

# Information



Mitteilungsblatt des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Ettlinger Straße 1, 76137 Karlsruhe, Telefon: 3723-0

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Karlsruher Weg 17“ – Karlsruhe Nordweststadt

### Vorentwurf – Stand 12.05.2005

Wie Sie aus dem Deckblatt ersehen, konnte im Mai 2005 dem Planungsamt der Stadt Karlsruhe ein Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für unser Altenpflegeheim eingereicht werden. Wir sind zuversichtlich, dass mit dem Bau im Jahr 2006 begonnen werden kann. Das Interesse in unserem Mitgliederkreis ist groß. Zwischenzeitlich liegen schon 38 Bewerbungen für das Alten- und Pflegeheim vor.

Mit dem Badischen Landesverein für Innere Mission freut sich der Mieter- und Bauverein auf den Baubeginn, zumal wir mit dieser Einrichtung in Karlsruhe ein beispielhaft zukunftsweisendes Projekt für unsere älteren Bürger schaffen. Ende des Jahres 2005 werden wir im nächsten Mitteilungsblatt den Plan vorstellen.

#### Planverfasser:

HAUG ARCHITEKTEN  
Allerheiligenstraße 19  
77855 Achern  
Tel. 07841/6922-0  
Fax 07841/6922-70



## Wirtschaftliche Lage und Finanzlage

### Aktiva:

Anlagevermögen .....	EUR	218.456.216,68
Umlaufvermögen .....	EUR	30.979.403,64
	EUR	249.435.620,32

Wie in den Vorjahren hat sich im Berichtszeitraum das Anlagevermögen durch unsere starke Modernisierungstätigkeit an Wohngebäuden, insbesondere was den Vollwärmeschutz betrifft, sowie durch die Generalmodernisierung des Verwaltungsgebäudes entsprechend erhöht. Außerdem hat unsere Neubautätigkeit in der Bert-Brecht-Straße (10 Passivhäuser) ebenfalls zu einer Ausweitung des Anlagevermögens geführt.

Insgesamt hat sich das Anlagevermögen im Berichtszeitraum nach 4,3 Mio. € Abschreibungen um ca. 9,5 Mio. € erhöht.

### Passiva:

Rückstellungen .....	EUR	2.869.249,53
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung .....	EUR	40.246.466,96
Andere Verbindlichkeiten .....	EUR	156.704.266,45
Dividenden 2004 .....	EUR	848.124,86
Fremdkapital .....	EUR	200.668.107,80
Geschäftsguthaben .....	EUR	23.118.347,04
Ergebnisrücklagen .....	EUR	25.649.165,48
Eigenkapital .....	EUR	48.767.512,52
	EUR	249.435.620,32

Die Finanzierung der Erhöhung des Anlagevermögens erfolgte zum größten Teil durch Zuflüsse bei unserer Spareinrichtung. Die Mittel für die Tilgung der Bankdarlehen in Höhe von 3,5 Mio. € wurden durch Eigenkapitalerhöhung sowie durch die Verwendung eigener Liquidität aufgebracht.

Da im ersten Halbjahr 2005 voraussichtlich keine Abflüsse bei unserer Spareinrichtung zu verzeichnen sein werden, dürften die im laufenden Jahr vorgesehenen Modernisierungen sowie unsere Neubautätigkeit in 2005 weitgehend ohne Aufnahme von Bankdarlehen zu finanzieren sein.

Die Vermögenslage ist geordnet.

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2004 - 31. Dezember 2004

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	30.996.335,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	234.464,87
Andere aktivierte Eigenleistungen	EUR	592.132,94
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	148.878,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR	15.466.933,30
<b>Rohergebnis</b>	<b>EUR</b>	<b>16.504.878,47</b>
Personalaufwand	EUR	3.766.835,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	EUR	4.296.174,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	1.822.134,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	517.932,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	5.471.302,06
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>EUR</b>	<b>1.666.363,67</b>
Steuern	EUR	844.081,70
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>822.281,97</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	EUR	82.400,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	EUR	108.242,89
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>EUR</b>	<b>848.124,86</b>

## Ertragslage

Im Jahr 2004 hat sich die Ertragslage gegenüber 2003 stabilisiert.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erfuhren im Berichtszeitraum zwar keine Ausweitung mehr und sind mit 15,5 Mio. € nahezu konstant geblieben, allerdings sind bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bedingt durch die vorübergehende Auslagerung unserer Verwaltung in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Volkswohnung, einmalige Kostensteigerungen gegenüber 2003 zu verzeichnen. Außerdem haben sich durch die Einführung neuer EDV-Programme die Kosten für die

## Ausblick und Risiken

Nachdem die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an unserem Verwaltungsgebäude in der Ettlinger Straße 1 fristgemäß zum Abschluss gebracht wurden und wir im September 2004 in die neu gestalteten Büroräume zurück gezogen sind, werden im Jahr 2005 die Sonderbelastungen, die der vorübergehende Umzug unserer Verwaltung mit sich gebracht hat, wieder in Wegfall kommen. Dies wird neben dem immer noch günstigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zu einer Stabilisierung unserer Ertragskraft führen, so dass auch im Jahr 2005 die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieter- und Bauvereins als gut zu bezeichnen sind.

Der Mieter- und Bauverein hat sich durch sein neues Verwaltungsgebäude nicht nur ein „modernes Gesicht“ gegeben, sondern es werden auch die Organisationsstruktur und die Arbeitsfelder unserer Mitarbeiter durch neue Software-Programme umgestaltet, um den Erfordernissen einer modernen Unternehmensplanung mit mehr Fakten und größtmöglicher Sicherheit Rechnung tragen zu können.

Nachdem wir während der Umbauphase unseres Verwaltungsgebäudes bereits die Hardware modernisiert und entsprechende Kapazitäten für die künftigen EDV-unterstützten Programme geschaffen haben, wurde noch im Jahr 2004 eine Software eingeführt, die es uns mit externen Technikern und Beratern ermöglichte, den gesamten Wohnungsbestand schnell und einfach zu bewerten.

Es wurden zum Beispiel bei einer Begehung für jedes Haus 50 Bewertungspunkte – von der Dachdeckung bis zur Tragkonstruktion, von Außenflächen bis Wärmedämmung – in vier immer gleichen Kategorien: von A (sehr guter Zustand) bis D (Ende der Lebensdauer erreicht) vergeben. Verknüpft mit den Geometriedaten der Objekte bildeten diese Bewertungen das Datengerüst für die EDV. Auf der Basis der erfassten Daten ist der Mieter- und Bauverein in der Lage, in Szenarien Maßnahmen zu priorisieren und die daraus resultierenden Gesamtkosten zu errechnen.

Überprüfungen unsererseits an echten Projekten und Nachberechnungen haben uns bestätigt, dass die in den Software-Programmen hinterlegten Statistiken und Erfahrungswerte ein genaues Bild der Realität darstellen. Wir haben also mit dieser Software eine relativ präzise Kalkulationsmöglichkeit der Projekte in allen Leistungsstufen. Für das Jahr 2005 wurde zum ersten Mal bei unserer Genossenschaft das Modernisierungs- und

EDV im Jahr 2004 nochmals erhöht, so dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 250.000,- € gestiegen sind.

Der Rückgang bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen um 156.000,- € wurde durch die Reduzierung bei der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen um 136.000,- € nahezu kompensiert.

Durch die Steigerung der Sollmiete um 300.000,- € hat sich die Ertragslage, nachdem die übrigen Aufwendungen und Erträge nahezu konstant geblieben sind, gegenüber dem Jahr 2003 leicht verbessert.

Instandhaltungsprogramm mit Hilfe dieser Software erstellt.

Als Ergebnis der externen Untersuchung unseres gesamten Hausbestandes konnten wir feststellen, dass bei unserem Wohnungsbestand kein Instandhaltungstau besteht, so dass wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme im bisherigen Rahmen fortsetzen können.

Nachdem zu Ende 2004 von Seiten unseres Rechenzentrums eine „Ist-Aufnahme“ in der Technischen Abteilung erfolgt ist und Vorschläge zur Anpassung der Arbeitsablauf-Organisation gemacht worden sind, werden bis Mitte 2005 weitere EDV-Module zur Optimierung der Auftragsvergabe, Rechnungsprüfung und Archivierung eingeführt. Sobald diese Programme in der Praxis laufen, werden wir – gestützt auf die in 2004 und 2005 eingeführten Software-Programme – im Jahr 2006/2007 als weiteren Baustein unserer neuen Ablauforganisation ein computerunterstütztes Risikomanagementsystem einführen, so dass wir nicht nur auf Grund der Qualität unseres Wohnungsbestandes, sondern auch durch die Neuausrichtung unserer Verwaltung für künftige Risiken gewappnet sind.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von nahezu 150 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren, wobei die Art der Besteuerung der Kapitalerträge das Anlageverhalten unserer Sparer ebenfalls beeinflusst.

Es muss daher stets unsere Aufgabe sein, die Mitglieder und Sparer davon zu überzeugen, dass der Mieter- und Bauverein schon seit Generationen – trotz zurückliegender Weltkriege, Weltwirtschaftskrise und Währungsreform – das anvertraute Geldvermögen durch seinen wertvollen Wohnungsbestand absichert, und dass die Zinspolitik unserer Genossenschaft langfristig betrachtet eine bessere Rentabilität für die Sparer bringt, als kurzfristige Erfolgsmeldungen auf dem Kapitalmarkt, denen dann oft Verluste folgen, die nicht voraussehbar sind.

Die durch eventuelle Spargeldabflüsse sich ergebenden Liquiditätsrisiken sind nicht überzubewerten, da der Mieter- und Bauverein durch umfangreiche Beleihungsreserven in der Lage ist, entsprechend gegenzusteuern.

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind also nicht erkennbar.



## Neubautätigkeit

Im März 2004 wurde wie geplant mit dem Bau von 19 Niedrig-Energie-Reihenhäusern in der Rheinstrandsiedlung (Kastanienallee) begonnen. Es handelt sich hierbei um 3 Reihenhäusgruppen mit jeweils 4, 8 und 7 Häusern.

Die Nettowohnflächen der Reihenhäuser betragen (ohne Untergeschoss und separatem Abstellraum im Erdgeschoss) jeweils ca. 123 qm. Die Häuser sind identisch mit den schon bestehenden Reihenhäusern Bäumlesäcker 1 – 63.

Der Bezug der ersten 4 Häuser Kastanienallee 87 – 93 war zum 01.05.2005. Die nächsten 8 Häuser Kastanienallee 71 – 85 werden voraussichtlich Mitte 2006 bezogen. Die letzten 7 Häuser Kastanienallee 57 – 69 werden in der zweiten Jahreshälfte 2007 fertig gestellt.



Kastanienallee 87 – 93



Kastanienallee 71 – 85



Kastanienallee 57 – 69

Nachdem bei der Planung des Altenpflegeheims Hertzstraße/Karlsruher Weg Verzögerungen eingetreten sind und mit dem Bau voraussichtlich erst im Jahr 2006 begonnen werden kann, wird in der Rheinstrandsiedlung ein zusätzliches Bauvorhaben (Brunnenäckerweg 32-48)

realisiert. Es handelt sich hierbei um 9 Reihenhäuser in Niedrig-Energie-Bauweise. Die Nettowohnfläche beträgt pro Haus 105 qm. Die Ausstattung entspricht den Häusern im Wohngebiet Bäumlesäcker (Rheinstrandsiedlung) bzw. den im Bau befindlichen in der Kastanienallee. Mit den Rohbauarbeiten wird in der zweiten Jahreshälfte 2005 begonnen. Die voraussichtliche Gesamtbauzeit beträgt 18 Monate, so dass die Häuser Ende 2006 bezogen werden können.

## Wichtiger Hinweis für unsere jungen Familien mit kleinen Kindern:

Es wird in der zweiten Jahreshälfte 2005 mit dem Bau weiterer 9 Niedrig-Energie-Reihenhäuser im Brunnenäckerweg 32-48 (Rheinstrandsiedlung) begonnen. Es handelt sich um Häuser mit 4 Zimmer und einer Wohnfläche von 105 qm.

**Für weitere Auskünfte steht Ihnen unsere Frau Kastner (Tel. Nr. 37231108) gerne zur Verfügung.**



Zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche Brunnenäckerweg

## Mietanhebung im Jahr 2006 – eine notwendige Maßnahme

Die letzte allgemeine Mietanpassung beim Mieter- und Bauverein wurde zum 01. Januar 2002 vorgenommen.

Wie Sie aus den vorgenannten Berichten in diesem Mitteilungsblatt entnehmen können, hat sich im Jahr 2004 die Ertragslage gegenüber 2003 auf Grund von Neubezügen und Modernisierungen leicht verbessert. Dies reicht aber nicht aus, um auch in den Folgejahren das derzeitige Instandhaltungsvorkommen von über 8 Mio. € jährlich halten zu können. Ein Beweis dafür sind die in den Geschäftsberichten und Mitteilungsblättern veröffentlichten Bilanz- sowie Gewinn- und Verlustrechnungszahlen. In den Jahren 2003 und 2004 hat die Ertragskraft nämlich nicht mehr ausgereicht, die jährlichen Instandhaltungsausgaben von über 8 Mio. € zu verkraften, so dass es notwendig war, entsprechende Entnahmen bei den Bauerneuerungsrücklagen vorzunehmen.

Im Interesse einer ordnungsgemäßen Hausbewirtschaftung und um einen Instandhaltungsstau auch in Zukunft zu verhindern, müssen die derzeitigen Instandhaltungen (Preisstand 2004) in der jetzigen Höhe beibehalten werden.

Dies wurde uns auch durch externe Techniker und unabhängige Berater bestätigt, die wir im Jahr 2004 beauftragt haben, unseren gesamten Wohnungsbestand zu untersuchen (siehe den vorgenannten Bericht „Ausblick und Risiken“).

Vergleicht man die Aufwendungen für Instandhaltungen seit der letzten Preisanhebung mit dem Jahr 2004 so ergibt sich eine Steigerung zum Jahr 2002 von 17%. Aus dem derzeitigen Mietaufkommen kann also ein jährliches Instandhaltungsvolumen von 8,3 Mio. € zusätzlich zu erwartender Preissteigerungen nicht mehr gedeckt werden.

Entsprechend der zurückliegenden Jahre wird die in 2006 vorgesehene Mieterhöhung wieder moderat ausfallen, so dass sie für jeden akzeptabel ist und keiner Angst haben muss, seine Nutzungsgebühren für die Wohnung nicht mehr zahlen zu können.

Wenn Sie mithelfen und auf den formellen Weg (z.B. Einholung teurer Sachverständigen-Gutachten) verzichten, spart der Mieter- und Bauverein und damit alle, die bei uns wohnen, erhebliche Kosten.

Ihre Genossenschaft ist dann wiederum in der Lage – entsprechend dem Jahr 2002 – eine allgemeine Mietanpassung von 0,30 € /qm Wohnfläche und Monat durchzuführen. Dies würde beispielsweise für eine Dreizimmerwohnung mit 75 qm Wohnfläche eine monatliche Erhöhung von 23,- € bedeuten.

Auch nach der Erhöhung werden also die Nutzungsgebühren beim Mieter- und Bauverein weit unter den üblichen Mieten in Karlsruhe liegen.

## Haus- und Straßenfest beim Mieter- und Bauverein

Auch im Jahr 2005 haben sich Bewohner unserer Häuser wieder ehrenamtlich engagiert, um Ihre Verbundenheit innerhalb der Hausgemeinschaft zum Ausdruck zu bringen.

Eine besondere Attraktion fand am 26.02.05 in der Klauprechtstraße 42 statt. Dabei feierten nicht nur die Bewohner unserer Häuser sondern die ganze Straße mit

Besuchern, um den Gemeinsinn mit Nachbarschaftskultur zu pflegen.

Lesen sie selbst was die Bewohnerin, Frau Becker, unseres Hauses Klauprechtstraße 42 über die Feierlichkeiten geschrieben hat.

Karlsruhe, 12.04.05

Sehr geehrte Damen und Herren,

### Winterfest in der Klauprechtstraße am 26.02.

#### Lebendige Straße im kullinarischen, sportlichen und kulturellen Bereich.

Ein vielfältiges Programm mit über 60 Angeboten begeisterte die Besucher. Klauprechtstraße 42 eines ihrer Häuser hat sich besonders herausgehoben. Dank der vielen ehrenamtlichen Helfer, den anliegenden Geschäftsleuten, engagierten Freunden und der Spendenbereitschaft der Besucher konnten wir einen Betrag in Höhe von 1000,- Euro an die Europäische Brunnen-gesellschaft die in Verbindung mit den Stadtwerken in Sri Lanka tätig ist übergeben... Weitere Aktionen sind geplant.

„Die Klauprechtstraße greift nach den Sternen am 6. August“

Ich darf mich nochmals für ihre finanzielle Unterstützung bedanken mit freundlichen Grüßen

*Hilde Becker*

Hilde Becker



Neugierig geworden? – Die Aktionen in der Klauprechtstraße stehen im Internet. Schauen Sie doch einmal rein unter: [www.Klauprechtstrasse2010.de](http://www.Klauprechtstrasse2010.de)





der Hausgemeinschaft „Am Anger 11 A“

**Ort: Wiese vor dem Haus „Am Anger 11 A“**

**Termin: 9. Juli 2005**

**Zeit: ab 16:00 Uhr**

**Wie läuft das Ganze ab?**

Jede Familie sollte für den Eigenbedarf alles mitbringen, was man für ein zünftiges Hausfest braucht. Geplante oder spontane Aktionen jeglicher Art sind recht herzlich willkommen.

Freunde und Bekannte der Hausbewohner sind ebenfalls gern gesehene Gäste.

Für die musikalische Umrahmung sorgen live die „Harmonika-Senioren Mühlburg“ in kleiner Besetzung (mit unserem Mitbewohner Ewald Gerbert, Schlagzeuger und Sänger, Telefon 577452).

## Der MBV stellt sich vor...

In Fortsetzung unserer Reihe mit der Vorstellung der einzelnen Abteilungen ist dieses Mal die Technische Abteilung am Zuge. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen in unserem frisch renovierten Verwaltungsgebäude mit Rat und Tat zur Verfügung.



Lutz Karau Eintritt 01.03.94	Volker Argast Eintritt 01.02.03	Jochen Wagner Eintritt 01.02.93	Dieter Freiberger Eintritt 01.10.69	Volker Stern Eintritt 01.04.99	Sandra Kristof Eintritt 01.05.90
	Helena Rößler Eintritt 16.06.78	Brigitte Bopp Eintritt 01.07.66	Eva-Maria Rößler Eintritt 16.09.96	Britta Arheidt Eintritt 01.01.99	