

# GESCHÄFTSBERICHT 2015



MIETER- UND BAUVEREIN KARLSRUHE EG





# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015



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 2015	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](http://www.kahlkoepfe.com)

Fotos:  
© Onuk (Architektur-MBV Fotos)  
© Knipsreflex (Architektur-MBV Fotos)  
© JackF\_Fotolia (S. 15)  
© Photographee.eu\_Fotolia (S. 24)

# DIE VERWALTUNGSORGANE

## DER VORSTAND

1. **Jürgen Dietrich** Diplomkaufmann
2. **Gerhard Damian** Diplomkaufmann
3. **Klaus Wehrle** Verwaltungsdirektor  
(bis 26.04.15)
4. **Lothar Gall** Verwaltungsdirektor
5. **Stephan Heizmann** Rechtsanwalt
6. **Oliver Lutz** Syndikus (seit 01.07.15)

## DER AUFSICHTSRAT

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

In der Vertreterversammlung am 23. Juni 2016 wurden die turnusgemäß ausgeschiedene Aufsichtsrätin Frau Renate Föll sowie der Aufsichtsrat Herr Thomas Häberle wieder gewählt. Neu gewählt wurde Herr Maximilian Coblentz.

\*) Die Amtszeit der mit \* bezeichneten Aufsichtsräte endet mit Ablauf der Vertreterversammlung, eine Wiederwahl ist zulässig.

# BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## Vorwort

Bündnis für bezahlbares Wohnen

Liebe Leserinnen und Leser,

innerhalb weniger Jahre hat sich der Bedarf an Wohnungen dramatisch zugespitzt. In Deutschland und Karlsruhe müssen mehr Wohnungen gebaut werden. Mittlerweile hat am 17.03.2016 auch der Deutsche Bundestag einen Bericht der Bundesregierung zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen debattiert und will zusätzliche Mittel für den Wohnungsbau bereitstellen. Wir werden uns hier nicht verstecken und stehen bereit, mit weiteren Neubauten den wachsenden Wohnungsbedarf zu decken.

Als Wohnungsbaugenossenschaft ist bezahlbares Wohnen seit 119 Jahren unser Antrieb.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern, haben wir 2015 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 5,11 € immer noch zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

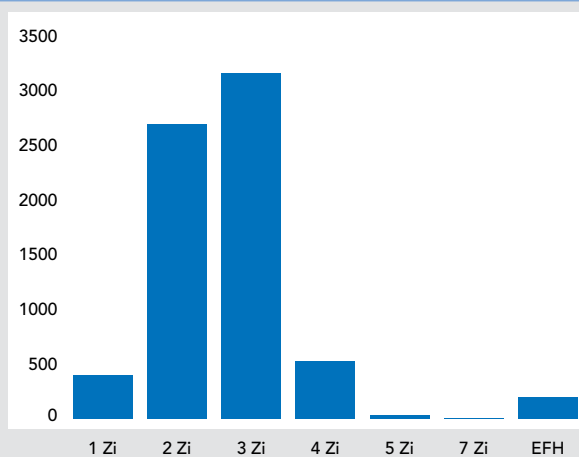
Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2015 das Eigentum an 1035 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 7.015 Wohnungen, 63 gewerbliche Einheiten, 1 Pflegeheim, 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zielschutzraum ausgebaut wurde.



### Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

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

### Wohnungsbestand 31. Dezember 2015



Im Berichtsjahr kamen 403 Wohnungen zur Verlosung, davon:

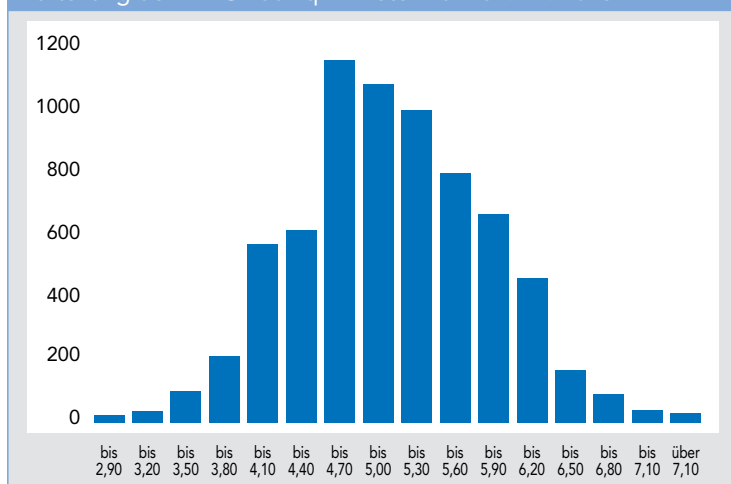
- 35 Einzimmerwohnungen,
- 195 Zweizimmerwohnungen,
- 4 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 147 Dreizimmerwohnungen,
- 20 Vierzimmerwohnungen,
- 2 Einfamilienhäuser.

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 5,8 % (VJ 5,0 %).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 15 Mitglieder. Am begehrtesten war die Vierzimmerwohnung, Weinbrennerstraße 19, mit 58 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 WHG nach qm-Mieten zum 31. 12. 2015



## 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 2015 an 163 von 365 Tagen vermietet. Über unsere Homepage [www.mbv-ka.de](http://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](mailto:gaestewohnung@mbv-ka.de).

## Neubautätigkeit

Mit dem Bau unseres Neubausvorhabens in Grünwinkel am Albufer haben wir im März 2016 begonnen. Das Projekt wird in mehreren Abschnitten realisiert. Im ersten Bauabschnitt werden 45 Wohnungen in verschiedenen Größen entstehen. Dabei werden neueste Umweltstandards sowie Standards für ältere und behinderte Menschen beim Bau bereits berücksichtigt. Bezug der Wohnungen wird 2017 sein. In einem zweiten Bauabschnitt sollen weitere 18 Wohnungen folgen. Mit dem Vorhaben realisieren wir nach längerer Zeit wieder Wohnungen im stark nachgefragten Geschosswohnungsbau mit hohem Wohnkomfort.

## Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Berichtszeitraum 2015 wurden zahlreiche Gebäude der Genossenschaft energetisch saniert. Die Sanierung von Wohnungen blieb auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahreszeitraum.

Der Bereich der Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden, für den ca. 12,99 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 Gebäuden selbst und den Außenanlagen wurden teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt.

Ein weiterer Schwerpunkt im Bereich der In-



standhaltung war die Beseitigung von Unfallgefahren im Rahmen der Verkehrssicherung, der immer mehr an Bedeutung zukommt.

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 2015 wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

Hauptaufgabengebiet im Jahr 2015 war, wie schon in den vergangenen Jahren, die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken, um die Energieverbräuche zu senken.

Nachdem im Jahr 2014 das Seldeneck'sche Feld fertig gestellt werden konnte, wurden im Berichtszeitraum in verschiedenen Stadtgebieten energetische Sanierungen durchgeführt. Im Bereich der Rheinstrandsiedlung waren dies die Kastanienallee 1-6 und der Wiesenblumenweg 4-6, in Durlach die Johann-Strauß-Straße 8-10 und in der Südweststadt die Welfenstraße 29 A-D und die Mathystraße 6-10. Insgesamt konnten so weitere 19 Gebäude mit 184 Wohnungen in den Genuss von Fassadendämmung, Dacherneuerung mit Dämmung und Dämmung der Kellerdecke kommen. Außerdem wurden die kompletten Außenanlagen umgestaltet.

Weiterhin wurden die denkmalgeschützten Gebäude Schmetterlingweg 1-3 saniert.

Im Jahr 2015 wurden auch wieder 7 Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.858 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2015 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.

Zahlreiche Objekte in der Südstadt sowie der komplette Gottesauer Block wurden auf Fernwärmeversorgung umgestellt, sodass für die Zukunft sichergestellt ist, dass die Wärmever-

sorgung der Wohnungen immer den aktuellen gesetzlichen Regelungen entspricht.

Im Jahr 2016 werden weitere Gebäude der Genossenschaft im gesamten Stadtgebiet mit einer Wärmedämmung versehen. Auch die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude wird weiter vorangetrieben.

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

### Bewirtschaftung

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

Mit Wirkung zum 01. Januar 2015 ist der neue Karlsruher Mietspiegel 2015 in Kraft getreten. Die Aktualisierung des Mietspiegels erfolgte als Indexfortschreibung auf Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Indexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Mai 2012 und September 2014. In dem genannten Zeitraum hat sich der Lebenshaltungskostenindex für Deutschland um rund drei Prozent erhöht. Auch nach der Fortschreibung des Mietspiegels zeigt sich, dass wir unseren Mietern preisgünstigen Wohnraum auf einem angespannten Karlsruher Wohnungsmarkt anbieten können. Unsere Mieten befinden sich meist am unteren Ende bzw. teils sogar unterhalb der im Mietspiegel aufgeführten Preisspannen.

In Bezug auf öffentlich geförderten Wohnraum hat die Stadt Karlsruhe im Dezember 2014 eine Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderten Wohnraum beschlossen. In der Satzung sind die jeweiligen Straßen und Hausnummern aufgeführt, für die unterschiedliche prozentuale Abschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt wurden. Die Abschläge zur ortsüblichen Vertragsmiete betragen dabei zwischen 11 Prozent und 30 Prozent. Von unserem Bestand sind davon 420 Wohnungen betroffen.

Im Jahr 2015 wurde viel über das Thema diskutiert, mit welchen Mitteln die ansteigenden Mieten in Ballungszentren mit einem angespannten Wohnungsmarkt begrenzt werden können. Baden-Württemberg hat deshalb in 44 Städten und Gemeinden zum 01. Juli 2015 eine Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB beschlossen, so dass die Miete während eines bestehenden Vertragsverhältnisses statt normalerweise um 20% nur um maximal 15% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden darf. Wir haben in der Vergangenheit grundsätzlich keine Erhöhungen um 20% durchgeführt.



Zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten hat die Landesregierung zudem in 68 Städten und Gemeinden eine Mietpreisbremse eingeführt. Ab November 2015 darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur noch höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Aufgrund unserer preisgünstigen Mieten hat diese Rechtsverordnung jedoch keine Auswirkungen für uns.

Zum 01. November 2015 ist das neue Meldegesetz in Kraft getreten, das nun bundesweit einheitlich geregelt ist. Für uns als Wohnungsunternehmen ist dabei vor allem die Wiedereinführung der vor etwa 10 Jahren erst abgeschafften Mitwirkungspflicht des Vermieters relevant. Insbesondere die notwendige Erstellung der Vermieterbestätigung beim Einzug eines neuen Mieters hat gezeigt, dass dies für uns als Wohnungsunternehmen einen bürokratischen Mehraufwand mit sich bringt. Jeder Mieter muss nach dem genauen Tag des Einzugs befragt werden und erhält anschließend eine schriftliche Bestätigung hierüber, die er dann bei der zuständigen Meldebehörde innerhalb von zwei Wochen nach Einzug vorlegen muss. Dennoch ist das neue Meldegesetz grundsätzlich positiv zu sehen, da durch die Neuregelung sogenannte Scheinmeldungen erschwert werden.

Der Preis für Heizöl ist im Laufe des Jahres 2015 deutlich gesunken und auch beim Einkauf von Gas für unsere Zentralheizungsanlagen konnten wir seit 01. Oktober 2015 etwas günstigere Preise erzielen. Zusammen mit den milden Temperaturen im Winter sollte sich dies für viele unserer Mieter positiv auf die Jahresabrechnung 2015 bzgl. der Heizkosten auswirken.

## 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 2015 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 31.303 (VJ: 30.506).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 7.054,-- € (VJ: 6.988,-- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 435 Sparkonten sowie 22 VL-Verträgen.

Die Genossenschaft hat sich als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. - zur Zahlung eines jährlichen Sicherungsbeitrages verpflichtet. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zu Ende 2015 auf 1.557.483,67 €.

## Mitglied beim MBV

### Vertreterversammlung

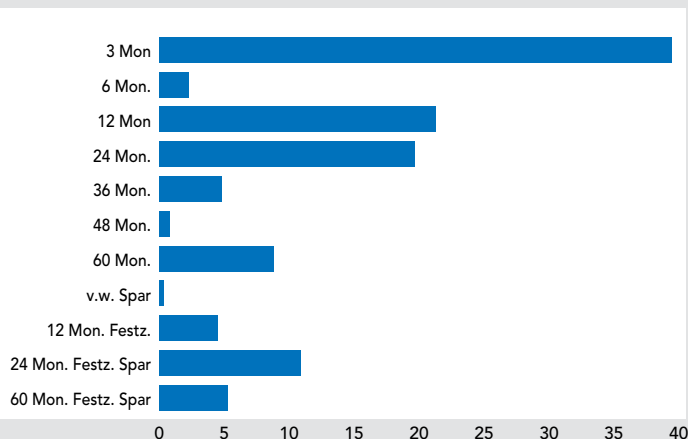
In der ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2015 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Herr Kurt Fuchs, Herr Jürgen Hügler und Herr Georg Jung 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.

Von den Gesamteinlagen (220.808.685,28 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

Angaben in %



## Mitgliederversammlungen

Im April 2015 wurden in drei Bezirksversammlungen die Vertreter für die nächsten 5 Jahre gewählt. Bei über 26.000 Mitgliedern waren 93 Vertreter zu wählen. Allen engagierten Mitgliedern sei an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön gesagt.

## Mitgliederentwicklung

Mehr als drei Millionen Menschen mit steigender Tendenz 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.

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

Mitgliederbestand beim MBV 2015		
	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	26.385	188.918
Zugang an Mitgliedern	1.116	2.232
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		14.669
	27.501	205.819
Abgang an Mitgliedern	703	5.110
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>26.798</b>	<b>200.709</b>

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:	
bis 10 Anteile	24.586 Mitglieder
11–99 Anteile	1.794 Mitglieder
über 100 Anteile	418 Mitglieder

## Leben beim MBV

### Kooperationen mit Dienstleistern

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

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

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

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

Nähere Informationen über Leistungen und Preise erhalten Sie direkt bei der Geschäftsstelle der AWO unter der Telefonnummer: **0721/ 3 50 07-0** oder im Internet unter: **www.awo-karlsruhe.de**

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

Eine weitere Kooperation besteht mit der **Caritas**. Auch hier können unsere Mieter und Mitglieder in Daxlanden und der Rheinstrandsiedlung die Leistungen der Caritas in Anspruch nehmen. Unter der Telefonnummer **0721/53169416** steht dann 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 von dort mit ins Quartiersmanagement ein. Das Quartiersbüro soll mit Dienstleistungen und Veranstaltungen ein neuer Treffpunkt in der Rheinstrand-



siedlung 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 (BLV)**, hat durch den Umbau des Friedensheimes in der Redtenbacher Straße 10 eine neue Stätte der Begegnung („das grüne Zimmer“) geschaffen. Von hier aus existiert in der Südweststadt ein aktives Quartiersmanagement („Miteinander älter werden in der Südweststadt“). Bei der Umsetzung sind eigenes Engagement sowie eigene Ideen und Vorschläge willkommen.

Durch den Umbau eines ehemaligen Büros wird demnächst auch unter der Leitung des BLV ein weiterer Treffpunkt in unserem Hochhaus in der Mathystraße 12 entstehen.

## Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Zum 31. Dezember 2015 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 59 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 19 Teilzeitkräfte.

Mit den 8 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten und 9 hauptamtlichen Hausmeistern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 76 Beschäftigte an.

Eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter befinden sich im ersten Ausbildungsjahr zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und zwei Mitarbeiterinnen befinden sich im dritten Ausbildungsjahr zur Immobilienkauffrau bzw. Immobilienassistentin.

## Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit großem Engagement und hoher Motivation für ihre Genossenschaft eingesetzt haben und damit gemeinsam zu dem geschäftlichen Erfolg beigetragen haben. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

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

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

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

## Vorstand

Dietrich	Damian	Gall
	Heizmann	Lutz

## BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2015 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.

Im Weiteren hat die Rentenkommission des Aufsichtsrates mit dem Vorstand über die Entwicklung der Betriebsrenten beraten und Beschluss gefasst.

Der Jahresabschluss 2015 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15. März 2016 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 2015 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.255.059,49 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2015 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Im-

mobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 29. Februar bis 11. März 2016 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete die Wirtschaftsprüferin den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 26. April 2016. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 11. März 2016 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 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 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche



# LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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 7.015 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 Wohnungsbeständen sind das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Daneben betreiben wir eine Spareinrichtung.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankfurteruntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge.

Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und

hier vorwiegend Kleinbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für



Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem 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 Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter

umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Spareinrichtung

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 5,7 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2015 gutgeschriebenen Zinsen (1,9 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2014 um 7,6 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 01.10.2015 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,86 % im Jahr 2015 eine nach wie vor über dem regionalen Marktniveau liegende 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 2015 waren 20,73 % (VJ: 19,02 %) 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 2016 nicht wesentlich verändern wird, auch wenn die US-Notenbank zuletzt eine leichte Zinserhöhung durchführte. 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.

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 ist im Frühjahr 2016.

### 4. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2015 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 6,4 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 13,0 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 5,11 €/qm. Viele unserer Mieten 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 0,6 Mio. € erhöht. Positive Effekte ergeben sich auch aus durch Darlehensablösungen und Zinssenkungen um 0,4 Mio. € gesunkenen Zinsaufwendungen. Diesen Mehreinnahmen standen Mehrbelastungen von 0,3 Mio. € durch Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 0,2 Mio. € geringere Zinserträge gegenüber. Insbesondere die um 1,2 Mio. € höheren Instandhaltungskosten haben den Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr verringert.

#### 2. Finanzlage

##### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 29,5 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,22 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Auszahlungen in Investitionen ins Anlagevermögen (- 7,2 Mio. €) stehen Zuflüsse durch Sparguthabenzugänge (+ 7,6 Mio. €) sowie neue Geschäftsanteile (+ 3,8 Mio. €) und Abflüsse durch Sondertilgungen (- 5,5 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 2015 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 12,8 Mio. € wurde in Höhe von 6,6 Mio. € insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen verwendet. Den Zuflüssen aus der Spareinrichtung und von Mitgliedsanteilen standen Abflüsse aus plan- und außerplanmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen gegenüber, sodass sich ein geringer Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ergab. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

#### 3. Vermögenslage

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 72,6 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2015 nach Abschreibungen um insgesamt 1,0 Mio. € erhöht. Die Zugänge in Höhe von 7,2 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (6,4 Mio. €) sowie Bauvorbereitungskosten für unser Neubaugenossenschaftsprojekt (0,7 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 6,1 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 9,8 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 90,1 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die vielen Zeichnungen weiterer Geschäftsanteile sowie den Jahresüberschuss absolut um 6,3 Mio. € und beträgt 29,5 % 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.

#### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Leerstandsquote =	Leerstand von ME am 31.12.	0,2%	0,2%
	Anzahl der Mieteinheiten am 31.12.		

Nur 6,1 % der Jahresmiete muss für die Bezahlung der langfristigen Verbindlichkeiten aufgewendet werden.

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Zinsdeckung =	Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	6,1%	7,4%
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

Durch die hohe Schuldentilgung waren lediglich noch 10,0 % der Jahresmiete für Zins und planmäßige Tilgung für die Bezahlung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern aufzuwenden.

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete =	planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel	10,0%	11,0%
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

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

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Investitionen in den Bestand =	Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten	36,34 €	34,74 €
	m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Tilgungskraft =	Cash Flow nach DVFA/SG	8,8	9,8
	planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel		

Mit dem Cash Flow nach DVFA/SG könnten 9 mal die planmäßigen Tilgungen bedient werden.

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital	29,5%	28,4%
	Bilanzsumme		

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

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Mietwertkennziffer =	Grundstücke mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten	7,9	8,1
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

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

Kennzahl	Berechnung	2015	2014
Durchschnittliche Miete =	Sollmieten	5,11 €	5,02 €
	m <sup>2</sup> 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	2015	2014
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	Zinsaufwand Spareinlagen	0,86%	1,04%
	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 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die im letzten Jahr eskalierende griechische Schuldenkrise, der anhaltende Konflikt in der Ukraine, der Konflikt in Syrien und der ungebrochene Flüchtlingsstrom nach Europa sowie eine deutliche Abschwächung der Konjunktur in den Schwellenländern und China 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.

### 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 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 2016) 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 220,8 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 2016 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 2016 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.

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 eine hohe Nachfrage besteht. Durch den Zustrom von Flüchtlingen wird diese Nachfrage noch zusätzlich verstärkt.

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

Für 2016 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 18,2 Mio. €. Allein in die Wärmedämmung der Häuser werden über 4,9 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.

26. Februar 2016

Vorstand

Dietrich	Damian	Gall
Heizmann	Lutz	

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang



## AKTIVA

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.686,00 €	117.058,00 €

#### Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	238.950.952,18 €	238.114.994,02 €
----------------------------	------------------	------------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.793.601,88 €	20.215.678,43 €
---	-----------------	-----------------

Grundstücke ohne Bauten	5.939.111,63 €	5.939.111,63 €
-------------------------	----------------	----------------

Technische Anlagen und Maschinen	43.591,00 €	0,00 €
----------------------------------	-------------	--------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.079,00 €	411.714,00 €
--	--------------	--------------

Bauvorbereitungskosten	1.362.710,56 €	638.430,73 €
------------------------	----------------	--------------

#### Finanzanlagen

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

<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>266.490.597,25 €</b>	<b>265.442.851,81 €</b>
---------------------------------	-------------------------	-------------------------

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	9.789.289,70 €	9.197.441,74 €
----------------------	----------------	----------------

Andere Vorräte	371.840,07 €	10.161.129,77 €
----------------	--------------	-----------------

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	157.390,77 €	121.735,53 €
----------------------------	--------------	--------------

Sonstige Vermögensgegenstände	246.504,68 €	403.895,45 €
-------------------------------	--------------	--------------

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	88.843.606,33 €	82.976.502,04 €
---	-----------------	-----------------

Bausparguthaben	1.215.826,53 €	90.059.432,86 €
-----------------	----------------	-----------------

<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>100.624.458,08 €</b>	<b>93.917.414,18 €</b>
---------------------------------	-------------------------	------------------------

<b>Bilanzsumme</b>	<b>367.115.055,33 €</b>	<b>359.360.265,99 €</b>
--------------------	-------------------------	-------------------------

## PASSIVA

### Eigenkapital

#### Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder

954.895,89 €

618.483,10 €

der verbleibenden Mitglieder

60.159.216,42 €

56.617.903,73 €

aus gekündigten Geschäftsanteilen

183.600,00 €

61.297.712,31 €

246.610,63 €

Rückständige fällige Einzahlungen  
auf Geschäftsanteile 34.215,30 € (2014 = 40.093,12 €)

#### Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

9.075.000,00 €

8.605.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage

22.813.238,20 €

20.955.226,38 €

Andere Ergebnisrücklagen

13.041.367,84 €

44.929.606,04 €

13.041.367,84 €

#### Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

4.583.071,31 €

5.404.606,61 €

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.328.011,82 €

2.255.059,49 €

3.335.464,02 €

#### Eigenkapital insgesamt

108.482.377,84 €

102.153.734,27 €

### Fremdkapital

#### Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche  
Verpflichtungen

5.613.826,00 €

5.006.952,00 €

Sonstige Rückstellungen

396.836,67 €

6.010.662,67 €

769.307,37 €

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten

18.974.448,68 €

25.828.999,96 €

Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern

535.039,82 €

528.011,76 €

Spareinlagen

220.808.685,28 €

213.190.959,19 €

Erhaltene Anzahlungen

10.342.939,02 €

10.039.264,68 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

11.139,43 €

99.553,63 €

Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen

1.457.402,28 €

1.329.510,62 €

Sonstige Verbindlichkeiten

411.436,79 €

252.541.091,30 €

413.972,51 €

davon aus Steuern

226.498,47 €

(2014 = 236.193,25 €)

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

80.923,52 €

0,00 €

#### Fremdkapital insgesamt

258.632.677,49 €

257.206.531,72 €

#### Bilanzsumme

367.115.055,33 €

359.360.265,99 €

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.985.843,46 €	41.869.321,01 €
Erhöhung 2015/Minderung 2014 des Bestandes an unfertigen Leistungen	591.847,96 €	466.557,41 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	244.173,84 €	158.612,98 €
Sonstige betriebliche Erträge	661.232,82 €	798.539,91 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.543.860,74 €	20.775.282,68 €
<b>Rohergebnis</b>	20.939.237,34 €	21.584.633,81 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.813.709,10 €	3.874.493,56 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	805.953,32 €	722.047,28 €
davon für Altersversorgung	113.496,23 € (2014 = 4.457,00 €)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.131.403,05 €	6.087.206,68 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.477.378,41 €	1.446.303,78 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	288.919,75 €	487.202,40 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.354.553,95 €	3.483.045,22 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	5.645.159,26 €	6.458.739,69 €
Sonstige Steuern	1.062.087,95 €	1.054.133,08 €
<b>Jahresüberschuss</b>	4.583.071,31 €	5.404.606,61 €
Einstellungen in die gesetzl. Rücklage	470.000,00 €	550.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	1.858.011,82 €	2.785.464,02 €
<b>Bilanzgewinn</b>	2.255.059,49 €	2.069.142,59 €

# ANHANG

## 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 2 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 15 Jahren, die technischen Anlagen werden über 20 Jahre 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 3,94 % 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- / Herstel- lungskosten 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Zu- schrei- bun- gen	Abschrei- bungen (kumulierte) 31.12.15	Abschrei- bungen (kumulierte) 31.12.14	Buchwert am 31.12.15	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	271.879,59	16.706,24	23.964,30			184.935,53	154.821,59	79.686,00	54.078,24
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke mit Wohnbauten	356.350.171,51	6.380.456,43				123.779.675,76	118.235.177,49	238.950.952,18	5.544.498,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.430.661,91					6.637.060,03	6.214.983,48	19.793.601,88	422.076,55
Grundstücke ohne Bauten	5.939.111,63							5.939.111,63	
Technische Anlagen und Maschinen				56.780,55		13.189,55		43.591,00	2.843,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.180.365,38	57.705,99	70.351,38	-56.780,55		795.860,44	768.651,38	315.079,00	107.906,99
Bauvorberei- tungskosten	638.430,73	724.279,83						1.362.710,56	
<b>Finanzanlagen</b>									
Andere Finanzanlagen	5.865,00							5.865,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>390.816.485,75</b>	<b>7.179.148,49</b>	<b>94.315,68</b>			<b>131.410.721,31</b>	<b>125.373.633,94</b>	<b>266.490.597,25</b>	<b>6.131.403,05</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.789.289,70 € (Vorjahr 9.197.441,74 €) enthalten.

### Entwicklung der Ergebnissrücklagen:

	Stand 31.12.2014	davon aus Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüber- schuss Geschäfts- jahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2015
Gesetzliche Rücklage	8.605.000,00 €		470.000,00 € (Vorjahr: 550.000,00 €)		9.075.000,00 €
Bauerneuerungs- rücklage	20.955.226,38 €		1.858.011,82 € (Vorjahr: 2.785.464,02 €)		22.813.238,20 €
Hilfsrücklage	12.731.167,84 €				12.731.167,84 €
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00 €				310.200,00 €
	<b>42.601.594,22 €</b>		<b>2.328.011,82 €</b>		<b>44.929.606,04 €</b>

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:	31.12.2015	31.12.2014
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	80.302,79 €	445.590,00 €
Rückstellung für Verwaltungsberufsgenossenschaft	30.000,00 €	35.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	34.500,00 €	31.000,00 €
Rückstellung für Vertreterversammlung u. Veröffentlichung	35.000,00 €	35.000,00 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	99.802,78 €	105.776,34 €
Rückstellung für Steuerberatung	7.000,00 €	7.000,00 €
Rückstellung für Archivierung	110.231,10 €	109.941,03 €
	<b>396.836,67 €</b>	<b>769.307,37 €</b>



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

Verbindlichkeiten	insgesamt EURO	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EURO	
		bis zu 1 Jahr EURO	zwischen 1 und 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.974.448,68 (25.828.999,96)	1.046.814,52	3.998.325,06	13.929.309,10	18.974.448,68	GPR <sup>2)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	535.039,82 (528.011,76)	39.031,59	150.106,84	345.901,39	535.039,82	GPR <sup>2)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	10.342.939,02 (10.039.264,68)	10.342.939,02				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <sup>1)</sup>	11.139,43 (99.553,63)	11.139,43				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.457.402,28 (1.329.510,62)	1.457.402,28				
Sonstige Verbindlichkeiten	411.436,79 (413.972,51)	411.436,79				
- davon aus Steuern	226.498,47 (236.193,25)	226.498,47				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>31.732.406,02 (38.239.313,16)</b>	<b>13.308.763,63</b>	<b>4.148.431,90</b>	<b>14.275.210,49</b>	<b>19.509.488,50</b>	<b>GPR <sup>2)</sup></b>
Angaben gem. § 266 (1) i.V.m. (3C.) HGB	§ 265 (2) HGB	§ 268 (5) HGB		§ 285 Nr. 1b i.V.m. 2 HGB		

<sup>1)</sup> Bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung wurden die Vorauszahlungen  $\geq$  1 Monat i. H. von 80.923,52 € auf den neu gebildeten passiven Rechnungsabgrenzungsposten umgebucht.

<sup>2)</sup> GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen in Klammern

Die Spareinlagen in Höhe von 220.808.685,28 € (Vorjahr: 213.190.959,19 €) waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:					
		Geschäftsjahr		Vorjahr	
24.498	Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	133.595.305,55 €	(60,50%)	125.358.338,64 €	(58,80%)
	(darunter 235 Konten mit 12 Monate Festzinssparen	9.986.162,52 €	(4,52%)	11.047.353,20 €	(5,18%)
933	Konten mit 24 Monate Festzinssparen	24.138.945,50 €	(10,93%)	20.720.578,87 €	(9,72%)
585	Konten mit 60 Monate Festzinssparen	11.664.009,74 €	(5,28%)	8.788.565,25 €	(4,12%)
518	Konten mit VL-Sparverträgen)	710.145,58 €	(0,32%)	749.872,65 €	(0,35%)
6.805	Konten mit vereinbarter Kündigungsfrist	87.213.379,73 €	(39,50%)	87.832.620,55 €	(41,20%)
<b>31.303</b>	<b>(Vorjahr: 30.506)</b>	<b>220.808.685,28 €</b>	<b>(100,00%)</b>	<b>213.190.959,19 €</b>	<b>(100%)</b>

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Jahresende bestanden folgende nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von 143.475,45 € (Vorjahr: 226.412,99 €).
- aus Mietkautionen in Höhe von 7.175,93 € (Vorjahr: 7.173,31 €, Grundstückskauf Großoberfeld), 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 Garantiebetrug beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 1.557.483,67 € (Vorjahr: 1.452.350,99 €).

## D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	31	16
Technische Mitarbeiter	9	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben, Hauswarte, etc.	17	0
	<u>57</u>	<u>19</u>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederverwaltung	
Anfang 2015	26.385
Zugang 2015	1.116
Abgang 2015	703
Ende 2015	26.798

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.541.312,69 € (Vorjahr: 4.770.616,76 €) erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 34.215,30 € (Vorjahr: 40.093,12 €) rückständig.

### Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Dietrich	Diplomkaufmann, Geschäftsführer
Gerhard Damian	Diplomkaufmann
Klaus Wehrle	Verwaltungsdirektor (bis 26.04.2015)
Lothar Gall	Verwaltungsdirektor
Stephan Heizmann	Rechtsanwalt
Oliver Lutz	Syndikus (seit 01.07.2015)

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## E. Weitere Angaben

### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.255.059,49 € für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 23. Februar 2016

Der Vorstand

Dietrich

Damian

Gall

Heizmann

Lutz

### Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinns in Höhe von 2.255.059,49 € wurde in der Vertreterversammlung am 23. Juni 2016 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 2015 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, 11. März 2016

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

gez.

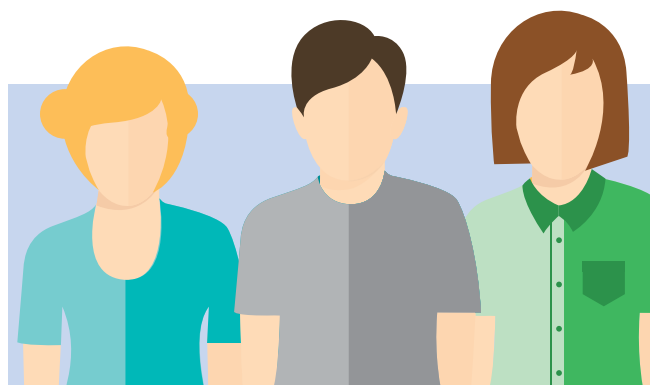
Vogel  
Wirtschaftsprüfer

Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer

# DIE VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

GEWÄHLT IN DEN BEZIRKS-

VERSAMMLUNGEN IM APRIL 2015



## Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

### Vertreter:

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

## Wahlbezirk Daxlanden - Grünwinkel

### Vertreter:

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

### Ersatzvertreter:

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

## Wahlbezirk Weststadt - Mühlburg - Nordweststadt

### Vertreter:

1. Raupp, Margot	Alberichstr. 6
2. Rudolph, Christel	Geibelstr. 6
3. Freiburger, Dieter	Binsenschlauchweg 12
4. Gissler, Werner	Eugen-Richter-Str. 159
5. Schill, Tilo	Weinbrennerstr. 88
6. Coblenz, Harald	Josef-Schofer-Str. 9
7. Reinholz, Waltraud	Stösserstr. 26
8. Dreber, Winfried-Michael	Alberichstr. 1

## Wahlbezirk Südweststadt - Innenstadt

### Vertreter:

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

### Ersatzvertreter:

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

## Wahlbezirk Südstadt

### Vertreter:

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

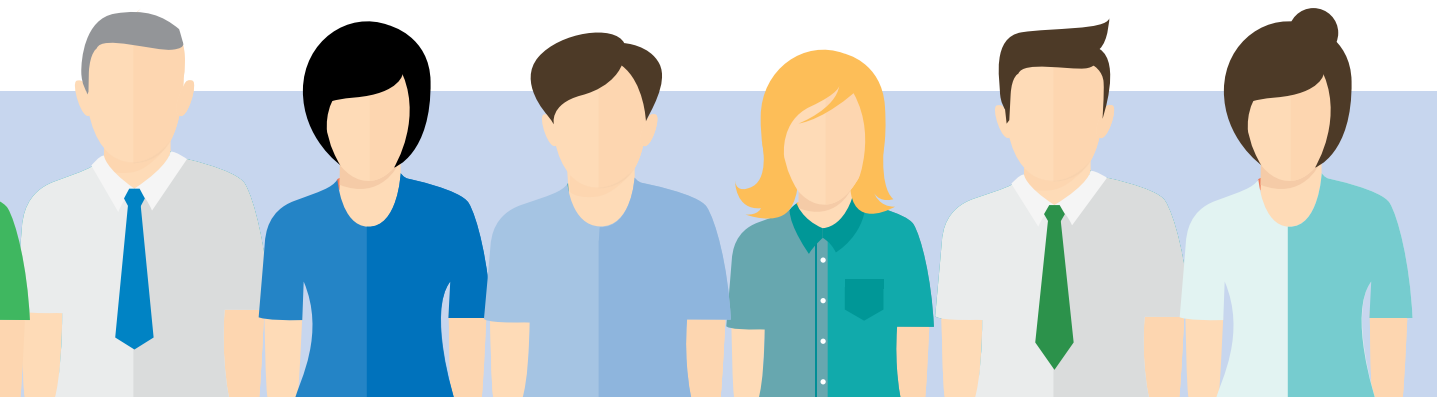
### Ersatzvertreter:

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

## Wahlbezirk Beiertheim - Weiherfeld

### Vertreter:

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



### Wahlbezirk Durlach

#### Vertreter:

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

### Wahlbezirk Oststadt

#### Vertreter:

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

#### Ersatzvertreter:

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

### Wahlbezirk Auswärtige Mitglieder

#### Vertreter:

1. Dr. Vogel, Roland	Rheinstr. 11, 76327 Pfinztal
2. Gromer, Werner	Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf
3. Lang, Jochen	Römerstr. 1 a, 76287 Rheinstetten
4. Coblenz, Maximilian	Rudolfstr. 2, 75177 Pforzheim
5. Speck, Rosemarie	Kaiserstuhlstr. 1, 76275 Ettlingen
6. Stober, Frank	Schubertstr. 9, 76351 Linkenheim

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

## UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN

### Verwaltung

Montag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 15.00
Dienstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 15.00
Mittwoch	8.00 bis 12.00	
Donnerstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 18.00
Freitag	8:00 bis 12.00	

### Zweigstelle

Montag	8.00 bis 12.00	
Dienstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 15.00
Mittwoch	8.00 bis 12.00	
Donnerstag	8.00 bis 12.00	und 13.00 bis 18.00
Freitag	8:00 bis 10.00	(nur Sprechstunde Hausmeister)

### Zinssätze seit 01. Mai 2016

Seit dem 01. Mai 2016 gelten folgende variable Zinssätze für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist:

Vereinbarte Kündigungsfrist	Zinssatz
von 3 Monaten	0,25 % p. a.
von 6 Monaten	0,30 % p. a.
von 12 Monaten	0,35 % p. a.
von 24 Monaten (2 Jahren)	0,65 % p. a.
von 36 Monaten (3 Jahren)	0,90 % p. a.
von 48 Monaten (4 Jahren)	1,00 % p. a.
von 60 Monaten (5 Jahren)	1,10 % p. a.
Vermögenswirksame Sparverträge	1,10 % p. a.

Festzinssparen (Mindestanlagebetrag 2.500,- €)	Zinssatz
1 Jahr	0,40 %
2 Jahre	0,70 %
5 Jahre	1,15 %



Im Jahr 2015 sind aus der Genossenschaft durch Tod  
376 Mitglieder  
ausgeschieden.

Am 26. September  
verstarb unsere frühere Mitarbeiterin  
Alma Kornmüller.

Ehre ihrem Andenken!



Mieter- und Bauverein  
Karlsruhe eG

Ettlinger Straße 1  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 3723-0  
[www.mbv-ka.de](http://www.mbv-ka.de)  
E-Mail: [info@mbv-ka.de](mailto:info@mbv-ka.de)