



GESCHÄFTSBERICHT 2011

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

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. Peter Funk | Dipl.-Kfm. |
| 6. Stephan Heizmann | Rechtsanwalt |

DER AUFSICHTSRAT

- | | |
|-----------------------|---|
| Horst-Dieter Bertsche | Techn. Regierungsoberamtsrat,
Vorsitzender |
| Roland Lemmermeier | Schreiner (bis 28.06.2011) |
| 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 (ab 28.06.2011) |

In der Vertreterversammlung am 20. Juni 2012 wurden die turnusgemäß ausgeschiedene Aufsichtsrätin Frau Renate Föll sowie die Aufsichtsräte Herr Wilfried Franz und Herr Thomas Häberle wieder gewählt.

INHALT

Die Verwaltungsorgane	2
Bericht des Vorstandes	4
Bericht des Aufsichtsrates	12
Lagebericht über das Geschäftsjahr 2011	13
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011	21
Bilanz.....	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Liste der Vertreter und Ersatzvertreter	30
Öffnungszeiten/Zinssätze	32



BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Vorwort

*Wohnungsgenossenschaften – ein nachhaltiges
Geschäftsmodell*



Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist seit 115 Jahren Teil dieser Gemeinschaft, deren primäres Ziel die Förderung ihrer Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist.

Über 25.000 Mitglieder vertrauen ihrem „MBV“, der seit Gründung nach den Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung geführt wird. Gerade unter sich immer schneller verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fühlen wir uns diesen Prinzipien stets verpflichtet.

Die Generalversammlung der Vereinten Nationen (UN) hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, um die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorzuheben.

Allein in Deutschland bieten rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,2 Millionen Wohnungen für mehr als 5 Millionen Menschen bezahlbares und sicheres Wohnen. Der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Mietwohnungsbestand in Deutschland von 24 Millionen Mietwohnungen beträgt 10 %.



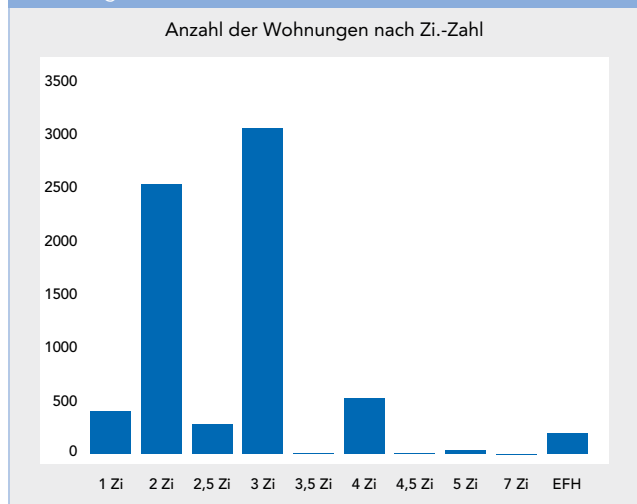
Wohnen beim MBV

Bestand

In 17 Stadtteilen Karlsruhes bieten wir Wohnungen und Einfamilienhäuser unterschiedlichster Größen an. Unsere Wohnungen zählen mit einer Durchschnittsmiete von 4,77 € immer noch zu den preiswerten Objekten in Karlsruhe.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2011 das Eigentum an 1.023 Wohngebäuden aus. Dazu zählen 24 Hoch- und Punkthäuser mit 7.013 Wohnungen, 61 gewerblichen Einheiten sowie 34 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde.

Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2011



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	579	Wohnungen
auf den Stadtteil Durlach	441	Wohnungen
auf den Stadtteil Daxlanden	336	Wohnungen
auf den Stadtteil Grünwinkel	410	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 453 Wohnungen zur Verlosung, davon

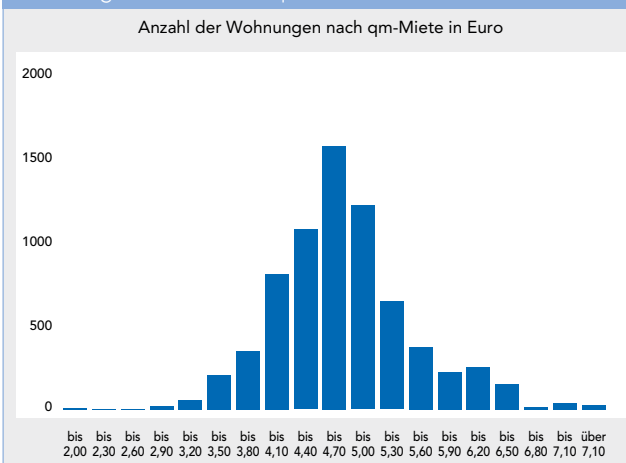
- 39 Einzimmerwohnungen,
- 222 Zweizimmerwohnungen,
- 23 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 143 Dreizimmerwohnungen,
- 18 Vierzimmerwohnungen,
- 3 Fünzimmerwohnungen,
- 5 Einfamilienhäuser.

Die Fluktuation (jährlicher Mieterwechsel) betrug 6,1 % (VJ 6,3 %).

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 9 Mitglieder. Am begehrtesten war das Einfamilienhaus, Am Anger 17, mit 66 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. Dezember 2011



Neubautätigkeit

Mit dem Bezug der letzten 6 Reihenpassivhäuser im Februar 2012 im Schliffkopfweg (Heidenstückersiedlung) haben wir den zurzeit besten Umweltstandard realisiert. Natürlich erfordert der Bau solcher Häuser anspruchsvolle und teure Technik und Materialien. Trotzdem können wir die Häuser zu einem für Karlsruher Verhältnisse noch günstigen Mietpreis anbieten. Durch die gute Dämmung und ein intelligentes Be- und Entlüftungssystem bieten sie hohen Wohnkomfort und haben nur niedrige Energiekosten.

Auch in naher Zukunft werden wir nicht auf Neubauten verzichten. Dabei werden neueste Umweltaspekte und Standards für ältere und behinderte Menschen beim Bau bereits berücksichtigt.

Modernisierung und Instandhaltung

Für den Bereich der Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden wurden im Jahr 2011 ca. 10,1 Mio. € ausgegeben. Er 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, hauptsächlich bei der Erneuerung der Hofbeläge.

Ebenso wurden wieder zahlreiche Aufzugsanlagen saniert, für die es keine Ersatzteile mehr gibt.

Die insgesamt 10 betriebseigenen Handwerker (Schreiner, Elektriker, Gärtner und Maler) führten wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.



Hauptaufgabengebiet im Jahr 2011 war, wie schon in den vergangenen Jahren, die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken, um den Energieverbrauch zu senken.

In der Rheinstrandsiedlung wurden mit den Objekten Pappelallee 20-22, 26-28, 32-34, 36-38 und Kleiner Anger 4-10 insgesamt 12 Gebäude mit 68 Wohnungen einer energetischen Sanierung unterzogen. In Daxlanden wurden mit der Hermann-Hesse-Straße 2-6 weitere 3 Objekte modernisiert.

Im Bereich der Südweststadt modernisierten wir die Gebäude Vorholzstraße 8-10 mit 16 Wohneinheiten; weiterhin in der Südstadt die Objekte Sybelstraße 20, Augartenstraße 95 und Gervinusstraße 3-5 mit 39 Wohnungen.

Insgesamt konnten somit im Berichtszeitraum weitere 21 Gebäude mit insgesamt 159 Wohnungen energetisch aufgewertet werden.

Im vergangenen Jahr wurden auch wieder 6 Bäder und 17 Gasetagenheizungen in ältere Wohnungen eingebaut, so dass nunmehr 1.810 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Neben den Großmodernisierungen wurden im Jahr 2011 noch ca. 170 Wohnungen mit neuen wärme- und teilweise auch schalldämmten Fenstern versehen.

Als weiteres größeres Projekt wurde in 2011 damit begonnen, die Dachsträgen bzw. Dachböden nachträglich zu dämmen. Diese Maßnahme wird sich aufgrund der Vielzahl der Objekte über mehrere Jahre erstrecken und letztendlich mit Kosten in Höhe von ca. 3,5 Mio. € zu Buche schlagen.

Die Klimaziele der Bundes- und Landesregierung erfordern von uns als Wohnungsunternehmen immer höhere Aufwendungen. Allein zur Erfüllung der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 haben wir über 1 Mio. € zusätzliche Mittel im Geschäftsjahr 2011 zur Dämmung von Dachböden

investiert. Das EWärmegesetz Baden-Württemberg verpflichtet uns, 10 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken, wenn ein Austausch der Heizanlage erfolgt.

Um diese Modernisierungen wie auch die Instandhaltungen effektiv zu planen, haben wir 2011/2012 den gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand neu erfasst. Hierzu wird auch erstmals der technische Zustand der Wohnungen mit aufgenommen. Gleichzeitig werden die Grundrisse aller Wohnungen neu gezeichnet und digitalisiert. Damit können unsere Wohnungsinteressenten zukünftig bereits ohne Besichtigung einen Eindruck von den räumlichen Verhältnissen erhalten.

Bewirtschaftung

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

Durch die Übernahme der Kabel BW GmbH durch Liberty Global wird sich für unsere Mieter nichts ändern. Ganz im Gegenteil: So konnten wir im April 2012 den mit Kabel BW ursprünglich bis 31.12.2013 laufenden Vertrag bis 31.12.2018 verlängern. Dabei ist es uns gelungen, die günstigen Gebühren mit leichten Preissteigerungen bis 2018 zu sichern. So steht unseren Mietern weiterhin ein breites digitales Programmangebot zur Verfügung und zusätzlich die Möglichkeit der schnellen Internetnutzung.



Sparen beim MBV

Viele Mitglieder vertrauen ihre Ersparnisse wieder ihrer Genossenschaft an. Hier sehen sie, wie das Geld „arbeitet“, denn 75 % der Spareinlagen werden fest in den Hausbesitz investiert. Mit dem anderen Teil stellen wir die gesetzlich vorgeschriebene Liquidität sicher.

Zum 31. Dezember 2011 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 27.713 (VJ: 27.118).

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.549,-- € (VJ: EUR 6.873,-- €).

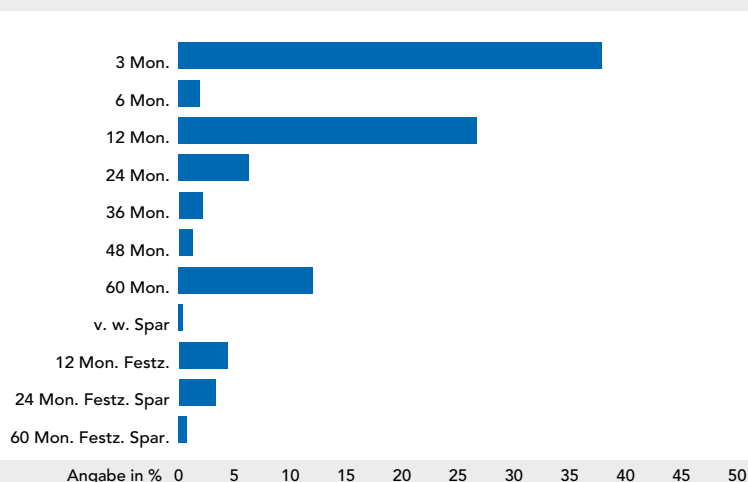
Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 490 Sparkonten sowie 26 VL-Verträgen. Die Genossenschaft hat als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. – ein jährliches Zahlungsverprechen abgegeben, das sich aufgrund der vereinbarten Bemessungsgrundlage auf 0,5 ‰ des im jeweils

maßgeblichen Jahresabschluss ausgewiesenen Spareinlagenbestandes zu Ende 2011 auf 1.170.686,03 € beläuft.

Die durch die Bankenkrise verursachte Vertrauenskrise haben die z. Zt. deutschlandweit existierenden 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nicht zu verantworten. Die schärferen Auflagen und Gesetze treffen uns jedoch genauso wie weltweit agierende Großbanken.

So haben wir 2012 eine neue Stabsstelle „zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstiger strafbarer Handlungen“ geschaffen.

Von den Gesamteinlagen (EUR 181.486.574,61) waren zum Bilanzstichtag angelegt:



Wir beim MBV ...

...sparen gemeinsam

*Sparen beim Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
bedeutet also:*

- gute Verzinsung
- hohe Sicherheit für Ihr angespartes Geld
- Stärkung der Leistungskraft des MBV

Mitglied beim MBV

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2011 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Jürgen Hügler und Herr Georg Jung wurden wiedergewählt. Aus Altersgründen hat Herr Roland Lemmermeier nicht mehr kandidiert. Für ihn wurde Herr Kurt Fuchs neu in den Aufsichtsrat gewählt.

An diesem Tag fand auch für die in den Mitgliederversammlungen 2010 neu gewählten Vertreter eine Besichtigungs- und Informationsfahrt durch unsere Wohngebiete statt.

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.

Mitgliederentwicklung

Mehr als drei Millionen Menschen sind bundesweit Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft, rund 25.000 davon beim MBV. Sie schätzen die Vorteile wie sicheres Wohnen, Qualität zu fairen Preisen, die Tradition und regionale Verbundenheit.

Mitgliederbestand beim MBV 2011

	Mitglieder mit Anteilen	
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	25.027	110.671
Zugang an Mitgliedern	680	1.360
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		15.869
	25.707	127.900
Abgang an Mitgliedern	597	3.488
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	25.110	124.412

Zum Jahresende waren 25.110 Mitglieder (VJ: 25.027) mit 124.412 Anteilen (VJ: 110.671) beim MBV beteiligt.

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

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

Mitglieder bis 10 Anteile	24.305
Mitglieder 11-99 Anteile	571
Mitglieder über 100 Anteile	234

Mitgliederbefragung

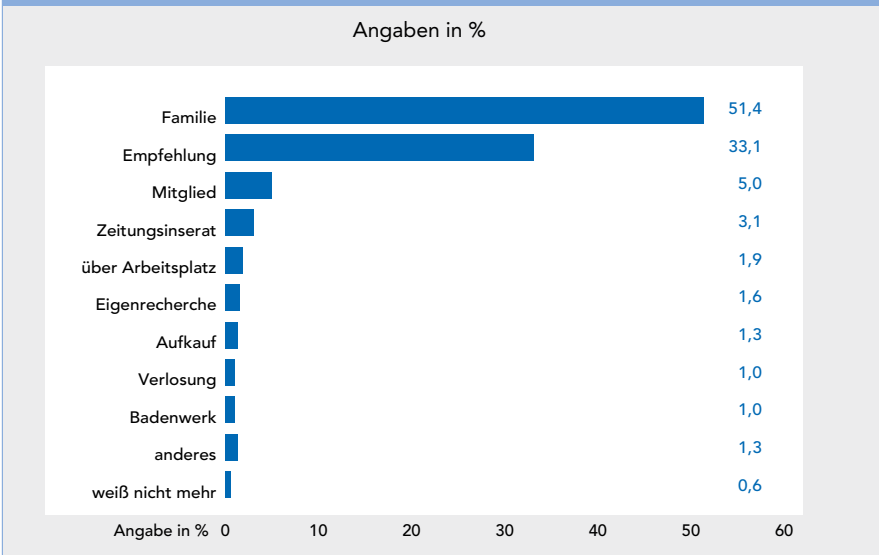
Im Oktober 2011 führten wir erstmals eine Mitgliederbefragung durch. 10 % unserer Mieter und Mitglieder wurden repräsentativ befragt und standen Rede und Antwort. Sehr gefreut hat uns dabei, dass 96 % der Befragten den MBV weiterempfehlen würden. 51 % der Befragten kennen uns bereits über die Familie, 33 % sind sogar auf Empfehlung zu uns gekommen. Und sie sind uns treu. 68 % der Befragten leben schon länger als 10 Jahre in ihrer Wohnung. Das Verhältnis zwischen den Mietern in der Hausgemeinschaft wird von 86 % als gut bis sehr gut eingeschätzt.

Zudem gaben uns unsere Mitglieder zahlreiche Hinweise, wo wir uns noch verbessern können und wo sie „der Schuh drückt“.

Die große Bereitschaft aller, hier Auskünfte zu geben, zeigt uns auch die Verbundenheit und das Interesse an „ihrer Genossenschaft“.



Wie sind Sie auf den Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG aufmerksam geworden?



Leben beim MBV

Kooperation mit der AWO

Seit dem 01. März 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
- hauswirtschaftliche Hilfen
- Familienpflege
- AWO Menü – Essen auf Rädern
- Hausnotruf
- Betreuung von Demenzkranken
- individuelle Schwerstbehindertenbetreuung

Nähere Informationen über Leistungen und Preise erhalten Sie direkt bei der mobilen Pflege und Betreuung der AWO unter der Telefonnummer: 0721/ 83140-0 oder bei der Geschäftsstelle der AWO unter der Telefonnummer: 0721/ 3 50 07-0.

Wir beim MBV ...

...feiern gemeinsam

Am 07. Juli 2012 feiern wir zusammen mit all unseren Mitgliedern und Gästen nicht nur 75 Jahre Rheinstrandsiedlung, sondern auch den internationalen Tag der Genossenschaften.

Feiern mit dem MBV

Das Jahr 2012 wartet mit zwei besonderen Ereignissen auf. Vor 75 Jahren wurde mit dem Bau unseres größten Wohngebietes, der Rheinstrandsiedlung, begonnen. 2012 wurde auch zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Beide Ereignisse feiert der MBV mit seinen Mitgliedern und Freunden. Am 07. Juli 2012 gibt es ein großes Mitgliederfest. Mit regionalen Vereinen, einem Kinderprogramm und Musik für alle Altersklassen wollen wir einen schönen Tag erleben, der uns allen in Erinnerung bleiben wird.

Personal beim MBV

Bei unserem Personalbestand ist keine Veränderung von Bedeutung eingetreten. Zum 31. Dezember 2011 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 57 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 18 Teilzeitkräfte.

Mit den 8 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 2 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 76 Beschäftigte an.

Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich im dritten und eine Mitarbeiterin im zweiten Ausbildungsjahr zur Immobilienkauffrau. Ein weiterer Mitarbeiter hat seine Ausbildung am 01. September 2011 begonnen.

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 wiederum mit gutem Erfolg abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden wir erneut 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

J. Dietrich
L. Gall

G. Damian
P. Funk

K. Wehrle
S. Heizmann

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2011 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 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 2011 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 20. März 2012 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes vorbehaltlos an, insbesondere auch seiner Bewertung, dass das erfreulich gute Jahresergebnis im Wesentlichen durch das niedrige Zinsniveau begünstigt wurde. Er empfiehlt der Vertreterversammlung:

- dem Jahresabschluss 2011 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 1.322.521,11 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bardividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2011 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in der Zeit vom 05. bis 23. März 2012 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichteten die Verbandsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 17. April 2012.

Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 23. März 2012 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erreichte gute Jahresergebnis.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche

LAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

IM SINNE DES § 289 HGB

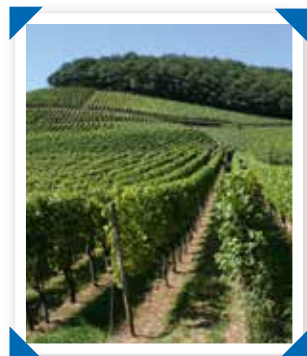
A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt. Sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme), könnte sich die Schuldenkrise negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Eurozone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 % und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 % Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012



„Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung.“



auf 0,6 % zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 % Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt. Das Statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Die Lage in der Eurozone sieht dagegen düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2 % schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

Zum deutschen Aufschwung hat neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1 Billion € betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % auf 1.139 Milliarden € gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 % auf 7,1 % zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten

um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und 10 jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant die Wohlverhaltensperiode bei Privatsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

Wir beim MBV ...

...lassen
Sie nicht
im Regen
stehen!

Erste Mieterbefragung beim MBV: 96 % der Befragten würden den Mieter- und Bauverein weiterempfehlen.

Wo sind wir gut? Was können wir verbessern? Um das herauszufinden, haben wir im Oktober 2011 zusammen mit dem Marktforschungsinstitut COBUS Marktforschung GmbH erstmals telefonisch Mieter und Mieterinnen gezielt nach ihrer Meinung befragt.

II. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist. Für die Stadt Karlsruhe wird eine Zunahme von 5,3 % prognostiziert.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem 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 künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

III. Bericht über die Lage der Genossenschaft

a) Spareinrichtung

Viele unserer Sparer setzen, auch aufgrund der Finanzkrise, auf gute Zinserträge und die Sicherheit ihrer Anlagen beim Mieter- und Bauverein. So blieben die Spareinlagen trotz leichter Abflüsse auf einem hohen Niveau.

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 8,4 Mio. € abgeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2011 gutgeschriebenen Zinsen (3,5 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2010 um 4,9 Mio. € vermindert.

Seit Ende 2011 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, welcher die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt beeinflusst, bei 1 %. Wir haben Zinsanpassungen letztmals am 01.06.2011 im vernünftigen Rahmen vorgenommen, bieten unseren Sparern aber mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,96 % im Jahr 2011 eine nach wie vor gute Rendite.

Das seit Oktober 2009 eingeführte Festzinssparen wurde gut angenommen. Es richtet sich an Sparer, die ihr Geld zu fest vereinbarten Konditionen ohne Zinsschwankungen anlegen möchten. Zum Jahresende 2011 waren 8,4 % (VJ: 11,0 %) 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 nicht wesentlich verändern wird. Wir erwarten, dass sich das Volumen unserer Spareinrichtung nicht wesentlich vermindern wird.

b) Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hält 14.157 qm baureife Grundstücke vor. Sie stehen mit durchschnittlich 245,51 €/qm zu Buche. Weitere 97.771 qm nicht baureife Grundstücke stehen mit 25,25 €/qm zu Buche.

Wir beim MBV ...

...investieren in die Zukunft

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2011 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und hierfür Mittel in Höhe von 5,8 Mio. € aufgewendet. Somit trägt der MBV zum Erhalt günstigen Wohnraums bei.

c) Neubautätigkeit

Im Jahr 2010 haben wir mit dem Bau von 12 Reihenhäusern im Passivhausstandard am Schliffkopfweg begonnen. Sechs Häuser wurden zum 01. Dezember 2011, die restlichen zum 01. Februar 2012 bezogen.

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.

d) Instandhaltung und Modernisierung 2011

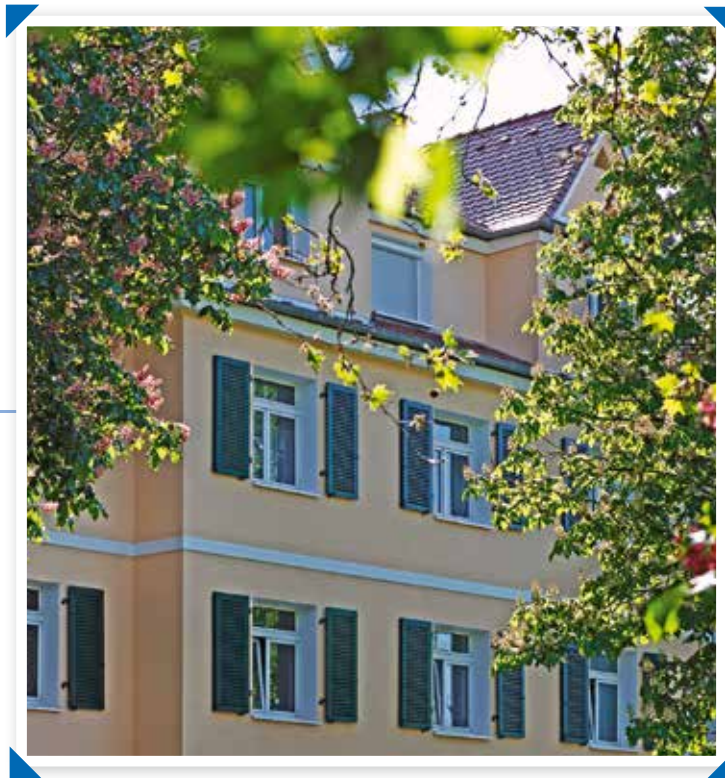
Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2011 die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt und hierfür Mittel in Höhe von 5,8 Mio. € aufgewendet.

e) Vermietung

In den Jahren 2009/2010 erfolgten erstmals wieder allgemeine Mieterhöhungen. Zudem haben wir 2011 bei den öffentlich geförderten Wohnungen Mietanpassungen vorgenommen. Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, bleibt auch nach den Erhöhungen aufgrund weiterhin günstiger Mietpreise stabil.

*„Wenn wir groß sind, werden
wir auch MBV, gell ...“*





B. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

a) Vermögenslage

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 82,1 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2011 nach Abschreibungen um insgesamt 3,7 Mio. € erhöht. Die Zugänge in Höhe von 9,1 Mio. € betreffen im Wesentlichen Baukosten für das Neubauvorhaben Schliffkopfweg (2,5 Mio. €) sowie umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (6,2 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 5,4 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 9,0 Mio. € sowie liquide Mittel in Höhe von 47,4 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die vielen Zeichnungen weiterer Geschäftsanteile sowie den Jahresüberschuss absolut um 7,2 Mio. € und beträgt 23,0 % der Bilanzsumme.

Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie einen Rückgang der Spareinlagen verminderte sich der Anteil der Fremdmittel absolut um 6,6 Mio. €.

Nachdem wir unsere Großmodernisierungen mit Vollwärmeschutz im bisherigen Umfang fortsetzen, werden wir zur Finanzierung weiterhin günstige KfW-Darlehen abrufen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

b) Finanzlage

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2011 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 (Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen) verwendet. Die Abflüsse aus der Spareinrichtung verminderten den Finanzmittelbestand.

c) Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin gut. So haben sich die Mieteinnahmen vor allem durch Neubewertungen und allgemeine Mieterhöhungen um 0,8 Mio. € erhöht. Diesen Mehreinnahmen standen Mehrbelastungen aufgrund höherer Abschreibungen (+ 0,1 Mio. €), höherer Instandhaltungskosten (+ 1,5 Mio. €) sowie höherer sächlicher Verwaltungskosten (+ 0,7 Mio. €) entgegen. Diese Mehraufwendungen resultieren zum einen aus dem Sonderprogramm Instandhaltung zur Dachdämmung und den Kosten der Plandigitalisierung und technischen Bestandsaufnahme unserer Gebäude. Aufgrund der weiterhin niedrigen Zinsen reduzierte sich der Zinsaufwand erneut (- 0,4 Mio. €).



C. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der sich weiterhin abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am 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.

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 Potenziale 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 2009) 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 Regionalsituation. Dabei geben die Prognosen für die Stadt Karlsruhe Anlass zu Optimismus.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 181,5 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 2012 positiv auf die Ertragslage auswirken. Wir gehen für die nächsten Jahre aufgrund erwarteter Abflüsse aus der Spareinrichtung von fallenden Zinsaufwendungen aus.

Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie eine langfristige 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.

Wir beim MBV ...

... haben Sicherheit trotz der Finanzkrise

„Primäres Ziel ist nicht die Vermeidung aller Risiken, sondern die aktive Steuerung im Rahmen einer geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie.“

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.

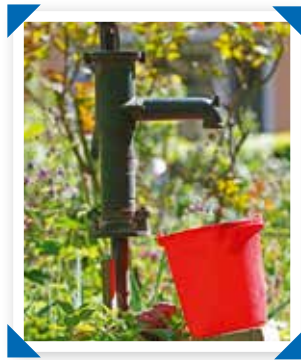
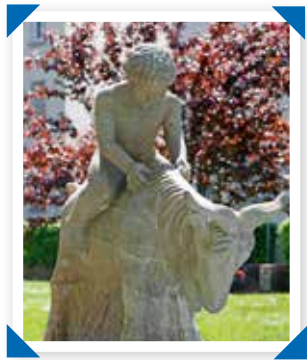
Unsere Konditionen für die Spareinlagen orientieren sich am Marktumfeld. Durch Beobachtung dieses Marktumfeldes sind wir jederzeit in der Lage, mit unseren variablen Zinssätzen kurzfristig auf Veränderungen zu reagieren. Die weiterhin niedrigen Zinsen werden auch 2012 einen positiven Einfluss auf unser Jahresergebnis haben.

Die derzeitige Wirtschaftslage wirkt sich auf die Spareinlagen positiv aus, da viele Mitglieder die Sicherheit und Verlässlichkeit unserer Spareinrichtung schätzen. Mittel- bis langfristig ist allerdings aufgrund der Demoskopie und vieler Erbfälle eher von Abflüssen auszugehen. Wir begegnen dieser

Entwicklung durch ein adäquates Liquiditätsmanagement. Mit Hilfe unserer umfangreichen Beleihungsreserven sind wir jederzeit in der Lage, bei Abflüssen entsprechend gegenzusteuern. Daran hat sich auch durch die Finanzkrise nichts geändert.

Derivative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.





III. Prognosebericht

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.

Für 2012 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 16,4 Mio. €. Allein in die Wärmedämmung der Häuser werden über 5,9 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 und eine Ertragslage mit nachhaltigen Jahresüberschüssen. Diese Überschüsse tragen zur Stärkung des Eigenkapitales 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.

D. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

02. März 2012

Vorstand

J. Dietrich
L. Gall

G. Damian
P. Funk

K. Wehrle
S. Heizmann

JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2011

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Vermögensgegenstände		180.168,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		231.820.974,89	228.504.862,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		21.480.832,57	21.887.625,40
Grundstücke ohne Bauten		5.944.896,96	5.944.896,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		241.593,00	123.242,00
Anlagen im Bau		1.988.994,55	1.520.604,70
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.815,00	5.815,00
Anlagevermögen insgesamt		261.663.274,97	257.987.046,76
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.972.860,60		9.076.739,05
Andere Vorräte	373.261,91	9.346.122,51	349.969,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	108.612,32		130.981,69
Sonstige Vermögensgegenstände	93.509,49	202.121,81	116.708,39
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	46.280.530,99		49.416.299,78
Bausparguthaben	1.083.255,20	47.363.786,19	913.573,66
Umlaufvermögen insgesamt		56.912.030,51	60.004.272,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.464,07	0,00
Bilanzsumme		318.582.769,55	317.991.319,32

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	579.466,51		458.523,28
der verbleibenden Mitglieder	37.233.351,73		33.108.322,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	259.885,25	38.072.703,49	87.970,50
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.135.000,00		6.735.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.627.663,45		11.502.193,84
Andere Ergebnisrücklagen	13.041.367,84	33.804.031,29	13.041.367,84
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.847.990,72		4.066.375,65
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.525.469,61	1.322.521,11	2.954.403,43
Eigenkapital insgesamt		73.199.255,89	66.045.350,14
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.538.936,00		4.405.454,00
Sonstige Rückstellungen	301.459,19	4.840.395,19	609.672,36
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	47.140.029,25		49.149.294,81
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	589.446,32		643.650,78
Spareinlagen	181.486.574,61		186.381.116,61
Erhaltene Anzahlungen	9.319.420,24		9.197.414,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.984,92		75.157,52
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.297.615,75		823.669,24
Sonstige Verbindlichkeiten	620.047,38	240.543.118,47	660.539,18
davon aus Steuern	393.134,50 € (2010 = 422.806,70 €)		
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit	8.722,77 € (2010 = 13.084,15 €)		
Fremdkapital insgesamt		245.383.513,66	251.945.969,18
Bilanzsumme		318.582.769,55	317.991.319,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		39.639.814,77	38.651.459,20
Verminderung 2011/ Erhöhung 2010 des Bestandes an unfertigen Leistungen		103.878,45	178.020,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		228.265,67	200.465,70
Sonstige betriebliche Erträge		620.985,53	737.692,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		19.030.474,98	17.449.889,24
Rohergebnis		21.354.712,54	22.317.748,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.468.269,76		3.246.381,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	742.796,89	4.211.066,65	657.506,97
davon für Altersversorgung 110.376,61 € (2010 = 46.579,88 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.422.385,18	5.320.053,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.246.044,67	1.568.942,66
Zinsen und ähnliche Erträge		728.639,17	566.623,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.307.701,10	5.720.507,97
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.896.154,11	6.370.979,64
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	1.288.018,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	-1.288.018,00
Sonstige Steuern		1.048.163,39	1.016.585,99
Jahresüberschuss		3.847.990,72	4.066.375,65
Einstellungen in die gesetzl. Rücklage		400.000,00	410.000,00
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		2.125.469,61	2.544.403,43
Bilanzgewinn		1.322.521,11	1.111.972,22

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 über 3 Jahre 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 um 3 bis 30 Jahre verlängert.

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

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt.

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

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenutachten 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 5,13 % 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 und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellun- skosten 01.01.2011 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbu- chungen EURO	Zuschrei- bungen EURO	Abschrei- bungen (kumulierte) EURO	Buchwert am 31.12.2011 EURO	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EURO
Immaterielle Vermögens- gegenstände	192.465,12	208.320,02	60.920,37			159.696,77	180.168,00	28.152,02
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	326.049.215,84	6.264.818,32	5.348,34	1.988.994,44		102.476.705,37	231.820.974,89	4.932.352,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.414.302,72	15.283,72				4.948.753,87	21.480.832,57	422.076,55
Grundstücke ohne Bauten	5.944.896,96						5.944.896,96	
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	922.063,63	158.155,38	141.014,75			697.611,26	241.593,00	39.804,38
Anlagen im Bau	1.520.604,70	2.457.384,29		-1.988.994,44			1.988.994,55	
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	5.815,00						5.815,00	
Anlagevermögen insgesamt	361.049.363,97	9.103.961,73	207.283,46			108.282.767,27	261.663.274,97	5.422.385,18

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.972.860,60 € (Vorjahr 9.076.739,05 €) enthalten.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen

	Stand 31.12.2010	davon aus Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2011
Gesetzliche Rücklage	6.735.000,00 €		400.000,00 € (Vorjahr: 410.000,00 €)		7.135.000,00 €
Bauerneuerungs- rücklage	11.502.193,84 €		2.125.469,61 € (Vorjahr: 2.544.403,43 €)		13.627.663,45 €
Hilfsrücklage	12.731.167,84 €				12.731.167,84 €
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00 €				310.200,00 €
	31.278.561,68 €		2.525.469,61 €		33.804.031,29 €

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	6.109,08 €	– €
Rückstellung für ausstehende Rechnungen – Pflegeheim	– €	337.123,34 €
Rückstellung für Verwaltungsberufsgenossenschaft	28.000,00 €	27.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	29.000,00 €	28.000,00 €
Rückstellung für Vertreterversammlung u. Veröffentlichung	32.000,00 €	32.000,00 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	98.212,75 €	90.697,77 €
Rückstellung für Steuerberatung	3.500,00 €	3.500,00 €
Rückstellung für Archivierung	104.637,36 €	91.351,25 €
	301.459,19 €	609.672,36 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ohne Spareinlagen sowie die zur Sicherheit gewährten Pfand- 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	47.140.029,25	2.427.770,11	9.417.047,70	35.295.211,44	47.140.029,25	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	589.446,32	67.463,33	177.145,84	344.837,15	589.446,32	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.319.420,24	9.319.420,24				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.984,92	89.984,92				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.297.615,75	1.297.615,75				
Sonstige Verbindlichkeiten	620.047,38	620.047,38				
Gesamtbetrag	59.056.543,86	13.822.301,73	9.594.193,54	35.640.048,59	47.729.475,57	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Die Spareinlagen in Höhe von 181.486.574,61 € waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:			
18.880	Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	68.788.197,15 €	(37,90 %)
451	Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	3.473.228,37 €	(1,91 %)
3.998	Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	53.888.046,43 €	(29,69 %)
880	Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist	11.415.339,37 €	(6,29 %)
266	Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist	3.895.131,64 €	(2,14 %)
217	Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	2.263.417,51 €	(1,25 %)
1.861	Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	21.794.330,55 €	(12,01 %)
469	VL-Sparverträge	664.266,13 €	(0,37 %)
317	Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	7.933.004,53 €	(4,37 %)
305	Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	5.999.945,27 €	(3,31 %)
69	Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist (Festzinssparen)	1.371.667,66 €	(0,76 %)
27.713		181.486.574,61 €	(100,00 %)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Jahresende bestanden folgende nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von 164.295,04 € (Vorjahr: 13.318,90 €),
- aus Mietkautionen in Höhe von 13.897,88 € (Grundstückskauf Großoberfeld), die bei der Hausbank München eG verwaltet werden. Hierbei handelt es sich um Treuhandspargkonten, die den gesetzlichen Vorschriften des § 551 BGB entsprechen und insolvenzgeschützt sind.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beteiligt. Der Informationspflicht gemäß § 23 a KWG wird durch einen Hinweis in den Kontoeröffnungsanträgen und im Kassenraum entsprochen. Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf 1.170.686,03 € (Vorjahr: 1.085.094,64 €).

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	31	15
Technische Mitarbeiter	8	3
Mitarbeiter in Regiebetrieben, Hauswarte etc.	19	–
	58	18

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederverwaltung	
Anfang 2011	25.027
Zugang 2011	680
Abgang 2011	597
Ende 2011	25.110

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.125.029,27 € (Vorjahr: 5.264.324,96 €) erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 71.611,67 € (Vorjahr: 76.867,02 €) rückständig.

Mitglieder des Vorstandes:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Horst-Dieter Bertsche	Techn. Regierungsoberamtsrat, Vorsitzender
Roland Lemmermeier	Schreiner (bis 28.06.2011)
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 (ab 28.06.2011)

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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 1.322.521,11 € für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 02. März 2012

Der Vorstand:

J. Dietrich	G. Damian	K. Wehrle
L. Gall	P. Funk	S. Heizmann

Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von € 1.322.521,11 wurde in der Vertreterversammlung am 20. Juni 2012 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 der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 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, 23. März 2012

vbw	
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	
gez.	gez.
Beck Wirtschaftsprüfer	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.	Vetter, Hans	Kleiner Anger 16
8.	Götz, Horst	Grillenweg 6
9.	Liese, Siegfried	Dornröschenweg 6
10.	Zinsmaier, Holger	Bäumlesäcker 35
11.	Kunz, Rainer	Kastanienallee 39
12.	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	Stösserstr. 22
4.	Raupp, Margot	Alberichstr. 6
5.	Kulbas, Manfred	Isoldestr. 4
6.	Gissler, Werner	Eugen-Richter-Str. 159
7.	Schill, Tilo	Weinbrennerstr. 88
8.	Pichler, Adelheid	Isoldestr. 2
9.	Coblenz, Maximilian	Josef-Schofer-Str. 9
10.	Freiberger, Dieter	Binsenschlauchweg 12
11.	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	Nebeniusstr. 11
2.	Braun, Margot	Nebeniusstr. 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 | Vokkenastr. 39a |
| 2. | Gall, Sascha | Wolfartsweierer Str. 3e |
| 3. | Wurm, Gerda | Ruschgraben 29a |
| 4. | Müller, Gernot | Schwetzingen Str. 100 |
| 5. | Ahl, Rosa | Wolfartsweierer Str. 4 |
| 6. | Tänzel, Volker | Bertha-von-Suttner-Str. 8 |
| 7. | Dür, Christa | Wolfartsweierer Str. 1 |
| 8. | Deckert, Gerhard | Mannheimer Str. 29 |
| 9. | Kilgus, Birgit | August-Schwall-Str. 6 |
| 10. | Bennett-Rihm, Renate | Wolfartsweierer Str. 1 |
| 11. | Steck, Klaus-Reiner | Kösliner Str. 58a |

Ersatzvertreter:

- | | | |
|----|--------------------|---------------------------|
| 1. | 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 | Rheinstr. 11
76327 Pfinztal |
| 9. | Speck, Rosemarie | Kaiserstuhlstr. 1
76275 Ettlingen |
| 10. | Gromer, Matthias | An der Bannweide 1
76676 Graben-Neudorf |
| 11. | Ronellenfitch,
Manfred | Im Brühl 9
55288 Udenheim |
| 12. | Sternberg, Stefan | Lilienstr. 12
76744 Wörth |
| 13. | Englert, Hubert | Edith-Stein-Str. 29
76676 Graben-Neudorf |
| 14. | Vogel, Jasmin | Am Steinweg 44
76327 Pfinztal |
| 15. | Böhm, Herbert | Wiesbadener Str. 18
76344 Eggenstein-
Leopoldsh. |

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 1. Juni 2011

Seit dem 1. Juni 2011 gelten folgende variable Zinssätze für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist:

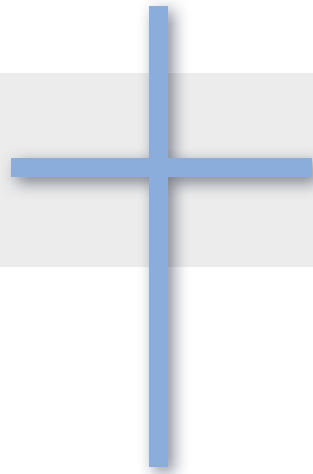
Vereinbarte Kündigungsfrist

Zinssatz

von 3 Monaten	1,70 % p. a.
von 6 Monaten	1,80 % p. a.
von 12 Monaten	2,00 % p. a.
von 24 Monaten (2 Jahren)	2,20 % p. a.
von 36 Monaten (3 Jahren)	2,40 % p. a.
von 48 Monaten (4 Jahren)	2,50 % p. a.
von 60 Monaten (5 Jahren)	2,75 % p. a.
Vermögenswirksame Sparverträge	3,00 % p. a.

Festzinssparen (Mindestanlagebetrag 2.500,- €) Zinssatz

1 Jahr	2,10 %
2 Jahre	2,30 %
5 Jahre	3,00 %



Ausgeschieden sind im Jahr 2011
231 Mitglieder durch Tod.

Am 29. Juli 2011 verstarb
unser früherer Mitarbeiter Roland Wurm.

Ehre ihrem Andenken!



Mieter- und Bauverein
Karlsruhe eG

Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721 3723-0
www.mbv-ka.de
E-Mail: info@mbv-ka.de