



# GESCHÄFTSBERICHT 2013



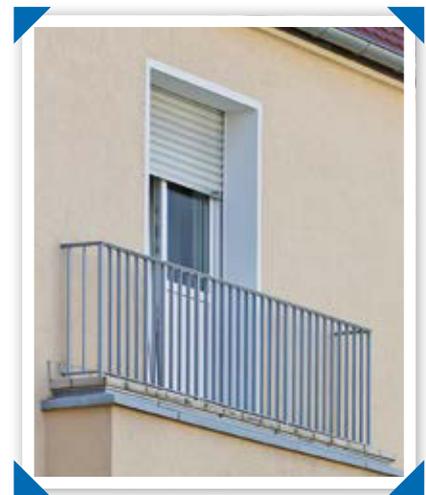
# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013



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 2013	15
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013	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)  
S. 8 © Architekturbüro Veit Ruser + Partner  
S. 10 © Deklofenak - Fotolia  
S. 12 © contrastwerkstatt - Fotolia  
S. 16 © drubig-photo - Fotolia  
S. 20 © drubig-photo - 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. Regierungsberamtsrat,<br>Vorsitzender |
| Siegfried Beer*        | Oberverwaltungsrat,<br>stv. Vorsitzender     |
| Wolf-Dieter Wachter*   | Verw.-Angestellter                           |
| Renate Föll            | Postbeamtin                                  |
| Wilfried Franz         | Elektromeister                               |
| Jürgen Hügler          | Bankkaufmann,<br>stv. Schriftführer          |
| Georg Jung             | Gewerbeschullehrer,<br>Schriftführer         |
| Christian Müller       | Dipl.-Wirtschaftsingenieur                   |
| Thomas Häberle         | selbständiger Kaufmann                       |
| Herbert Schindler      | Mechanikermeister                            |
| Klaus Riedling         | Betriebswirt                                 |
| Kurt Fuchs             | Steuerberater                                |

In der Vertreterversammlung am 25. Juni 2014 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Herr Horst-Dieter Bertsche, Herr Siegfried Beer und Herr Wolf-Dieter Wachter wieder gewählt.

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

# BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

## Vorwort

Unsere Genossenschaft – gemeinsam ein starkes Team

Liebe Leserinnen und Leser,

in diesen Tagen kämpfen die besten Fußballteams der Welt um den Weltmeistertitel. Gewinnen wird ihn nicht die Mannschaft mit den besten Einzelspielern. Nur wenn die Qualität der Spieler und der Teamgeist passen, führt dies zum Erfolg. Ein uns sehr vertrautes Prinzip.

Der Erfolg unserer Genossenschaft ist eine Teamleistung, die zum einen von der Qualität der Produkte, Dienstleistungen und Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen abhängt, aber vor allem das Vertrauen unserer Mitglieder und Kunden erfordert. Und das haben Sie uns im letzten Jahr gegeben.

In noch nie dagewesenem Umfang haben Sie uns 2013 Ihr Spargeld anvertraut und Anteile an Ihrer Genossenschaft gezeichnet. Zum Ende des Jahres 2013 waren 25.868 Mitglieder mit uns von dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell überzeugt. Dafür danken wir.

Gemeinsam mit Ihnen haben wir 2013 wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen und freuen uns, Ihnen darüber zu berichten.

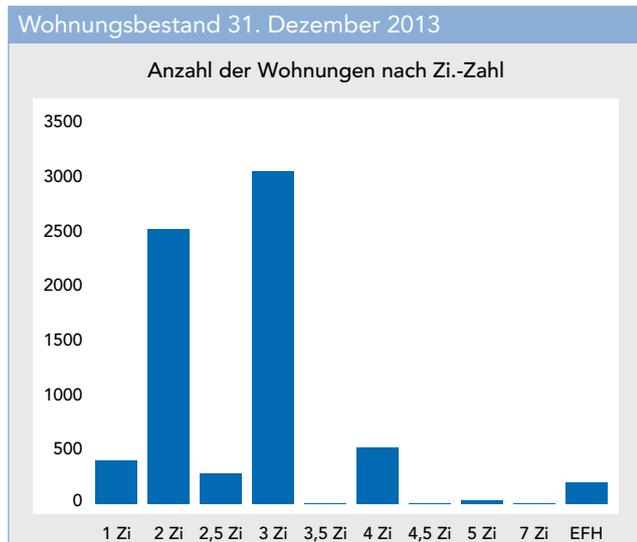


## Mieten beim MBV

### Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Unsere Wohnungen zählen mit einer Durchschnittsmiete von 4,94 € immer noch zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2013 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.



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 429 Wohnungen zur Verlosung, davon:

- 42 Einzimmerwohnungen,
- 183 Zweizimmerwohnungen,
- 18 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 155 Dreizimmerwohnungen,
- 3 Dreieinhalbzimmerwohnungen
- 22 Vierzimmerwohnungen,
- 3 Fünzimmerwohnungen,
- 3 Einfamilienhäuser.

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 6,0 % (VJ: 6,3 %).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 10 Mitglieder. Am begehrtesten war die Zweizimmerwohnung, Sachsenstraße 18, mit 51 Bewerbern.

Jedes Mitglied kann sich gleichzeitig für mehrere Wohnungen bewerben. Nur wenn es sich um Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen handelt, sind bezüglich der Mindest-

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

### Gästewohnung

Seit Juli 2013 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. Das Angebot wird sehr gut angenommen. Über unsere Homepage [www.mbv-ka.de](http://www.mbv-ka.de) kann der Belegungsplan direkt eingesehen werden. Informationen und Buchung können sowohl über die Nummer 0721/3723-1106 erfolgen oder auch über [gaestewohnung@mbv-ka.de](mailto:gaestewohnung@mbv-ka.de).

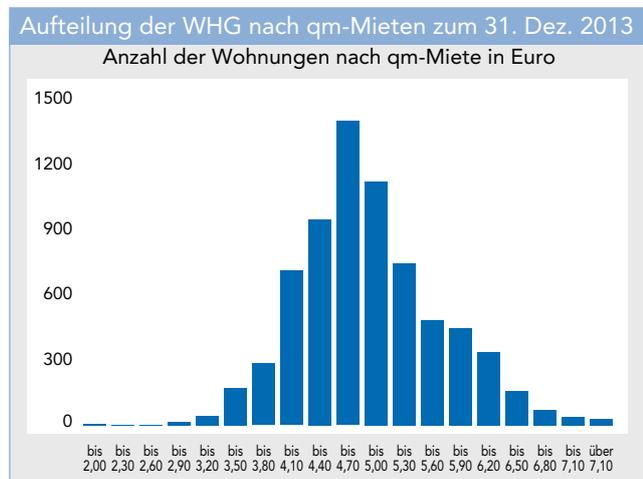
### Neubautätigkeit

Im Moment laufen die Planungen für ein Neubauvorhaben in Grünwinkel am Albufer. Es sollen 50 bis 70 Wohnungen in verschiedenen Größen entstehen. Dabei werden neueste Umweltstandards sowie Standards für ältere und behinderte Menschen beim Bau bereits berücksichtigt. Baubeginn soll 2015 sein. Mit dem Neubau realisieren wir nach längerer Zeit wieder Wohnungen im stark nachgefragten Geschosswohnungsbau mit hohem Wohnkomfort.

### Modernisierung und Instandhaltung

Der Berichtszeitraum 2013 wurde geprägt durch eine gleichbleibend hohe energetische Modernisierung von Gebäuden. Aber auch die Instandhaltung der Wohnungen blieb weiterhin auf hohem Niveau.

Der Bereich der Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden, für den ca. 11,6 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. Hier ist insbesondere die Erneuerung von Hofbelägen zu erwähnen.

Zudem wurden wieder zahlreiche Aufzugsanlagen saniert.

Die insgesamt 11 betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Gärtner und Maler) führten auch im Jahr 2013 zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch. Das Thema Verkehrssicherung wurde verstärkt in Angriff genommen und zahlreiche kleinere und größere Unfallgefahren beseitigt.

Hauptaufgabengebiet im Jahr 2013 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 das Seldeneck'sche Feld. Dort kommen mit den Objekten Alberichstraße 1, Tannhäuserstraße 17-21, Seldeneckstraße 32-34 und Tristanstraße 4-16 14 Gebäude mit 107 Wohnungen in den Genuss einer Fassadendämmung, Dacherneuerung mit Dämmung und Dämmung der Kellerdecke. Außerdem wurden die kompletten Außenanlagen umgestaltet.

In Daxlanden wurden die Gebäude Hermann-Hesse-Straße 14-20 mit insgesamt 30 Wohneinheiten modernisiert. Weiterhin in Durlach die Rommelstraße 2-8 mit 47 Wohnungen.

Insgesamt konnten so im Berichtszeitraum 23 Gebäude mit insgesamt 184 Wohnungen modernisiert werden. Weiterhin wurden die denkmalgeschützten Gebäude Kiebitzenweg 2 und 4 saniert.

Im Jahr 2013 wurden auch wieder 2 Bäder und 9 Gas-etagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.837 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden 2013 noch 87 Wohnungen mit neuen wärme- und teilweise auch schallgedämmten Fenstern versehen. Weiterhin konnten in mehreren Gebäuden die Aufzugsanlagen saniert und in einen optisch deutlich besseren Zustand versetzt werden.

Die bereits im Jahre 2011 begonnene nachträgliche Dämmung der Dachböden und Dachschrägen wurde auch im Berichtszeitraum 2013 fortgesetzt.

Der Hauptschwerpunkt bei den energetischen Modernisierungen im kommenden Jahr wird nochmals das Seldeneck'sche Feld sein. Dort sollen weitere 138 Wohnungen in den Genuss einer Wärmedämmung kommen.

Die Klimaziele der Bundes- und Landesregierung erfordern von uns als Wohnungsunternehmen immer höhere Aufwendungen. Das EWärmegesetz Baden-Württemberg verpflichtet uns, 10 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken, wenn ein Austausch der Heizanlage erfolgt.

Wir haben 2011/2012 den gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand neu erfasst. Hierzu wurde auch erstmals der technische Zustand der Wohnungen mit aufgenommen. Gleichzeitig wurden die Grundrisse aller Wohnungen neu gezeichnet und digitalisiert. So sind unsere Modernisierungen und Instandhaltungen für die weitere Zukunft sicher und zuverlässig planbar.



## 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. 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 werden den Mietspiegel in Zukunft bei Mieterhöhungen heranziehen. Es ist aber nicht unser Ansinnen, auf Grund seines Erscheinens jetzt eine Serie von Mieterhöhungen zu starten. Er bestätigt lediglich unsere günstigen Mieten.

Wir hoffen, dass sich der milde Winter 2013/2014 positiv auf die Heizkosten unserer Mieter auswirkt. Unsere Bemühungen, durch die Dämmung der Häuser die Heizkosten zu verringern, werden wir konsequent fortführen.

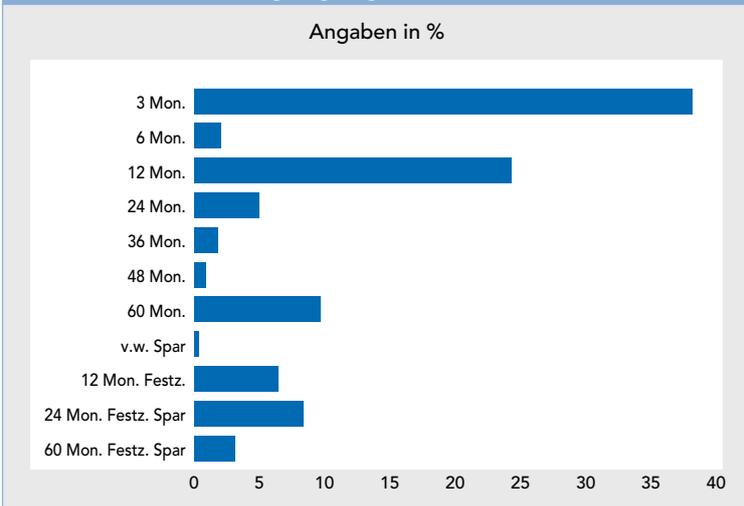
Über die Einführung der Rauchmelder-Nachrüstpflicht bis zum 31.12.2014 und deren Umsetzung haben wir Sie ausführlich in unserem Informationsblatt im Dezember 2013 informiert. In den letzten Wochen wurden im gesamten Bestand rund 25.000 Rauchmelder eingebaut. Dem hohen Sicherheitsaspekt stehen geringe jährliche Wartungskosten gegenüber.

## 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.

Von den Gesamteinlagen (210.265.362,01 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

Von den Gesamteinlagen (210.265.362,01 €) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Zum 31. Dezember 2013 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 29.949 (VJ: 28.780).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 7.021,- € (VJ: 6.792,- €).

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 536 Sparkonten sowie 40 VL-Verträgen.

# Wir beim MBV... ... wohnen gemeinsam

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

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 2013 auf 1.354.619,88 € beläuft.

## Mitglied beim MBV

### Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 17. Juni 2013 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Herr Christian Müller, Herr Klaus Riedling und Herr Herbert Schindler 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.

2015 finden wieder Mitgliederversammlungen statt. Dort werden die Vertreter für die nächsten 5 Jahre gewählt.

Wir rufen an dieser Stelle bereits alle interessierten und engagierten Mitglieder auf, sich dort rege zu beteiligen.

Engagieren Sie sich in Ihrer und für Ihre Genossenschaft!

### 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.

Mitgliederbestand beim MBV 2013		
	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	25.381	144.036
Zugang an Mitgliedern	1.011	2.022
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		30.526
	26.392	176.584
Abgang an Mitgliedern	524	3.519
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>25.868</b>	<b>173.065</b>

Die hohe Dividende hat etliche Mitglieder dazu bewogen, Anteile bei uns zu zeichnen.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:	
bis 10 Anteile	24.531 Mitglieder
11 – 99 Anteile	895 Mitglieder
über 100 Anteile	442 Mitglieder



## Leben beim MBV

### Kooperationen mit Dienstleistern

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.

Der Mieter- und Bauverein möchte durch diese Kooperation seinen Mitgliedern und Mietern die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können. 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/ 3 50 07-0 oder im Internet unter: [www.awo-karlsruhe.de](http://www.awo-karlsruhe.de)

In Vorbereitung ist auch eine Kooperation mit der Caritas, die auf dem alten Festplatz in Daxlanden ein Seniorenzentrum nach dem Hausgemeinschaftsmodell, ähnlich unserem Seniorenheim „Karlsruher Weg“, errichtet. Seit 1. September 2013 können unsere Mieter und Mitglieder in Daxlanden und der Rheinstrandsiedlung auch die Leistungen der Caritas in Anspruch nehmen. Unter der Telefonnummer 0721 / 50 90 60 steht Ihnen 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 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 eine neue Stätte der Begegnung („das grüne Zimmer“) geschaffen. Von hier aus soll in der Südweststadt ein aktives Quartiersmanagement gestartet werden. Bei der Umsetzung sind eigenes Engagement sowie eigene Ideen und Vorschläge willkommen.

# Wir beim MBV... ...kooperieren

Der Mieter- und Bauverein möchte durch diese Kooperation seinen Mitgliedern und Mietern die Möglichkeit geben, auch im Alter in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft leben zu können.

## Arbeiten beim MBV

Unser Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Zum 31. Dezember 2013 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 64 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 19 Teilzeitkräfte.

Mit den 9 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 2 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 84 Beschäftigte an.

Ein Mitarbeiter befindet sich im dritten und zwei Mitarbeiterinnen im ersten Ausbildungsjahr zur/zum Immobilienkauffrau/-mann.

## 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 Gesamtbetriebsrat 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 2013 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 2013 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 18. März 2014 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 2013 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 1.721.943,30 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2013 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 10. bis 21. März 2014 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichtete der Wirtschaftsprüfer den Vor-

stand und Aufsichtsrat mündlich am 15. April 2014. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 21. März 2014 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 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, den 15. April 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche

# LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

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.



## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000

Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen - vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

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.

*Wir beim MBV...*

## *...legen Wert auf Modernisierung*

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2013 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 6,6 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 11,7 Mio. € verauslagt.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt aufgrund des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank im Mai 2013 den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

### **II. Geschäftsverlauf**

#### **1. Spareinrichtung**

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 11,8 Mio. € zugeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2013 gutgeschriebenen Zinsen (3,0 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2012 um 14,8 Mio. € erhöht.

Seit November 2013 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei historisch tiefen 0,25 %. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 15.12.2013 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,43 % im Jahr 2013 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 2013 waren 17,9 % (VJ: 14,7 %) der Spargelder in dieser Sparform angelegt.

Aufgrund der Finanzkrise und der damit einhergehenden Konjunkturrisiken gehen wir davon aus, dass sich der EZB-Zins im Laufe des Jahres 2014 nicht wesentlich verändern wird. Wir erwarten, dass sich das Volumen unserer Spareinrichtung weiter 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 ganz verzichten.

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

#### **4. Instandhaltung und Modernisierung**

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2013 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und dafür Mittel in Höhe von 6,6 Mio. € aufgewendet. An laufenden Instandhaltungen wurden 11,7 Mio. € verauslagt.

*Wir beim MBV...  
...sind für  
sie da*

2013 haben wir partiell kleinere Mietanpassungen vorgenommen. Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt auch nach den Erhöhungen aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

## 5. Vermietung

In den Jahren 2009/2010 erfolgten letztmals allgemeine Mieterhöhungen. 2013 haben wir partiell kleinere Mietanpassungen vorgenommen. Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt auch nach den Erhöhungen aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise stabil. So liegt unsere Durchschnittsmiete bei 4,94 €/qm.

## III. Lage des Unternehmens

### 1. Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin gut. So haben sich die Mieteinnahmen vor allem durch Neubewertungen um 0,4 Mio. € erhöht. Diesen Mehreinnahmen standen Mehrbelastungen aufgrund höherer Abschreibungen (+ 0,2 Mio. €), höherer Instandhaltungskosten (+ 0,8 Mio. €) und höherer Personalaufwand (+ 0,6 Mio. €) gegenüber. Der Zinsaufwand reduzierte sich durch Darlehensablösungen und Zinssenkungen um 0,9 Mio. €.

### 2. Finanzlage

#### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,7 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,39 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Einer Zunahme der Spareinlagen (+ 14,8 Mio. €) steht eine Verminderung der Finanzverbindlichkeiten (- 10,2 Mio. €), insbesondere durch Sondertilgungen, entgegen.

#### b) Investitionen

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

#### c) Liquidität

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im

Berichtsjahr 2013 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Aus dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen problemlos geleistet werden. Die verbleibenden operativen Überschüsse von 7,6 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 75,3 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2013 nach Abschreibungen um insgesamt 1,1 Mio. € erhöht. Die Zugänge in Höhe von 7,0 Mio. € betreffen im Wesentlichen umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (6,6 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 5,8 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 9,7 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 76,3 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die vielen Zeichnungen weiterer Geschäftsanteile sowie den Jahresüberschuss absolut um 11,3 Mio. € und beträgt 26,7 % der Bilanzsumme.

Durch den hohen Zugang der Spareinlagen bei gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere durch außerplanmäßige Tilgungen erhöhte sich der Anteil der Fremdmittel absolut um 4,6 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.



#### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Leerstandsquote =	Leerstand von ME am 31.12.	0,1 %	0,2 %
	Anzahl der Mieteinheiten am 31.12.		

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

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Anteil der Fremdfinanzierung an der Nettokaltmiete =	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung	9,2 %	11,7 %
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

Nur 9,2 % der Jahresmiete muss für die Bezahlung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern aufgewandt werden.

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete =	planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel	14,9 %	20,4 %
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

Durch die hohe Schuldentilgung waren lediglich noch 14,9 % der Jahresmiete für Zins und planmäßige Tilgung für die Bezahlung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern aufzuwenden.

Wir beim MBV...

...haben Sicherheit  
in der Finanzkrise

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

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Tilgungskraft =	Cash Flow nach DVFA/SG	5,6	3,7
	planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel		

Die Tilgungskraft hat sich deutlich verbessert. Mit dem Cash Flow nach DVFA/SG könnten 5 mal die planmäßigen Tilgungen bedient werden.

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital	26,7 %	24,6 %
	Bilanzsumme		

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

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Mietenmultiplikator =	Grundstücke mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten	8,2	8,2
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen		

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

Wir beim MBV...

...bieten  
preiswerten  
Wohnraum

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

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Investitionen in den Bestand =	Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten	34,18 €	32,51 €
	m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		

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

Kennzahl	Berechnung	2013	2012
Durchschnittliche Miete =	Sollmieten	4,94 €	4,88 €
	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	2013	2012
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	Zinsaufwand Spareinlagen	1,43 %	1,87 %
	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 2013 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 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der weiterhin starken 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 Mietentwicklungsmöglich-

*Wir beim MBV...  
...arbeiten  
effektiv*

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.

keiten, 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 2012) 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 210,3 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 2014 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 2014 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 be-



gegen diese 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.

### 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 2014 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 16,7 Mio. €. Allein in die Wärmedämmung der Häuser werden über 5,4 Mio. € fließen.

Diese Maßnahmen fördert der Bund mit zinsgünstigen Darlehen. Trotzdem sind die investierten Beträge 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.

7. März 2014

Vorstand

Dietrich

Damian

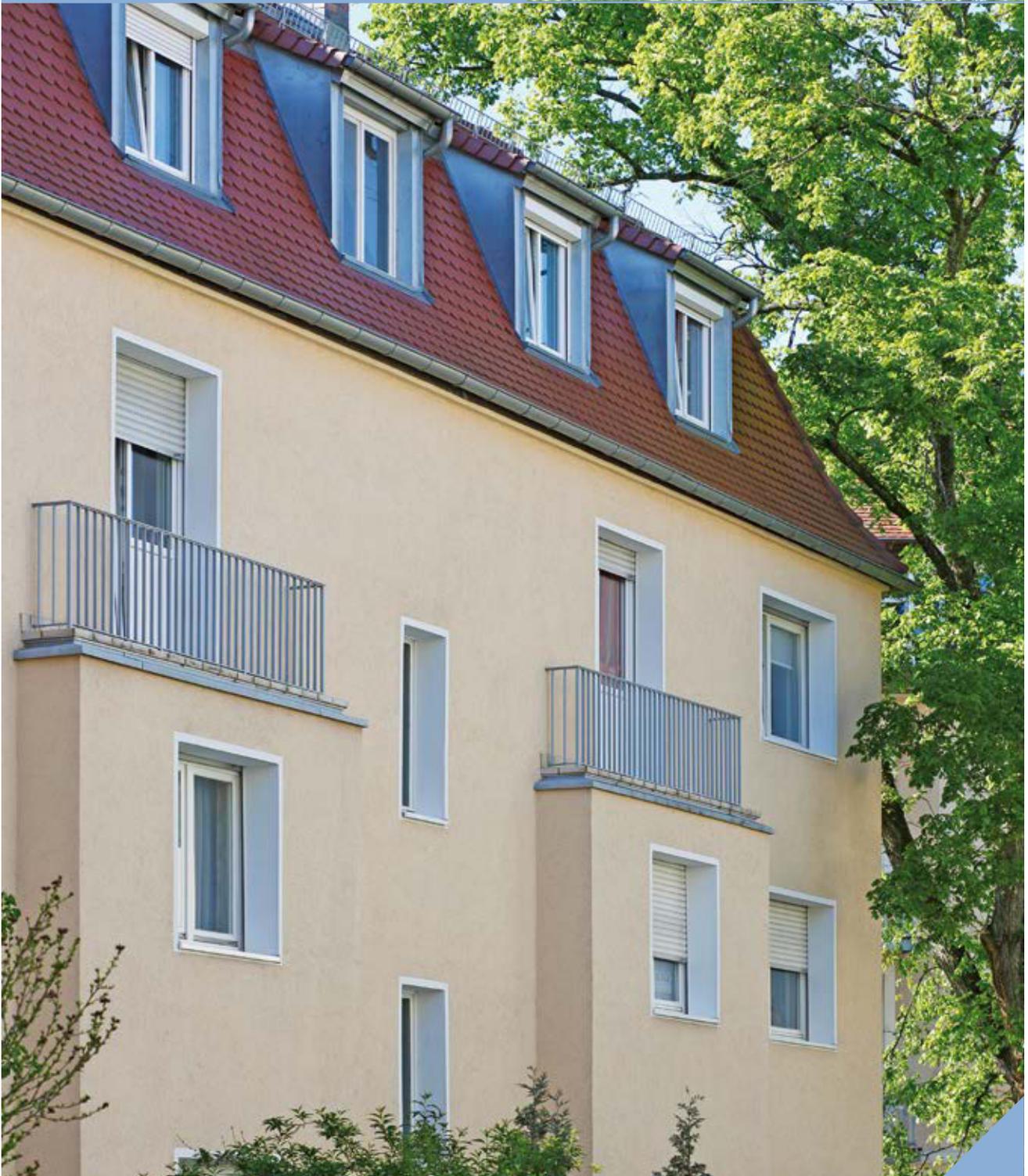
Wehrle

Gall

Heizmann

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang



## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		87.827,00 €	134.390,00 €
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten		236.814.561,56 €	235.489.547,08 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		20.636.679,49 €	21.058.756,04 €
Grundstücke ohne Bauten		5.939.111,63 €	5.944.896,96 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		436.305,00 €	257.619,22 €
Bauvorbereitungskosten		100.457,91 €	0,00 €
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		5.815,00 €	5.815,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>264.020.757,59 €</b>	<b>262.891.024,30 €</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	9.663.999,15 €		9.349.201,90 €
Andere Vorräte	352.837,38 €	10.016.836,53 €	361.594,79 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	112.097,62 €		108.325,05 €
Sonstige Vermögensgegenstände	255.812,47 €	367.910,09 €	102.640,18 €
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	75.428.609,22 €		61.142.793,22 €
Bausparguthaben	886.227,25 €	76.314.836,47 €	722.655,97 €
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>86.699.583,09 €</b>	<b>71.787.211,11 €</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.685,45 €	4.574,76 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>350.722.026,13 €</b>	<b>334.682.810,17 €</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	540.442,39 €		489.796,08 €
der verbleibenden Mitglieder	51.847.286,97 €		43.133.412,43 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	137.027,96 €	52.524.757,32 €	189.669,31 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 52.023,81 € (2012 = 61.929,74 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.055.000,00 €		7.635.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	18.169.762,36 €		16.210.361,19 €
Andere Ergebnisrücklagen	13.041.367,84 €	39.266.130,20 €	13.041.367,84 €
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.101.344,47 €		4.567.796,16 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.379.401,17 €	1.721.943,30 €	3.082.697,74 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		93.512.830,82 €	82.184.705,27 €
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.875.927,00 €		4.542.862,00 €
Sonstige Rückstellungen	323.036,31 €	5.198.963,31 €	313.104,47 €
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	29.992.216,57 €		40.164.162,56 €
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	531.238,08 €		552.288,29 €
Spareinlagen	210.265.362,01 €		195.462.218,29 €
Erhaltene Anzahlungen	9.564.492,72 €		9.338.541,81 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.825,66 €		85.153,10 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.055.841,58 €		1.404.263,56 €
Sonstige Verbindlichkeiten	496.255,38 €	252.010.232,00 €	635.510,82 €
davon aus Steuern	328.615,46 €		
(2012 = 423.623,76 €)			
<b>Fremdkapital insgesamt</b>		257.209.195,31 €	252.498.104,90 €
<b>Bilanzsumme</b>		350.722.026,13 €	334.682.810,17 €

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		41.055.578,73 €	40.322.714,21 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		314.797,25 €	376.341,30 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		147.579,29 €	186.981,92 €
Sonstige betriebliche Erträge		732.618,48 €	668.872,18 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.238.768,31 €	20.065.782,18 €
<b>Rohergebnis</b>		21.011.805,44 €	21.489.127,43 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.776.595,82 €		3.483.119,27 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	946.483,75 €	4.723.079,57 €	657.174,67 €
davon für Altersversorgung	250.804,79 € (2012 = 9.873,76 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.822.311,35 €	5.611.475,84 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.584.455,00 €	1.570.680,27 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		615.543,43 €	647.420,79 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.346.101,65 €	5.195.958,82 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		5.151.401,30 €	5.618.139,35 €
Sonstige Steuern		1.050.056,83 €	1.050.343,19 €
<b>Jahresüberschuss</b>		4.101.344,47 €	4.567.796,16 €
Einstellungen in die gesetzl. Rücklage		420.000,00 €	500.000,00 €
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		1.959.401,17 €	2.582.697,74 €
<b>Bilanzgewinn</b>		1.721.943,30 €	1.485.098,42 €

### 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 5 Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen 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 Restnutzungsdauer 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 Sachverständigengutachten 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 4,91 % 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 01.01.2013 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen EURO	Zuschreibungen EURO	Abschreibungen (kumulierte) EURO	Buchwert am 31.12.13 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	348.615,56	39.249,85	41.569,36			258.469,05	87.827,00	85.812,85
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	343.024.622,98	6.550.558,16	5.871,28			112.754.748,30	236.814.561,56	5.219.672,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.429.586,44					5.792.906,95	20.636.679,49	422.076,55
Grundstücke ohne Bauten	5.944.896,96		5.785,33				5.939.111,63	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	980.721,34	273.435,33	85.663,04			732.188,63	436.305,00	94.749,55
Bauvorbereitungskosten		100.457,91					100.457,91	
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	5.815,00						5.815,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>376.734.258,28</b>	<b>6.963.701,25</b>	<b>138.889,01</b>			<b>119.538.312,93</b>	<b>264.020.757,59</b>	<b>5.822.311,35</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.663.999,15 € (Vorjahr 9.349.201,90 €) enthalten.

### Entwicklung der Ergebnsrücklagen:

	Stand 31.12.2012	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	davon a. Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2013
Gesetzliche Rücklage	7.635.000,00 €		420.000,00 € (Vorjahr: 500.000,00 €)		8.055.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	16.210.361,19 €		1.959.401,17 € (Vorjahr: 2.582.697,74 €)		18.169.762,36 €
Hilfsrücklage	12.731.167,84 €				12.731.167,84 €
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00 €				310.200,00 €
	<u>36.886.729,03 €</u>		<u>2.379.401,17 €</u>		<u>39.266.130,20 €</u>

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind enthalten:	31.12.2013	31.12.2012
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	6.125,43 €	5.334,35 €
Rückstellung für Verwaltungsberufsgenossenschaft	30.000,00 €	30.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	31.000,00 €	31.000,00 €
Rückstellung für Vertreterversammlung u. Veröffentlichung	37.000,00 €	37.000,00 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	106.040,91 €	99.383,01 €
Rückstellung für Steuerberatung	3.500,00 €	3.500,00 €
Rückstellung für Archivierung	109.369,97 €	106.887,11 €
	<u>323.036,31 €</u>	<u>313.104,47 €</u>

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	29.992.216,57	1.381.891,09	6.463.059,78	22.147.265,70	29.992.216,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	531.238,08	44.280,85	153.293,64	333.663,59	531.238,08	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.564.492,72	9.564.492,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.825,66	104.825,66				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.055.841,58	1.055.841,58				
Sonstige Verbindlichkeiten	496.255,38	496.255,38				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>41.744.869,99</b>	<b>12.647.587,28</b>	<b>6.616.353,42</b>	<b>22.480.929,29</b>	<b>30.523.454,65</b>	<b>GPR</b>

#### GPR = Grundpfandrecht

Die Spareinlagen in Höhe von 210.265.362,01 € (Vorjahr: 195.462.218,29 €) waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

20.687 Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	80.284.483,35 €	(38,18%)
452 Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	4.231.247,39 €	(2,01%)
3.667 Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	51.075.114,27 €	(24,29%)
829 Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist	10.454.312,59 €	(4,97%)
262 Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist	3.834.546,83 €	(1,82%)
182 Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	1.780.836,15 €	(0,85%)
1.774 Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	20.271.790,15 €	(9,64%)
499 VL-Sparverträge	729.904,60 €	(0,35%)
502 Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	13.494.821,53 €	(6,42%)
775 Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	17.568.798,32 €	(8,36%)
320 Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	6.539.506,83 €	(3,11%)
<b>29.949</b>	<b>210.265.362,01 €</b>	<b>(100,00%)</b>

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Jahresende bestanden folgende nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von 70.167,79 € (Vorjahr: 140.558,39 €).
- aus Mietkautionen in Höhe von 8.868,76 € (Vorjahr: 11.798,73 €, 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 organisier-

ten 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 2013 auf 1.354.619,88 € (Vorjahr: 1.263.876,59 €).

## D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	37	16
Technische Mitarbeiter	8	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben, Hauswarte, etc.	20	0
	65	19

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederverwaltung	
Anfang 2013	25.381
Zugang 2013	1.011
Abgang 2013	524
Ende 2013	25.868

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.713.874,54 € (Vorjahr: 5.900.060,70 €) erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 52.023,81 € (Vorjahr: 61.929,74 €) rückständig.

### Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Dietrich	Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer
Gerhard Damian	Dipl.-Kaufmann
Klaus Wehrle	Verwaltungsdirektor
Lothar Gall	Verwaltungsdirektor
Peter Funk	Dipl.-Kaufmann (ausgeschieden am 24.05.2013)
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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.721.943,30 € für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 26. Februar 2014

Der Vorstand

Dietrich      Damian      Wehrle  
Gall      Heizmann

### Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 1.721.943,30 € wurde in der Vertreterversammlung am 25. Juni 2014 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 2013 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, 21. März 2014

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

gez. Beck Wirtschaftsprüfer	gez. Mees 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	Durmersheimer 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. Abend, Ewald	Tannhäuserstr. 5
3. Hausmann, Anja	Neufeldstr. 26 d
4. Raupp, Margot	Alberichstr. 6
5. Gissler, Werner	Luise-Riegger-Str. 8
6. Schill, Tilo	Weinbrennerstr. 88
7. Pichler, Adelheid	Isoldestr. 2
8. Coblenz, Maximilian	Rudolfstr. 2, 75177 Pforzheim
9. Freiburger, Dieter	Binsenschlauchweg 12
10. 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.	Manschott, 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	Schwetzinger 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.	Ronellenfitsch, 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-Leo- poldshafen

# 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 2013 sind aus der Genossenschaft durch Tod  
228 Mitglieder  
ausgeschieden.

Am 27. Februar  
verstarb unsere frühere Mitarbeiterin  
Margarete Weidenhammer.

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)