulante Familienpflege
- AWO-Menü – Essen auf Rädern
- Beratung
- Betreute Wohnanlagen
- Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen zu Hause
- Mobiler Sozialer Dienst – Hilfe im Haushalt
- Seniorenzentren (Dauer- und Kurzzeitpflege)
- Sicher zu Hause wohnen – Hausnotruf und vieles mehr
- Tagespflegeeinrichtungen

Nähere Informationen über Leistungen und Preise erhalten Sie direkt bei der Geschäftsstelle der AWO unter der Telefonnummer: 0721 / 35007-0 oder im Internet unter: www.awo-karlsruhe.de

In der neuen Begegnungsstätte „Club 50 Plus“ in der Adlerstraße 33 sind unsere Mieter und Mitglieder herzlich willkommen. Das aktuelle Programm finden Sie unter www.kaplus50.de

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 / 509060 steht ein Ansprechpartner zur Verfügung.

Zusätzlich hat die Caritas im Laufe des Jahres 2014 in der Rheinstrandsiedlung in unserer Ladenzeile ein Quartiersbüro eröffnet. Auch der Bürgerverein Daxlanden bringt sich dort mit ins Quartiersmanagement ein. Das Quartiersbüro soll mit Dienstleistungen und Veranstaltungen ein neuer Treffpunkt in der Rheinstrandsiedlung werden. 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, 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.

Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verringert. Zum 31. Dezember 2014 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 62 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 18 Teilzeitkräfte.

Mit den 9 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 2 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 83 Beschäftigte an.

Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich im ersten Ausbildungsjahr zur Immobilienkauffrau.



Dank

Wir sprechen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem besonderen Einsatz gemeinsam zu dem geschäftlichen Erfolg beigetragen haben, Dank und Anerkennung aus. Ohne die fachliche und persönliche Qualität wären die Erfolge nicht möglich.

Dank sagen wir auch dem Betriebsrat für die gute und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

In diesem arbeitsreichen und mit gutem Erfolg abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden wir wiederum die volle Unterstützung des Aufsichtsrates, wofür besonderer Dank gesagt sei.

Danken möchten wir ebenso den Mitgliedern der Vertreterversammlung.

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

Vorstand

Dietrich Damian Wehrle
Gall Heizmann



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2014 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 10 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 2014 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17. März 2015 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 2014 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.069.142,59 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4% zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2014 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 2. bis 13. März 2015 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 19. Mai 2015. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 13. März 2015 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 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 Mai 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche

LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

IM SINNE DES § 289 HGB

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung. Sie wurde am 28. März 1897 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der Nummer GnR 100001 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Karlsruhe und den Landkreis.

Wir sind in 17 Karlsruher Stadtteilen mit insgesamt 7.018 Wohnungen vertreten.

Nach unserer Satzung widmet sich die Genossenschaft der Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie durch eine Spareinrichtung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnbeständen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Daneben betreiben wir eine Spareinrichtung.



Wir sind in 17 Karlsruher Stadtteilen mit insgesamt 7.018 Wohnungen vertreten.



Wir beim MBV...

*...legen Wert auf
Modernisierung*

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0% mehr als im Oktober 2013.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75% erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25% erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1% ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1% gerechnet.

Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8% zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten) erhöhten sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im

Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6% gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0% mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3% (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8% besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Woh-

nungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1%. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7% unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25%. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15%, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05% vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant, ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrug die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4%, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5% gesunken.

II. Geschäftsverlauf

1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 0,7 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2014 gutgeschriebenen Zinsen (2,2 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2013 um 2,9 Mio. € erhöht.

Seit September 2014 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei historisch tiefen 0,05%. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 01.07.2014 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,04% im Jahr 2014 eine nach wie vor gute Rendite.

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 2014 waren 19,02% (VJ: 17,9%) der Spargelder in dieser Sparform angelegt.

Aufgrund der schwierigen Situation auf den Finanzmärkten und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken gehen wir davon aus, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2015 nicht wesentlich verändern wird. Wir erwarten, dass sich das Volumen unserer Spareinrichtung weiter leicht erhöht.

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

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist zwar groß, jedoch sind nur wenige unserer Mitglieder in der Lage, die höheren Mietpreise, ohne die sich die hohen Kosten im Neubau nicht finanzieren lassen, auch zu bezahlen. Dennoch werden wir zur Verbesserung unseres Bestandes auf Neubauten nicht verzichten.

Wir beim MBV...
...sind für
sie da

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die vielen Zeichnungen weiterer Geschäftsanteile sowie den Jahresüberschuss absolut um 8,6 Mio. € und beträgt 28,4% der Bilanzsumme.

So werden wir am Albufer an der Ecke Durmersheimer Straße/Heinrich-Spachholz-Straße in den nächsten Jahren mehrere Objekte mit rd. 70 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe errichten. Baubeginn wird 2015 sein.

4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2014 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 6,8 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 11,7 Mio. € verauslagt.

5. Vermietung

Wir haben im Geschäftsjahr partiell kleinere Mietanpassungen sowie Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorgenommen. Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt auch nach den Erhöhungen aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise stabil. So liegt unsere Durchschnittsmiete bei 5,02 €/qm. Viele unserer Mietspiegel liegen noch unter den im Mietspiegel von Karlsruhe genannten Werten.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin gut. So haben sich die Mieteinnahmen vor allem durch Neubewertungen um 0,5 Mio. € erhöht. Diesen Mehreinnahmen standen Mehrbelastungen aufgrund 0,3 Mio. € höherer Abschreibungen und 0,1 Mio. € geringerer Zinserträge gegenüber. Positiv auf das Ergebnis haben sich um 0,1 Mio. € geringere sonstige betriebliche Aufwendungen aufgrund niedrigerer EDV-Kosten, der um 0,1 Mio. € gesunkene Personalaufwand und insbesondere der durch Darlehensablösungen und

Zinssenkungen um 0,9 Mio. € reduzierte Zinsaufwand ausgewirkt. Die Instandhaltungskosten bewegten sich auf Vorjahresniveau.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

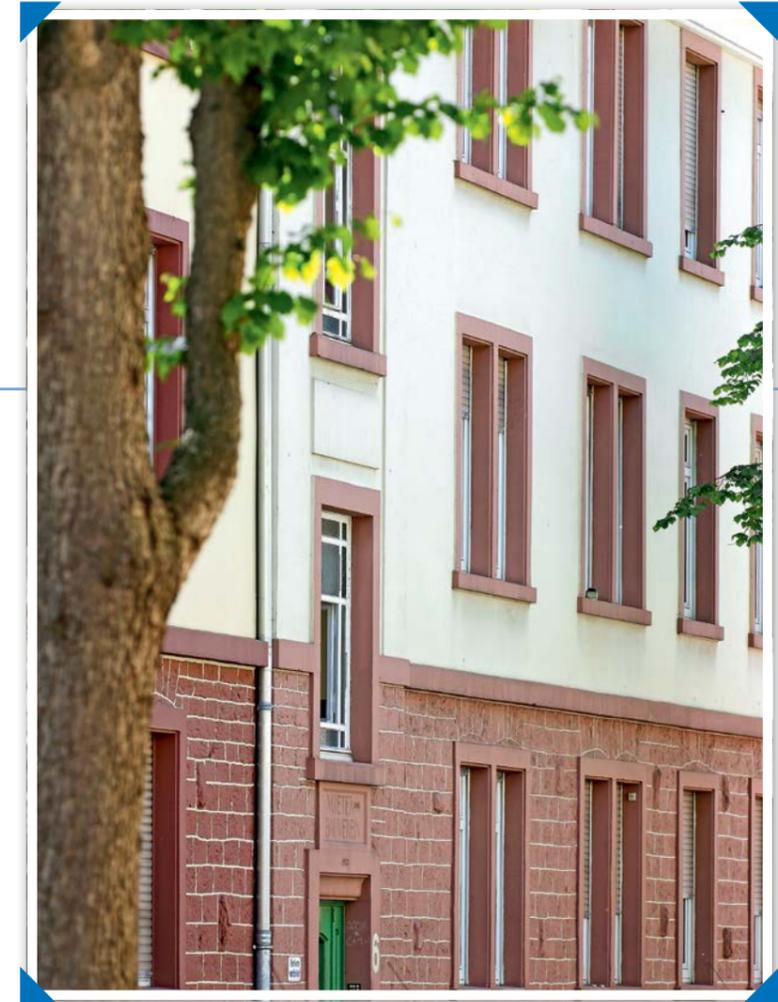
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,4%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 5,29% über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (- 7,4 Mio. €) stehen Zuflüsse durch Sparguthabenzugänge (+ 2,9 Mio. €) sowie neue Geschäftsanteile (+ 5,0 Mio. €) und Abflüsse durch Sondertilgungen (- 3,3 Mio. €) entgegen.

b) Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt.

c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2014 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Aus dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen problemlos geleistet werden. Die verbleibenden operativen Überschüsse von 11,9 Mio. € wurden insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen verwendet. Die Zuflüsse aus der Spareinrichtung und von Mitgliedsanteilen erhöhten den Finanzmittelbestand. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.



3. Vermögenslage

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 73,8% der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2014 nach Abschreibungen um insgesamt 1,4 Mio. € erhöht. Die Zugänge in Höhe von 7,5 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (6,8 Mio. €) sowie Bauvorbereitungskosten für unser Neubauprojekt (0,5 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,1 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 9,2 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 84,0 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die vielen Zeichnungen weiterer Geschäftsanteile sowie den Jahresüberschuss absolut um 8,6 Mio. € und beträgt 28,4% der Bilanzsumme.

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

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.



*Wir beim MBV...
...haben Sicherheit
in der Finanzkrise*

Die Vermögenslage ist geordnet und der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Leerstandsquote =	Leerstand von ME am 31.12.	0,2%	0,1%
	Anzahl der Mieteinheiten am 31.12.		

Die Leerstandsquote ist aufgrund der Marktsituation und der straffen Vermietungspolitik sehr niedrig.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Anteil der Fremdfinanzierung an der Nettokaltmiete =	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung	8,8%	11,8%
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

Nur 8,8 % der Jahresmiete muss für die Bezahlung der langfristigen Verbindlichkeiten aufgewandt werden.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete =	planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel	11,0%	14,9%
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

Durch die hohe Schuldentilgung waren lediglich noch 11,0% der Jahresmiete für Zins und planmäßige Tilgung für die Bezahlung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern aufzuwenden.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Tilgungskraft =	Cash Flow nach DVFA/SG	9,8	5,6
	planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel		

Die Tilgungskraft hat sich deutlich verbessert. Mit dem Cash Flow nach DVFA/SG könnten 10 mal die planmäßigen Tilgungen bedient werden.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital	28,4%	26,7%
	Bilanzsumme		

Die Eigenkapitalquote hat sich durch den Jahresüberschuss und die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen weiter verbessert.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Mietwertkennziffer =	Grundstücke mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten	8,1	8,2
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

Der Mietmultiplikator entspricht dem Bundesdurchschnitt und zeigt, dass stille Reserven vorhanden sind.

Wir beim MBV...
...bieten
preiswerten
Wohnraum

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.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Investitionen in den Bestand =	Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten	34,74 €	34,18 €
	m ² Wohn-/Nutzfläche		

In Bestandsinvestitionen fließen über 50 % der Miete und sichern so unsere nachhaltige Vermietung.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Durchschnittliche Miete =	Sollmieten	5,02 €	4,94 €
	m ² Wohn- und Nutzfläche * 12		

Die Durchschnittsmiete bewegt sich deutlich unter dem Karlsruher Mietniveau, entspricht unserem Genossenschaftsauftrag nach preiswertem Wohnraum und lässt weiterhin moderate Mieterhöhungen zu.

Kennzahl	Berechnung	2014	2013
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	Zinsaufwand Spareinlagen	1,04 %	1,43 %
	Bestand an Spareinlagen		

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt und Zinssenkungen hat sich die Durchschnittsverzinsung weiter reduziert.

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2015 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Allerdings können sich Einflüsse durch die Entwicklung des Finanzmarktes in Griechenland und den anhaltenden Konflikt in der Ukraine negativ auswirken. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund unserer lokalen Marktstellung, der moderaten Zinsen und der weiterhin stark zunehmenden Nachfrage am Karlsruher Immobilienmarkt positiv gestalten.

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.

Da schon immer Wert auf die Durchführung umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme gelegt wurde und auch wird, hat unser Wohnungsbestand eine

Wir beim MBV...
...arbeiten
effektiv

Durch Neubau sind wir in der Lage, zeitkonformen Wohnraum auf hohem Niveau anzubieten und versuchen damit auch der starken Nachfrage zu begegnen.

entsprechende Qualität. Darüber hinaus zählen die Mieten unserer Wohnungen zu den günstigsten in Karlsruhe, so dass einerseits auch in Zukunft Mietentwicklungsmöglichkeiten, also Potentiale zur Verbesserung der Ertragskraft, bestehen. Andererseits ist das Leerstandsrisiko als gering zu bezeichnen. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und steigender Nebenkosten ist zukünftig möglicherweise mit höheren Mietausfällen zu rechnen.

Die immer höheren Auflagen für den Klimaschutz (z. B. EnEV 2014) führen zu hohen Aufwendungen, die zwar mietrechtlich an die Mieter weitergegeben werden können, dies aber de facto aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Einzelnen nicht bedingungslos möglich ist.

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.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 213,2 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer muss der Mieter- und Bauverein daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen reagieren. Das niedrige Zinsniveau hat die Geschäftsentwicklung äußerst positiv beeinflusst und wird sich auch 2015 positiv auf die Ertragslage auswirken. Wir gehen kurzfristig trotz der erwarteten Zuflüsse aus der Spareinrichtung von niedrigeren Zinsaufwendungen aus, mittelfristig wird sich der Zinsaufwand sicher wieder erhöhen.

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.

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 2015 einen positiven Einfluss auf unser Jahresergebnis haben.



Die derzeitige Wirtschaftslage wirkt sich auf die Spareinlagen positiv aus, da viele Mitglieder die Sicherheit und Verlässlichkeit unserer Spareinrichtung schätzen. 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. Daran hat sich auch durch die Finanzkrise nichts geändert.

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 Qualität und Lage der Wohnungen sowie günstige Mieten zusätzliche Nachfrage besteht.

Durch den geplanten Neubau von ca. 70 Wohnungen sind wir in der Lage, zeitkonformen Wohnraum auf hohem Niveau anzubieten und versuchen damit auch der starken Nachfrage zu begegnen.

Für 2015 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 16,8 Mio. €. Allein in die Wärmedämmung 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.

27. Februar 2015

Vorstand

Dietrich	Damian	Wehrle
Gall	Heizmann	

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Vermögensgegenstände		117.058,00 €	87.827,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		238.114.994,02 €	236.814.561,56 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		20.215.678,43 €	20.636.679,49 €
Grundstücke ohne Bauten		5.939.111,63 €	5.939.111,63 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		411.714,00 €	436.305,00 €
Bauvorbereitungskosten		638.430,73 €	100.457,91 €
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.865,00 €	5.815,00 €
Anlagevermögen insgesamt		265.442.851,81 €	264.020.757,59 €
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.197.441,74 €		9.663.999,15 €
Andere Vorräte	328.797,23 €	9.526.238,97 €	352.837,38 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	121.735,53 €		112.097,62 €
Sonstige Vermögensgegenstände	242.321,63 €	364.057,16 €	255.812,47 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	82.976.502,04 €		75.428.609,22 €
Bausparguthaben	1.050.616,01 €	84.027.118,05 €	886.227,25 €
Umlaufvermögen insgesamt		93.917.414,18 €	86.699.583,09 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00 €	1.685,45 €
Bilanzsumme		359.360.265,99 €	350.722.026,13 €

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	618.483,10 €		540.442,39 €
der verbleibenden Mitglieder	56.617.903,73 €		51.847.286,97 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	246.610,63 €	57.482.997,46 €	137.027,96 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 40.093,12 € (2013 = 52.023,81 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.605.000,00 €		8.055.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	20.955.226,38 €		18.169.762,36 €
Andere Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	42.601.594,22 €	13.041.367,84 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.404.606,61 €		4.101.344,47 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.335.464,02 €	2.069.142,59 €	2.379.401,17 €
Eigenkapital insgesamt		102.153.734,27 €	93.512.830,82 €
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.006.952,00 €		4.875.927,00 €
Sonstige Rückstellungen	769.307,37 €	5.776.259,37 €	323.036,31 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	25.828.999,96 €		29.992.216,57 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	528.011,76 €		531.238,08 €
Spareinlagen	213.190.959,19 €		210.265.362,01 €
Erhaltene Anzahlungen	10.039.264,68 €		9.564.492,72 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.553,63 €		104.825,66 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.329.510,62 €		1.055.841,58 €
Sonstige Verbindlichkeiten	413.972,51 €	251.430.272,35 €	496.255,38 €
davon aus Steuern	236.193,25 €		
(2013 = 328.615,46 €)			
Fremdkapital insgesamt		257.206.531,72 €	257.209.195,31 €
Bilanzsumme		359.360.265,99 €	350.722.026,13 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

ANHANG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		41.869.321,01 €	41.055.578,73 €
Minderung 2014/Erhöhung 2013 des Bestandes an unfertigen Leistungen		466.557,41 €	314.797,25 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		158.612,98 €	147.579,29 €
Sonstige betriebliche Erträge		798.539,91 €	732.618,48 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.775.282,68 €	21.238.768,31 €
Rohergebnis		21.584.633,81 €	21.011.805,44 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.874.493,56 €		3.776.595,82 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	722.047,28 €	4.596.540,84 €	946.483,75 €
davon für Altersversorgung	4.457,00 € (2013 = 250.804,79 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.087.206,68 €	5.822.311,35 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.446.303,78 €	1.584.455,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		487.202,40 €	615.543,43 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.483.045,22 €	4.346.101,65 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.458.739,69 €	5.151.401,30 €
Sonstige Steuern		1.054.133,08 €	1.050.056,83 €
Jahresüberschuss		5.404.606,61 €	4.101.344,47 €
Einstellungen in die gesetzl. Rücklage		550.000,00 €	420.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		2.785.464,02 €	1.959.401,17 €
Bilanzgewinn		2.069.142,59 €	1.721.943,30 €

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

Es gelten die Vorschriften für große Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Buchwerten bilanziert und werden zwischen 1 und 6 Jahren abgeschrieben.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Die planmäßigen Abschreibungen bei den Wohnbauten beruhen auf einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei den Neubauten (nach dem 20.06.48 fertig gestellt) und 100 Jahren bei den Altbauten (vor dem 21.06.48 fertig gestellt).

Die Abschreibungen bei den erworbenen Wohnbauten beruhen auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Durch Großmodernisierungsmaßnahmen bzw. Vollwärmeschutzmaßnahmen wurde die Abschreibungsdauer bei den betroffenen Wohnbauten teilweise verlängert.

Die Abschreibungen bei den sonstigen Gebäuden beruhen auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 67 Jahren.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mindestens 150 € netto, höchstens aber 1.000 € netto betragen, wurden in einem Sammelposten gebündelt und werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Fremdkosten und Eigenleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden nicht erkennbare Risiken durch die in früheren Jahren gebildete Pauschalwertberichtigung für Forderungen abgedeckt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen der Bavaria Consult GmbH nach dem modifizierten Teilwertverfahren (Pensionsrückstellungen) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005G) sowie ein Abzinsungssatz von 4,62 % zugrunde gelegt; Gehalts- und Rentenanpassungen wurden in Höhe von 1,5% p.a. berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.14	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	346.296,05	102.737,46	177.153,92			154.821,59	117.058,00	73.506,46
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	349.569.309,86	6.780.861,65			118.235.177,49	238.114.994,02	5.480.429,19	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.429.586,44	1.075,47			6.214.983,48	20.215.678,43	422.076,53	
Grundstücke ohne Bauten	5.939.111,63					5.939.111,63		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168.493,63	86.603,50	74.731,75		768.651,38	411.714,00	111.194,50	
Bauvorbereitungskosten	100.457,91	537.972,82				638.430,73		
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	5.815,00	50,00				5.865,00		
Anlagevermögen insgesamt	383.559.070,52	7.509.300,90	251.885,67		125.373.633,94	265.442.851,81	6.087.206,68	

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.197.441,74 € (Vorjahr 9.663.999,15 €) enthalten.

Entwicklung der Ergebnsrücklagen:

	Stand 31.12.2013	davon aus Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüber- schuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2014
Gesetzliche Rücklage	8.055.000,00 €		550.000,00 € (Vorjahr: 420.000,00 €)		8.605.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	18.169.762,36 €		2.785.464,02 € (Vorjahr: 1.959.401,17 €)		20.955.226,38 €
Hilfsrücklage	12.731.167,84 €				12.731.167,84 €
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00 €				310.200,00 €
	39.266.130,20 €		3.335.464,02 €		42.601.594,22 €

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:	31.12.2014	31.12.2013
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	445.590,00 €	6.125,43 €
Rückstellung für Verwaltungsberufsgenossenschaft	35.000,00 €	30.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	31.000,00 €	31.000,00 €
Rückstellung für Vertreterversammlung u. Veröffentlichung	35.000,00 €	37.000,00 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	105.776,34 €	106.040,91 €
Rückstellung für Steuerberatung	7.000,00 €	3.500,00 €
Rückstellung für Archivierung	109.941,03 €	109.369,97 €
	769.307,37 €	323.036,31 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ohne Spareinlagen sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.828.999,96 (29.992.216,57)	1.340.854,33	5.197.001,56	19.291.144,07	25.828.999,96	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	528.011,76 (531.238,08)	42.920,91	149.462,46	335.628,39	528.011,76	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.039.264,68 (9.564.492,72)	10.039.264,68				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.553,63 (104.825,66)	99.553,63				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.329.510,62 (1.055.841,58)	1.329.510,62				
Sonstige Verbindlichkeiten	413.972,51 (496.255,38)	413.972,51				
- davon aus Steuern	236.193,25 (328.615,46)	236.193,25				
Gesamtbetrag	38.239.313,16 (41.744.869,99)	13.266.076,68	5.346.464,02	19.626.772,46	26.357.011,72	GPR
Angaben gem. § 266 (1) i.V.m. (3C.) HGB	§ 265 (2) HGB	§ 268 (5) HGB		§ 285 Nr. 1b i.V.m. 2 HGB		

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen in Klammern

Die Spareinlagen in Höhe von 213.190.959,19 € (Vorjahr: 210.265.362,01 €) waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

21.428 Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	84.051.968,67 €	(39,43%)
455 Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	4.951.539,09 €	(2,32%)
3.466 Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	45.326.144,16 €	(21,26%)
828 Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist	10.864.930,18 €	(5,10%)
287 Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist	4.866.034,77 €	(2,28%)
173 Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	1.738.471,19 €	(0,82%)
1.754 Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	20.085.501,16 €	(9,42%)
527 VL-Sparverträge	749.872,65 €	(0,35%)
296 Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	11.047.353,20 €	(5,18%)
855 Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	20.720.578,87 €	(9,72%)
437 Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	8.788.565,25 €	(4,12%)
30.506	213.190.959,19 €	(100,00%)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Jahresende bestanden folgende nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von 226.412,99 € (Vorjahr: 70.167,79 €).
- aus Mietkautionen in Höhe von 7.173,31 € (Vorjahr: 8.868,76 €, Grundstückskauf Großerfeld), die bei der Hausbank München eG verwaltet werden. Hierbei handelt es sich um Treuhandsparkonten, die den

gesetzlichen Vorschriften des § 551 BGB entsprechen und insolvenzgeschützt sind.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beteiligt. Der Informationspflicht gemäß § 23 a KWG wird durch einen Hinweis in den Kontoeröffnungsanträgen und im Kassenraum entsprochen. Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf 1.452.350,99 € (Vorjahr: 1.354.619,88 €).

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	34	15
Technische Mitarbeiter	8	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben, Hauswarte, etc.	20	0
	62	18

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederverwaltung	
Anfang 2014	25.868
Zugang 2014	1.072
Abgang 2014	555
Ende 2014	26.385

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.770.616,76 € (Vorjahr: 8.713.874,54 €) erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 40.093,12 € (Vorjahr: 52.023,81 €) rückständig.

Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Dietrich	Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer
Gerhard Damian	Dipl.-Kaufmann
Klaus Wehrle	Verwaltungsdirektor
Lothar Gall	Verwaltungsdirektor
Stephan Heizmann	Rechtsanwalt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Horst-Dieter Bertsche	Techn. Regierungsoberamtsrat, Vorsitzender
Siegfried Beer	Oberverwaltungsrat, stv. Vorsitzender
Wolf-Dieter Wachter	Verw.-Angestellter
Renate Föll	Postbeamtin
Wilfried Franz	Elektromeister
Jürgen Hügler	Bankkaufmann, stv. Schriftführer
Georg Jung	Gewerbeschullehrer, Schriftführer
Christian Müller	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Thomas Häberle	selbständiger Kaufmann
Herbert Schindler	Mechanikermeister
Klaus Riedling	Betriebswirt
Kurt Fuchs	Steuerberater

Name und Anschrift

des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.069.142,59 € für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% zu verwenden.

Karlsruhe, den 24. Februar 2015

Der Vorstand

Dietrich Damian Wehrle
Gall Heizmann

Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 2.069.142,59 € wurde in der Vertreterversammlung am 22. Juni 2015 zugestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass die Gewinnanteile vierzehn Tage nach der Vertreterversammlung fällig sind (§ 41 Abs. 3 der Satzung).

Gegen Vorlage des Mitgliedsbuches kann die Dividende an unserer Kasse abgeholt werden. Auf Wunsch wird der Dividendenbetrag auch auf ein bei uns vorhandenes Sparkonto umgebucht. Wenn bisher kein Sparkonto geführt wurde, kann es jederzeit angelegt werden. Sofern uns bereits ein Auftrag zur Umbuchung erteilt worden ist, wird ohne nochmalige Aufforderung danach verfahren.

Sollten die Geschäftsanteile noch nicht voll einbezahlt sein, wird die Dividende nicht ausbezahlt, sondern muss zur Auffüllung verwendet werden (§ 41 Abs. 4 der Satzung).

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014 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 Einschätzungen 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 13. März 2015

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

gez. Vogel gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

DIE VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

GEWÄHLT AM 13., 14. UND 15. APRIL 2010

Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

Vertreter:	
1. Kiefer, Herbert	Panoramaweg 1
2. Kehres, Helmut	Am Anger 11a
3. Lemmermeier, Ingrid	Kastanienallee 13
4. Mayer, Helga	Weidenweg 8
5. Schindler, Brigitte	Panoramaweg 7b
6. Zinsmaier, Claudia	Bäumlesäcker 35
7. Götz, Horst	Grillenweg 6
8. Liese, Siegfried	Dornröschenweg 6
9. Zinsmaier, Holger	Bäumlesäcker 35
10. Kunz, Rainer	Kastanienallee 39
11. Münsch, Doris	Kiebitzenweg 5

Wahlbezirk Daxlanden - Grünwinkel

Vertreter:	
1. Knörzer, Beate	Durmshheimer Str. 106
2. Zinsmaier, Sigrid	Chr.-Schneider-Str. 22
3. Bertsche, Helga	Rheinhafenstr. 81
4. Gosses, Gert	Heinr.-Spachholz-Str. 7
5. Knaus, Heinz	Chr.-Schneider-Str. 32
6. Vogt, Heinz	Heinr.-Spachholz-Str. 5
7. Ullrich, Sigrid	Chr.-Schneider-Str. 32

Ersatzvertreter:

1. Ruscher, Wolfgang	Agathenstr. 27
2. Kastl, Ursula	Appenmühlstr. 2a

Wahlbezirk Weststadt - Mühlburg - Nordweststadt

Vertreter:	
1. Czoupek, Helga	Isoldestr. 2
2. Hausmann, Anja	Neufeldstr. 26 d
3. Raupp, Margot	Alberichstr. 6
4. Gissler, Werner	Luise-Riegger-Str. 8
5. Schill, Tilo	Weinbrennerstr. 88
6. Coblenz, Maximilian	Rudolfstr. 2, 75177 Pforzheim
7. Freiburger, Dieter	Binsenschlauchweg 12
8. Dreber, Winfried	Alberichstr. 1

Wahlbezirk Südweststadt - Innenstadt

Vertreter:	
1. Schmidt, Dieter	Welfenstr. 29b
2. Wolf, Peter	Roonstr. 24
3. Beer, Martin	Baischstr. 3
4. Meier, Joachim	Brauerstr. 11
5. Stich, Sonja	Sachsenstr. 10
6. Beer, Christel	Baischstr. 3
7. Enderle, Anneliese	Brauerstr. 11
8. Münch, Günther	Mathystr. 18-20

Wahlbezirk Südstadt

Vertreter:	
1. Heinkel, Gerhard	Nebenusstr. 11
2. Braun, Margot	Nebenusstr. 13
3. Neubert, Alfred	Gervinusstr. 6
4. Neubert, Elisabeth	Gervinusstr. 6
5. Sanguigno, Gaetano	Baumeisterstr. 15

Ersatzvertreter:

1. Seitz, Franz	Rüppurrer Str. 118
-----------------	--------------------

Wahlbezirk Beiertheim - Weiherfeld

Vertreter:	
1. Bonk, Lieselotte	Dreisamstr. 5
2. Axtmann, Wilma	Dreisamstr. 7
3. Edenborn, Andreas	Danziger Str. 9
4. Jung, Waltrut	Neckarstr. 27
5. Franz, Brigitte	Donaustr. 32

Ersatzvertreter:

1. Spielmann, Katharina	Reinhold-Schneider-Str. 53
-------------------------	----------------------------

Wahlbezirk Durlach

Vertreter:	
1. Häberle, Erika	Oberwaldstr. 43
2. Holzer, Ingeborg	Dornwaldstr. 22
3. Kindler, Roland	Alter Graben 6
4. Häberle, Michael	Oberwaldstr. 43
5. Michel, Sabine	Torwiesenstr. 8
6. Mannschott, Bertold	Anton-Bruckner-Str. 5
7. Ries, Walter	Alter Graben 6

Wahlbezirk Oststadt

Vertreter:	
1. Weber, Bernd	Vokkenaustr. 39a
2. Gall, Sascha	Länderstr. 3 75239 Eisingen
3. Wurm, Gerda	Waidweg 1a
4. Müller, Gernot	Schwetzingen Str. 100
5. Ahl, Rosa	Wolfartsweierer Str. 4
6. Tänzel, Volker	Bertha-von-Suttner-Str. 8
7. Dür, Christa	Wolfartsweierer Str. 1
8. Deckert, Gerhard	Mannheimer Str. 29
9. Bennett-Rihm, Renate	Wolfartsweierer Str. 1
10. Steck, Klaus-Reiner	Kösliner Str. 58a
11. Gomulski, Christel	Bertha-von-Suttner-Str. 8

Wahlbezirk Auswärtige Mitglieder

Vertreter:	
1. Feld, Renate	Horster Graben 16 76327 Pfinztal
2. Gromer, Edeltraud	Gartenstr. 2 76676 Graben-Neudorf
3. Gall, Christa	Goethestr. 18 75196 Remchingen-Nött.
4. Gromer, Werner	Gartenstr. 2 76676 Graben-Neudorf
5. Dr. Vogel, Roland	Rheinstr. 11 76327 Pfinztal
6. Sebold, Andreas	Bruchsaler Str. 55 76356 Weingarten
7. Englert, Thomas	Aschenputtelweg 7 76297 Stutensee
8. Vogel, Silvia	Steinmetzstr. 7 76227 Karlsruhe
9. Speck, Rosemarie	Kaiserstuhlstr. 1 76275 Ettlingen
10. Gromer, Matthias	An der Bannweide 1 76676 Graben-Neudorf
11. Ronellenfitch, Manfred	Im Brühl 9 55288 Udenheim
12. Sternberg, Stefan	Lilienstr. 12 76744 Wörth
13. Englert, Hubert	Edith-Stein-Str. 29 76676 Graben-Neudorf
14. Vogel, Jasmin	Litzenhardtstr. 10 76135 Karlsruhe
15. Böhm, Herbert	Wiesbadener Str. 18 76344 Eggenstein-Leopoldshafen

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 01. Juli 2014

Seit dem 01. Juli 2014 gelten folgende variable Zinssätze für Einlagen mit vereinbarter

Kündigungsfrist:

Vereinbarte Kündigungsfrist Zinssatz

von 3 Monaten	0,50 % p. a.
von 6 Monaten	0,60 % p. a.
von 12 Monaten	0,70 % p. a.
von 24 Monaten (2 Jahren)	1,00 % p. a.
von 36 Monaten (3 Jahren)	1,40 % p. a.
von 48 Monaten (4 Jahren)	1,50 % p. a.
von 60 Monaten (5 Jahren)	1,70 % p. a.
Vermögenswirksame Sparverträge	1,70 % p. a.

Festzinssparen (Mindestanlagebetrag 2.500,- €) Zinssatz

1 Jahr	0,75 %
2 Jahre	1,20 %
5 Jahre	1,80 %



Im Jahr 2014 sind aus der Genossenschaft durch Tod
252 Mitglieder
ausgeschieden.

Am 13. Februar
verstarb unser früherer Mitarbeiter
Manfred Geissler,

am 19. Februar
unser früherer Mitarbeiter
Dieter Walther,

am 8. Juni
unser früherer Mitarbeiter
Walter Bopp,
sowie unser früherer Mitarbeiter
Hans Armbrust,

am 28. Juli
unsere frühere Mitarbeiterin
Maria Zwiebelhofer,

am 27. August
unsere frühere Mitarbeiterin
Edith Krüger.

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