

# Information



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

## Instandhaltung und Modernisierung

Auch im abgelaufenen Jahr 2005 wurden wieder zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Bereich Instandsetzung, für den ca. 8,9 Mio. Euro ausgegeben wurden, umfasst insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, die Sanierung von Bädern im Rahmen von Neubezügen, sowie die Modernisierung der Elektroinstallationen. Auch an den Außenanlagen wurden teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt. Hier sind insbesondere die Erneuerung der Hofbeläge, sowie Umgestaltung von Gartenanlagen zu erwähnen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung betraf wiederum die Sanierung von Aufzugsanlagen.

Auch die betriebseigenen Regiebetriebe führten wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand aus.

Die Dämmung von Dächern und Fassaden wurde im Berichtszeitraum wieder verstärkt ausgeführt, um die Heizkosten zu senken und um dem stetigen Anstieg der Energiekosten entgegenzuwirken. So wurden in der Oststadt die Gebäude Rintheimer Straße 34-36 mit neuen Fenstern und einer Fassaden- und Dachdämmung versehen. Des Weiteren die Objekte Bertha-von-Suttner-Straße 12, Schmetterlingweg 4-6, Schmetterlingweg 5-7, Falterweg 4-6, Falterweg 5-9, Weidenweg 1-5, Karl-Delisle-Straße 1-2, Am Anger 14A und die Nokkstraße 1-3.

Es wurden damit weitere 20 Gebäude mit insgesamt 176 Wohnungen gedämmt.

Das Objekt Mathystraße 14-20 (Hochhaus am Schmiederplatz) wurde ebenfalls teilweise mit einer Wärmedämmung versehen, die restliche Fassade wurde in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt saniert (ohne Dämmung). Das Dach wurde ebenfalls erneuert und mit einer Wärmedämmung versehen.

Weiterhin wurden im Berichtszeitraum 2 Bäder und 30 Gasetagenheizungen eingebaut, so dass nunmehr 1.688 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Zusätzlich zu den Modernisierungen der Fassaden und Wohnungen wurden auch wieder ca. 1.100 Fensterelemente ausgetauscht.

Der Schwerpunkt bei den Modernisierungen wird auch künftig in der Dämmung von Fassaden und Dächern liegen.

Als letzter Bauabschnitt der Sanierung des Verwaltungsgebäudes wurde der Hof bzw. die Tiefgarage mit einer neuen Abdichtung versehen, so dass sich nun alle Gebäudeteile in einem modernen Zustand befinden.



Karl-Delisle-Straße 1,2



Rintheimer Straße 38,40



Weidenweg 1,3,5

## Vermögens- und Finanzlage

### Aktiva:

Anlagevermögen .....	EUR	225.071.961,94
Umlaufvermögen .....	EUR	34.558.775,42
		<b>EUR 259.630.737,36</b>

### Passiva:

Rückstellungen .....	EUR	2.905.979,42
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung .....	EUR	40.210.588,10
Andere Verbindlichkeiten .....	EUR	165.945.533,20
Dividenden 2005 .....	EUR	906.548,12
<b>Fremdkapital .....</b>	<b>EUR</b>	<b>209.968.648,84</b>
Geschäftsguthaben .....	EUR	24.364.837,76
Ergebnisrücklagen .....	EUR	25.297.250,76
<b>Eigenkapital .....</b>	<b>EUR</b>	<b>49.662.088,52</b>
		<b>EUR 259.630.737,36</b>

Nachdem wir auch im Jahr 2005 dem Vollwärmeschutz und der Großmodernisierung verstärkt unsere Aufmerksamkeit geschenkt haben, hat sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr entsprechend erhöht. Außerdem sind zur Zeit in der Rheinstrandsiedlung 24 Reihenhäuser im Bau. Diese Baumaßnahme führt ebenfalls zu einer Erhöhung des Anlagevermögens.

Insgesamt hat sich das Anlagevermögen im Jahr 2005 – nach Abschreibungen in Höhe von 4,4 Mio. Euro – um 6,6 Mio. Euro erhöht.

Die Finanzierung erfolgte in erster Linie durch die Erhöhung des Spareinlagenbestandes bei unserer Spareinrichtung. Außerdem erfuhren die Geschäftsguthaben (Eigenkapital) eine positive Entwicklung.

Auch im Jahr 2006 gehen wir davon aus, dass die Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit weitgehend mit Hilfe unserer Spareinrichtung erfolgen kann, zumal wir im ersten Halbjahr 2006 keine größeren Abflüsse haben.

Die Vermögenslage ist geordnet.

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2005 - 31. Dezember 2005

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	31.477.904,54
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	452.888,98
Andere aktivierte Eigenleistungen	EUR	509.594,42
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	267.306,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR	16.505.723,65
<b>Rohergebnis</b>	<b>EUR</b>	<b>16.201.970,63</b>
Personalaufwand	EUR	3.803.218,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	EUR	4.397.978,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	1.544.591,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	518.535,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	5.570.478,02
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>EUR</b>	<b>1.404.239,90</b>
Steuern	EUR	849.606,50
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>554.633,40</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	EUR	55.500,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	EUR	407.414,72
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>EUR</b>	<b>906.548,12</b>

## Ertragslage

Mit Ausnahme der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung konnten die übrigen Aufwands- und Ertragspositionen auf Vorjahresniveau gehalten werden. Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung reichte nicht aus, den Anstieg der Instandhaltung zu kompensieren, so dass im Jahr 2005 die Ertragslage entsprechend beeinflusst wurde.

## Ausblick und Risiken

Das Jahr 2005 war geprägt durch die Einführung weiterer Softwareprogramme in unserer Instandsetzungsabteilung. Es wurde die Rechnungsprüfung umgestellt und entlastet, indem eine EDV-unterstützte Handwerkeranbindung (Mareon) installiert wurde, wobei die Kopplung zwischen den jeweiligen Handwerkern und dem Mieter- und Bauverein über die Einbindung des Internets geschaffen wurde. Die Rechnungsprüfung erfolgt mittels Einschaltung eines Zufallsgenerators, so dass nicht mehr jede Handwerkerrechnung bis zu einem Betrag von maximal Euro 1.000,- geprüft werden muss. Dieses Verfahren ist zertifiziert und entspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Prüfung. Das neu eingeführte Verfahren bringt eine Arbeitsentlastung und ermöglicht so bei Rechnungen über Euro 1.000,- eine intensivere Prüfung. Es leistet somit einen Beitrag zum Kostenmanagement. Gleichzeitig wurde noch das Instandhaltungsmodul mit Rechnungsarchivierung eingeführt. Mit Hilfe dieses Programms ist es uns möglich, jederzeit über die EDV die noch nicht abgerechneten Aufträge auch betragsmäßig festzustellen, so dass wir nunmehr bei unserer größten Aufwandsposition, den Instandhaltungen, die ein Jahresvolumen von nahezu 9 Mio. Euro haben, ein weiteres Instrument der Liquiditätsplanung und -steuerung haben.

Mittelfristig (2-4 Jahre) wird die neu eingeführte beleglose Archivierung für Handwerkerrechnungen auf den gesamten Geschäftsbetrieb ausgedehnt, zumal auch bei diesem Programm entsprechende Zertifizierungen vorliegen. Mit Hilfe dieser Software können wir Platzprobleme in unserem Archiv lösen und die dafür zuständigen Mitarbeiter entlasten.

Darüber hinaus werden wir unsere derzeitigen EDV-Systeme den neuesten Programmen unseres Rechenzentrums, der Aareon AG in Mainz, anpassen. Noch in der ersten Jahreshälfte 2006 wird das Rechenzentrum Voruntersuchungen in unserem Haus durchführen, um die Voraussetzungen für ein SAP-unterstütztes wohnungswirtschaftliches Programm, den Blue Eagle, zu schaffen.

Nachdem wir bis auf die Archivierung entsprechende EDV-Module in den letzten beiden Jahren eingeführt und die Voraussetzung zur Datenlieferung geschaffen haben, werden wir im laufenden Geschäftsjahr (2006) mit dem Ausbau des Risikomanagementsystems fortfahren, so dass wir durch die Möglichkeit der laufenden Überprüfung des Geschäftsablaufes künftige Risiken früher erkennen und entsprechende Maßnahmen einleiten können.

Besondere Beachtung erfährt neben der Qualifizierung unseres Personals durch entsprechende Schulungen auch die Personalentwicklung und Altersstruktur der Mitarbeiter. Der Mieter- und Bauverein bildet ständig junge Menschen aus. Diese werden dann nach ihrer Ausbildung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen, so dass auch künftig die Qualität und Kontinuität des täglichen Geschäftsablaufes sichergestellt sind.

Dank der ab 1. April 2006 wirksam werdenden allgemeinen Mieterhöhung werden sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung jährlich um 1,2 Mio. Euro erhöhen, so dass erstmals im Jahr 2006 wieder mit einer verbesserten Ertragslage gerechnet werden kann.

Auch in unseren Gremien betreiben wir eine vorausschauende Personalpolitik. Es wurde Anfang 2006 ein junger Geschäftsführer eingestellt, der sich gemeinsam mit dem derzeitigen, der in 2 Jahren in den wohl verdienten Ruhestand geht, auf seine Aufgabe vorbereiten kann, um die Geschäftspolitik des Mieter- und Bauvereins zu gestalten und somit die Unternehmenskultur im Interesse der Mitglieder unserer Genossenschaft weiterpflegt.

Unsere Arbeitsablauforganisation ist unseres Erachtens nunmehr so gestaltet, dass interne künftige Risiken weitgehend ausgeschlossen werden können.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von über 157 Mio. Euro 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.

Auf Grund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer muss der Mieter- und Bauverein daher durch ein entsprechendes Handeln mit variablen Zinssätzen reagieren. Dies wirkt sich positiv oder negativ auf die Ertragslage der Genossenschaft aus. Die Ertragslage wird daher auch in Zukunft von besonderer Bedeutung für uns sein. Es muss uns nämlich gelingen, stets Mieten bzw. Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen anzubieten, die sich einerseits positiv von den üblichen Marktkonditionen abheben, andererseits aber auch in der Lage sind, die oben genannten Risiken zu verkraften.

Zu Beginn des Jahres 2006 haben wir daher, nachdem die letzte Mietanhebung 2002 war, eine allgemeine Mieterhöhung von 0,30 Euro/qm Wfl. und Monat aufgegeben. Diese Erhöhung ist für den Einzelnen sozial verträglich, stärkt aber dennoch die Ertragskraft unserer Genossenschaft um insgesamt 1,2 Mio. Euro im Jahr, so dass wir für die oben genannten Risiken entsprechende Vorkehrungen getroffen haben.

Darüber hinaus muss es 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 den 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.

## Der neue Geschäftsführer stellt sich vor...



Liebe Mitglieder,

seit dem 1. Februar bin ich nun beim Mieter- und Bauverein und möchte mich Ihnen auf diesem Weg vorstellen. Mein Name ist Jürgen Dietrich (43), ich bin verheiratet und habe zwei Kinder im Alter von 11 und 8 Jahren.

Den Mieter- und Bauverein kenne ich bereits seit Jahren aus meiner früheren Tätigkeit als Bereichsleiter und Prüfer beim Verband baden-württembergischer Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e. V.

Ich freue mich darauf, in der langjährigen Tradition des MBV weiterhin für preisgünstige und gute Wohnungen zu sorgen und die Interessen unserer Mitglieder zu vertreten.

Ihr Jürgen Dietrich

## Mietanhebung im Jahr 2006 – herzlichen Dank

Zunächst einmal danken wir unseren Mitgliedern für das Verständnis zur Mietanhebung zum 1. April 2006.

Vereinzelt kam es zu Missverständnissen aufgrund der von uns geforderten schriftlichen Zustimmung zur vorgesehenen Mietanhebung, so dass wir Ihnen hierzu nochmals eine zusätzliche Erklärung geben möchten.

In der Vergangenheit hat der MBV bei Mietanhebungen die Zustimmungserklärung nicht verlangt. Es hat sich dabei gezeigt, dass ein paar Wenige unserer Genossenschaft über Interessenvertretungen versucht haben, aufgrund fehlender Formalismen die notwendige Mieterhöhung zu umgehen.

Wir waren daraufhin gezwungen, das ganze Verfahren nochmals aufzurollen und mit Hilfe teurer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständigen Gutachten erstellen zu lassen, die letztendlich dazu führten, dass bestätigt wurde, dass auch nach der Erhöhung unsere Nutzungsgebühren (Mieten) weit unter den üblichen in Karlsruhe liegen.

Um künftig diese unnötigen hohen Kosten der Genossenschaft und damit Ihnen zu ersparen, haben wir uns entschlossen, ein schriftliches Einverständnis zur Mietanpassung zu verlangen.

Auch bei der diesjährigen Mietanhebung mussten wir bei Einzelnen unseren Anwalt einschalten. Dies hat natürlich für unsere Gemeinschaft zusätzliche Kosten verursacht.

Wir finden es jedenfalls bedauerlich, dass ein paar Wenige stets versuchen, in Opposition zu gehen, obwohl aufgrund unseres Mietgefüges für jeden klar sein sollte, dass wir nach wie vor die günstigsten Konditionen in Karlsruhe haben.

An Hand der Zahlen der Geschäftsberichte seit 2003 wird deutlich, dass die Ertragslage nicht mehr ausgereicht hat, die Instandhaltungen im notwendigen Rahmen durchzuführen. Dies ist uns nur gelungen durch zusätzliche Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage. Wir mussten also die in der Vergangenheit erwirtschafteten Rücklagen in Anspruch nehmen. Die Rücklagen sind eine zusätzliche Sicherheit für die Zukunft und sollten nicht kontinuierlich abgebaut werden. Ein Gegensteuern geht jedoch nur durch eine Verbesserung der Ertragslage, also eine Mietanpassung. Wobei wir natürlich nur eine moderate Anpassung von 30 Cent pro Quadratmeter und Monat vorgenommen haben und diejenigen ausgenommen wurden, die schon eine Qm-Miete von 5,30 Euro/Monat und mehr haben.

Durch diese Maßnahme ist es uns gelungen, keinen übergebührlig zu belasten und die Ertragslage trotzdem zu stabilisieren.

Zum Verständnis geben wir Ihnen nochmals die entsprechenden Zahlen aus unserer Buchhaltung bekannt:

Jahr	2003	2004	2005
Instandhaltungsaufwendungen	9.000.000,-	8.300.000,-	8.868.000,-
Jahresüberschuss	780.000,-	822.000,-	554.000,-
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage (gem. Satzung)	- 78.000,-	- 82.000,-	- 55.000,-
Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage	+ 112.000,-	+ 108.000,-	+ 407.000,-
Auszahlungen für Dividenden	814.000,-	848.000,-	906.000,-

Die Zahlen zeigen, dass unsere Ertragslage stark vom Umfang der Instandhaltungen geprägt wird und dass sich die Ertragslage gegenüber 2003 verschlechtert hat. Es war also im Interesse einer ordnungsmäßigen künftigen

Verwaltung unseres Haus- und Wohnungsbestandes notwendig, die im Jahr 2006 beschlossene Mietanpassung vorzunehmen.

## Neubautätigkeit

Im Jahr 2005 haben wir unsere Bautätigkeit in der Rheinstrandsiedlung fortgesetzt.

Zum 1. Mai 2005 wurden von den geplanten 19 Reihenhäusern in der Kastanienallee 57-93 (Rheinstrandsiedlung) die ersten 4 Häuser bezogen (I. Bauabschnitt).

Im II. Bauabschnitt wurden zum 1. April 2006 weitere 8 Häuser fertig gestellt.

Die restlichen 7 Häuser (III. Bauabschnitt) werden zum 1. April 2007 zum Bezug freigegeben.

Die Nettowohnfläche der oben genannten 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.

In unmittelbarer Nähe zu den im Bau befindlichen Reihenhäusern Kastanienallee 57-93 wurde im Jahr 2005 ein

weiteres Bauprogramm mit 9 Einfamilien-Reihenhäusern (Brunnenäckerweg 32-48) begonnen. Der Bezug dieser 9 Häuser ist zum 1. Dezember 2006 vorgesehen. Die Nettowohnfläche bei diesen Häusern liegt bei 105 qm.

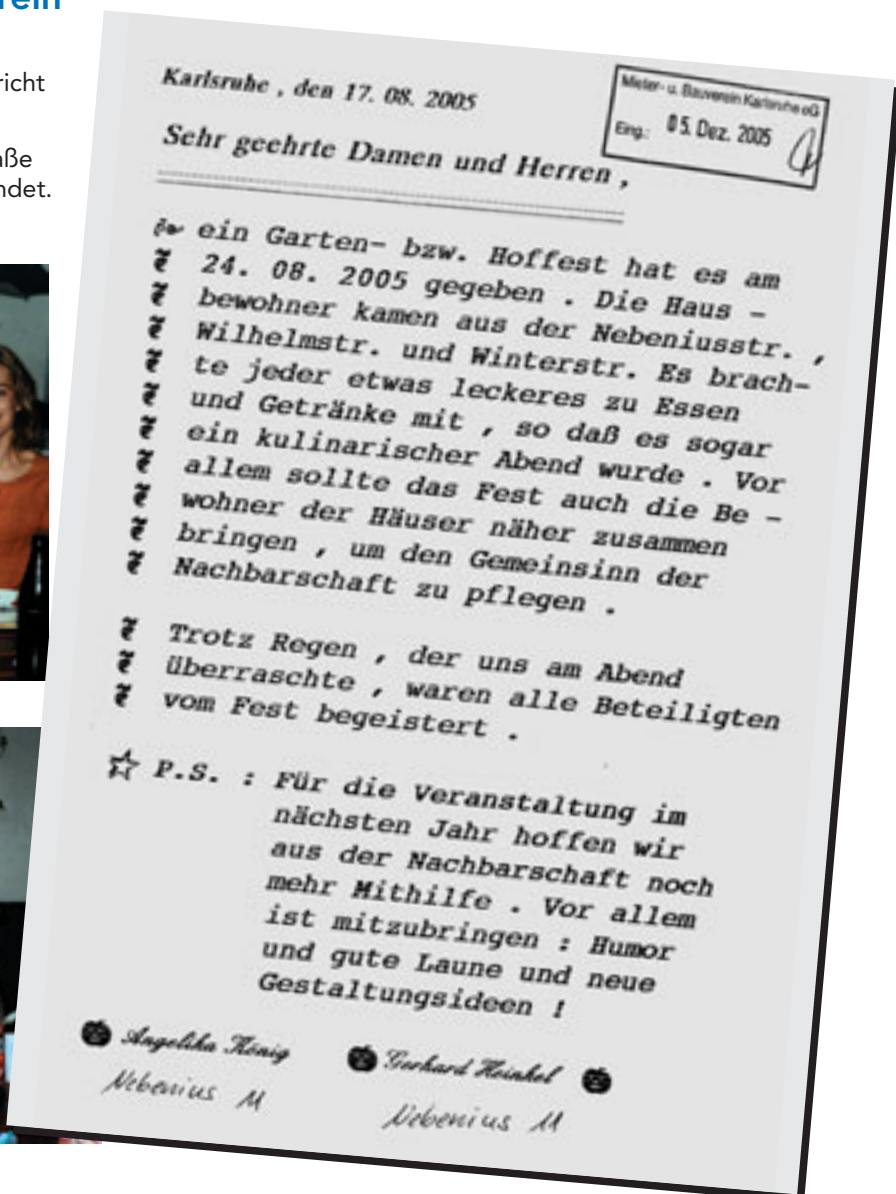
Mit dem Bezug der 9 Reihenhäuser im Brunnenäckerweg ist unsere Bautätigkeit in der Rheinstrandsiedlung beendet.

Nachdem die Planungen des Altenpflegeheims Ecke Hertzstraße/Karlsruher Weg zwischenzeitlich zum Abschluss gebracht worden sind, rechnen wir damit, dass uns die Baugenehmigung bis Mitte 2006 vorliegt, so dass mit dem Bau in der 2. Jahreshälfte 2006 begonnen werden kann. Mit dem Bau des Heims betritt der Mieter- und Bauverein „Neuland“. Wir werden daher – bis zur Fertigstellung des Pflegeheims – keine weiteren Neubauvorhaben beginnen, damit wir unsere ganze Kapazität dort einsetzen können.

## Hoffest beim Mieter- und Bauverein

Wie den Bewohnern des Hauses Nebeniusstr. 11 versprochen, bringen wir an dieser Stelle den Bericht der Hausgemeinschaft vom 17.08.2005.

Wir sind gespannt darauf, ob in der Nebeniusstraße auch in diesem Jahr die avisierte Hausfete stattfindet.



## Sorgen Sie vor – Hausratversicherung

Leider kein Einzelfall:

Wasser vom geplatzten Schlauch der Waschmaschine in der Wohnung über Ihnen dringt durch die Decke und hinterlässt Spuren an Möbeln und Teppichen, ein Feuer zerstört die Wohnungseinrichtung...

Viele Mieter meinen das sei Sache des Vermieters. Dem ist leider nicht so. Zwar hat der Mieter- und Bauverein bei seinen Mietobjekten eine Gebäudehaftpflicht und in einigen Häusern eine Leitungswasserversicherung abgeschlossen, diese decken aber lediglich entstandene Schäden am Gebäude.

Deshalb empfehlen wir Ihnen nachdrücklich den Abschluss einer privaten Haftpflicht, besser noch einer Hausratversicherung. Für zerstörte Einrichtungsgegenstände ist es

wesentlich günstiger, sich an die eigene Hausratversicherung zu wenden statt an die private Haftpflichtversicherung des Verursachers. Denn die Hausratversicherung ersetzt den Wiederbeschaffungswert, die private Haftpflicht dagegen nur den geringeren Zeitwert.

Die Hausratversicherung ersetzt die Schäden, die bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser an beweglichen Einrichtungsgegenständen hinterlassen hat. In der Regel übernimmt die Versicherung auch Schäden an Tapeten oder Laminat, das der Mieter selbst verlegt hat. Eine Hausratversicherung schützt und kostet nur ein paar Euro im Monat. Unser Beispiel: Der Hausrat einer 60 m<sup>2</sup> Wohnung kann schon ab 3,98 Euro incl. Versicherungssteuer bei einer Versicherungssumme von 39.000 Euro geschützt werden.

## Der MBV stellt sich vor...

Nachdem im letzten Informationsblatt die Abteilung Mitgliederverwaltung vorgestellt wurde, ist dieses Mal unsere Abteilung Rechnungswesen an der Reihe.



**James Schneider**  
Eintritt 01.06.87

**Ute Höfer**  
Eintritt 01.07.02

**Dieter Ott**  
Eintritt 21.04.58

**Corinna Geiges**  
Eintritt 01.04.05

**Isolde Herrmann**  
Eintritt 16.08.69