

Information



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



Völlig unerwartet ist unser langjähriges Vorstandsmitglied

Herr Wolfgang Heizmann

Rechtsanwalt

am 24. Januar 2004 im Alter von 67 Jahren verstorben.

Der Verstorbene zählt zu den herausragenden Persönlichkeiten des Mieter- und Bauvereins.

Herr Heizmann gehörte seit 1969 zunächst dem Aufsichtsrat und dann dem Vorstand an. Wir trauern um eine Persönlichkeit, die sich durch ihre ehrenamtliche, von großem Idealismus und souveränem Können getragenen Tätigkeit beim Mieter- und Bauverein ausgezeichnet hat.

In dankbarer Erinnerung

MIETER- UND BAUVEREIN KARLSRUHE eG
Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft

Wirtschaftliche Lage und Finanzlage

Aktiva:

Anlagevermögen	EUR	209.026.482,47
Umlaufvermögen	EUR	34.844.528,87
	EUR	243.871.011,34

Durch unsere starke Modernisierungstätigkeit an Wohngebäuden, insbesondere was den Vollwärmeschutz betrifft, sowie die umfangreichen Modernisierungen am Verwaltungsgebäude hat das Anlagevermögen eine Ausweitung erfahren.

Unter Berücksichtigung des Erwerbs eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen sowie unserer Neubautätigkeit erhöhte sich das Anlagevermögen im Berichtszeitraum nach 3,9 Mio. € Abschreibungen um ca. 8 Mio. €.

Nachdem sich auch im Jahr 2003 die Spareinrichtung sehr positiv entwickelt hat, wurde die Erhöhung des Anlagevermögens in erster Linie durch unsere Spareinrichtung

Passiva:

Rückstellungen	EUR	2.874.387,71
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	EUR	43.748.562,13
Andere Verbindlichkeiten	EUR	148.982.455,91
Dividenden 2002	EUR	813.931,79
Fremdkapital	EUR	196.419.337,54
Geschäftsguthaben	EUR	21.776.665,43
Ergebnisrücklagen	EUR	25.675.008,37
Eigenkapital	EUR	47.451.673,80
	EUR	243.871.011,34

finanziert. Außerdem standen aus der Spareinrichtung noch zusätzliche liquide Mittel zur Verfügung, die zu Sondertilgungen bei den Bankdarlehen verwendet wurden. Insgesamt wurden die Darlehen (planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen) um 4,7 Mio. € zurückgeführt. Zusätzlich erfuhren unsere flüssigen Mittel eine Erhöhung um 1,8 Mio. €.

Da sich auch im ersten Halbjahr 2004 die positive Entwicklung im Sparverkehr fortgesetzt hat, wurden bei den Bankdarlehen zu Ende März 2004 wiederum Sondertilgungen von 2 Mio. € durchgeführt. Weitere Sondertilgungen sind vorgesehen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2003 - 31. Dezember 2003

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	30.486.591,21
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	191.995,20
Andere aktivierte Eigenleistungen	EUR	542.648,96
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	319.330,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	15.474.581,51
Rohergebnis	EUR	16.065.983,95
Personalaufwand	EUR	3.945.898,37
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	EUR	4.010.342,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	1.570.190,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	674.392,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	5.607.420,15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	1.606.525,17
Steuern	EUR	826.437,41
Jahresüberschuss	EUR	780.087,76
Einstellung in Ergebnisrücklagen	EUR	78.100,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	EUR	111.944,03
Bilanzgewinn	EUR	813.931,79

Ertragslage

Auch im Jahr 2003 wurde die Ertragslage wiederum durch einen starken Anstieg der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beeinflusst. Insbesondere sind hier die Instandhaltungskosten zu nennen, die sich um nahezu 1,5 Mio. € auf rd. 8,5 Mio. € erhöht haben. Dieses Instandhaltungsvolumen wurde in den Vorjahren noch nie erreicht, so dass im Berichtsjahr die Bauerneuerungsrücklage für die Ausschüttung einer Dividende in bisheriger Höhe mit ca. 100.000,- € in Anspruch genommen wurde. Außerdem mussten im Berichtsjahr überdurchschnittlich gestiegene EDV-Kosten sowie Mietaufwendungen für die Verwaltung, die im Zusammenhang mit dem vorübergehenden Umzug in die Beiertheimer Allee zu zahlen sind, verkräftet werden.

Auch im Jahr 2004 werden wir nochmals mit Sonderbelastungen rechnen müssen, da erst in der zweiten Jahreshälfte die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in unserem Verwaltungsgebäude Ettlinger Straße 1 abgeschlossen sein werden und wir dann wieder zurückkehren können.

Dank der im Jahr 2002 und 2003 vorgenommenen Sondertilgungen von Bankdarlehen und einer dreimaligen Reduzierung der Zinsen im Berichtszeitraum bei unserer Spareinrichtung aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt konnten die Sonderbelastungen des Jahres 2003 durch eine Reduzierung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um ca. 700.000,- € weitgehend aufgefangen werden. Außerdem haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, bedingt durch Mietanpassungen infolge von Modernisierungen sowie die Neubewertung bei der Weitervermietung und Mehrerlösen aus Heiz- und Betriebskosten um über 500.000,- € erhöht.

Ausblick und Risiken

Durch den vorübergehenden Auszug unserer Verwaltung zur Sanierung und Modernisierung unseres Geschäftsgebäudes in der Ettlinger Straße 1 wurde unsere Ertragslage zusätzlich belastet. Das derzeit günstige Zinsniveau und der damit einhergehende Rückgang der Zinsaufwendungen bei unserer Spareinrichtung hat dazu geführt, dass der Anstieg der Aufwendungen insgesamt moderat ausgefallen ist, so dass auch im Jahr 2003 die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieter- und Bauvereins als gut bezeichnet werden können.

Auch im Jahr 2004 werden für Instandhaltungen und Modernisierungen wiederum insgesamt 16 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht 50 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Ferner wurde im Jahr 2004 mit dem Bau von 19 Reihenhäusern in der Rheinstrandsiedlung (Kastanienallee) begonnen. Auch die Planungen für das Altenpflegeheim in der Nordweststadt werden im Jahr 2004 in Angriff genommen. Sollte sich unsere Spareinrichtung weiterhin positiv entwickeln, werden wir versuchen, die beiden Baumaßnahmen ohne Aufnahme von Bankdarlehen zu finanzieren.

Da wir mit dem Bau des Pflegeheims Neuland betreten, wollen wir im Interesse der Risikominimierung zurzeit keine weiteren Neubauvorhaben in Angriff nehmen.

Im Übrigen gilt auch in Zukunft unser besonderes Augenmerk der Fassadenerneuerung, insbesondere der Wärmedämmung der Gebäude. Laut unserer Vorausplanung sind allein hierfür bis zum Jahr 2012 28 Mio. € vorgesehen.

Im Interesse einer künftigen Risikominimierung bei der Vermietung halten wir den derzeitigen Umfang der Instandhaltungsmaßnahmen für gerechtfertigt.

Die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes wird nicht nur durch unsere ständigen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme erhalten, sondern auch durch das Bestreben die Mieten bzw. Nutzungsgebühren preiswert zu gestalten.

Die anstehenden Veränderungen der Sozialsysteme sowie der Alterssicherung der Bevölkerung im Bundesgebiet werden u.a. dazu führen, dass die Mietpreisgestaltung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Nachdem 75 % unseres Wohnungsbestandes noch Nettokaltmieten bis zu 4 €/qm haben, wird allein unter diesem Gesichtspunkt auch künftig das Vermietungsrisiko für den Mieter- und Bauverein gering sein.

Zu berücksichtigen ist auch die Struktur unseres Wohnungsbestandes, die dem Wunsch nach mehr Wohnraum entgegenkommt, nachdem nur knapp 6 % Einzimmerwohnungen sind und über 55 % unserer Wohnungen drei und mehr Zimmer haben. Auch die Lage unseres Wohnungsbestandes in attraktiven innerstädtischen Bereichen bzw. in citynahen Gebieten mit unmittelbarem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel wirken sich positiv auf das künftige Nachfrageverhalten aus; denn neben den Kosten des Wohnens werden auch die der Mobilität immer mehr in den Vordergrund treten.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von z.Zt. 140 Mio. € sind beim Mieter- und Bauverein die künftigen Risiken nicht in der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu suchen.

Risiken für den Mieter- und Bauverein ergeben sich aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen. 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 es unter Sicherheitsgesichtspunkten betrachtet zur Erhaltung und Mehrung ihres Geldvermögens besser ist, unserer langfristig ausgerichteten Vermögenspolitik zu folgen, als sich nach kurzfristigen Erfolgsmeldungen der Wertpapierbörse zu richten und u.U. Verluste einzufahren, wie dies im Jahr 2000 der Fall war, als entsprechende Kursrückgänge am Neuen Markt zu verzeichnen waren.

Im Übrigen sind Liquiditätsrisiken, die sich durch evtl. Spargeldabflüsse ergeben, nicht überzubewerten, da der Mieter- und Bauverein durch seine umfangreichen Beleihungsreserven in der Lage ist, entsprechend gegenzusteuern.

Bestandgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind also nicht erkennbar.

Neubautätigkeit

Im Dezember 2003 wurde in der Rheinstrandsiedlung in unserem Reihenhausgebiet die Baulücke mit den beiden Reihenhäusern Bäumlesäcker 10 und 10 a geschlossen.

In den letzten 7 Jahren konnten im dortigen Bereich 62 Reihenhäuser gebaut und jungen Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden. Dank einer vorausschauenden Grundstücksbevorratung war es möglich, die Häuser zu günstigen Konditionen unseren Mitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Im Jahr 2003 wurde in Daxlanden (Bert-Brecht-Straße) mit dem Bau von 10 Passivhäusern begonnen, die zum 1. März 2004 bezogen werden konnten. Die Häuser haben eine Wohnfläche von 100 qm. Auch diese Häuser stehen nur jungen Familien mit mindestens einem Kind zur Verfügung.

Außerdem fand vor dem Einzug wegen der besonderen Bauausführung und der technischen Ausstattung (Wärmepumpe für die Nacherwärmung der Umluft sowie für die Brauchwassererhitzung) eine gesonderte

Einweisung und Schulung durch den Architekten unserer Neubau-Abteilung statt.

Zu Beginn des Jahres 2004 wurde mit dem Bau von 19 Niedrigenergie-Häusern in der Rheinstrandsiedlung (Kastanienallee) begonnen.



Kastanienallee 87-93



Bert-Brecht-Straße 94-112



Bert-Brecht-Straße 94-112

In allerletzter Minute erhielten wir den folgenden Hinweis auf das 4. Hausfest der Hausgemeinschaft „Am Anger 11 A“.



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

Termin: 3. Juli 2004

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. Dazu gehören z. B. Tische, Stühle, natürlich Essen und Getränke, etwas zum Spielen für die Kleinen und selbstverständlich jede Menge gute Laune. 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).

**Bleibt weiterhin eine so tolle Hausgemeinschaft!
Ihr Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG.**



Modernisierung unseres Verwaltungsgebäude – Stand der Arbeiten

Die Arbeiten an unserem Verwaltungsgebäude in der Ettlinger Straße gehen insgesamt zügig und planmäßig voran. Nach dem zu Beginn der Maßnahme fast täglich Veränderungen zu beobachten waren, als nämlich die Abbruch- und insbesondere die Fassadenarbeiten durchgeführt wurden, geht es jetzt für Außenstehende etwas „ruhiger“ zu. Der Umfang der Arbeiten ist nur für den erkennbar, der das Innere des Gebäudes betritt.

Nach Ausführung der Abbrucharbeiten im Innen- und Außenbereich wurden zunächst die neuen Fensterelemente eingesetzt und die Natursteinfassade erneuert. Das Flachdach wurde ebenfalls saniert und mit einer Wärmedämmung versehen. Als dann im Februar das Gerüst abgebaut wurde, konnte sich jeder sein eigenes Urteil über die neue Fassadengestaltung machen. Allgemein war jedoch durchweg positives festzustellen.

Derzeit laufen wie gesagt die Umbauarbeiten im Innern des Gebäudes, wobei jeweils die oberen Stockwerke zuerst fertig gestellt werden, bevor es dann zum Schluss an die neue Schalterhalle geht, mit deren Umbauplanungen alles einmal angefangen hat.



In den oberen beiden Etagen sind mittlerweile die Malerarbeiten weitestgehend abgeschlossen und auch bereits ein Teil des neuen Bodenbelages verlegt. Derzeit werden dort die Daten- und Elektroleitungen in die Brüstungskanäle eingezogen.

Hier noch einmal einige Fakten, aus denen ersichtlich ist, welchen Umfang die Maßnahme hat:

Natursteinfassade	ca. 600 qm
Fensterelemente	ca. 1.500 qm
Abbruch Mauerwerk	ca. 100 cbm
Erneuerung Böden	ca. 3.500 qm
Erneuerung Leuchten	ca. 600 Stück
Erneuerung abg. Decken	ca. 3.500 qm
Tapeten	ca. 8.000 qm
Elektro- und Datenleitungen	ca. 46.000 m
Schalter / Steckdosen	ca. 3000 Stück



Weiterhin mussten ca. 900 m Bodenschlitze und ca. 100 Kernbohrungen hergestellt werden, um die Leitungen für Elektro, Sanitär und Heizung zu verlegen.



Als besonderen Komfort gegenüber dem alten Zustand wurde auch eine Klimaanlage installiert, bei der jedes Zimmer separat geregelt werden kann.

Alles in Allem werden auf der Baustelle nach Abschluss der Arbeiten ca. 30 verschiedene Firmen beschäftigt gewesen sein, die es zu koordinieren galt. Zu Spitzenzeiten waren bis zu 25 Personen gleichzeitig im Gebäude zu Gange. Die Gesamtinvestition wird bei ca. 6 Mio € liegen.

Wenn weiterhin alles planmäßig verläuft, kann der Rückumzug in der Zeit vom 7. - 13. September 2004 erfolgen.

Absenkung der Sparerfreibeträge zum 1. Januar 2004

Mit Wirkung ab 1. Januar 2004 hat der Gesetzgeber eine Absenkung der Sparerfreibeträge von derzeit EUR 1.550,- auf EUR 1.370,- (Ledige) bzw. EUR 3.100,- auf EUR 2.740,- (Verheiratete) beschlossen. Der Werbungskostenpauschbetrag in Höhe von EUR 51,- (Ledige) und EUR 102,- (Verheiratete) bleibt unverändert.

Für Sie bedeutet dies, dass Sie bei der Erteilung von Freistellungsaufträgen neue Höchstgrenzen (EUR 1.421,- Ledige/EUR 2.842,- Verheiratete) beachten müssen.

Sofern Sie Ihren Sparerfreibetrag gesplittet, d.h. auf mehrere Freistellungsaufträge verteilt haben und diese in der Summe über den neuen Höchstgrenzen liegen, müssen diese angepasst werden.

Bereits erteilte Freistellungsaufträge, die den neuen Höchstbetrag (EUR 1.421,-/EUR 2.842,-) überschreiten, werden vom Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG automatisch an die neue Höchstgrenze angepasst.

Freistellungsaufträge, die unter dem neuen Höchstbetrag liegen, führt der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG unverändert fort.

Zu beachten ist, dass für die Dividendenausschüttung (zur Zeit 4%) lediglich ein Freistellungsauftrag in Höhe der halben Dividende (Halbeinkünfteverfahren) erforderlich ist.

Zum Beispiel:

Geschäftsguthaben in Höhe von 30.000,- EUR
4% Ausschüttung = 1.200,- EUR Dividende
(erforderlicher Freibetrag 600,- EUR);

so dass Sie noch 600,- EUR frei haben für die Anlage beim Sparverkehr. Bei einem derzeitigen Zinssatz von

2,25 % (vereinbarte Kündigungsfrist 3 Monate) entspricht das einem Sparguthaben von ca. 27.000,- EUR.

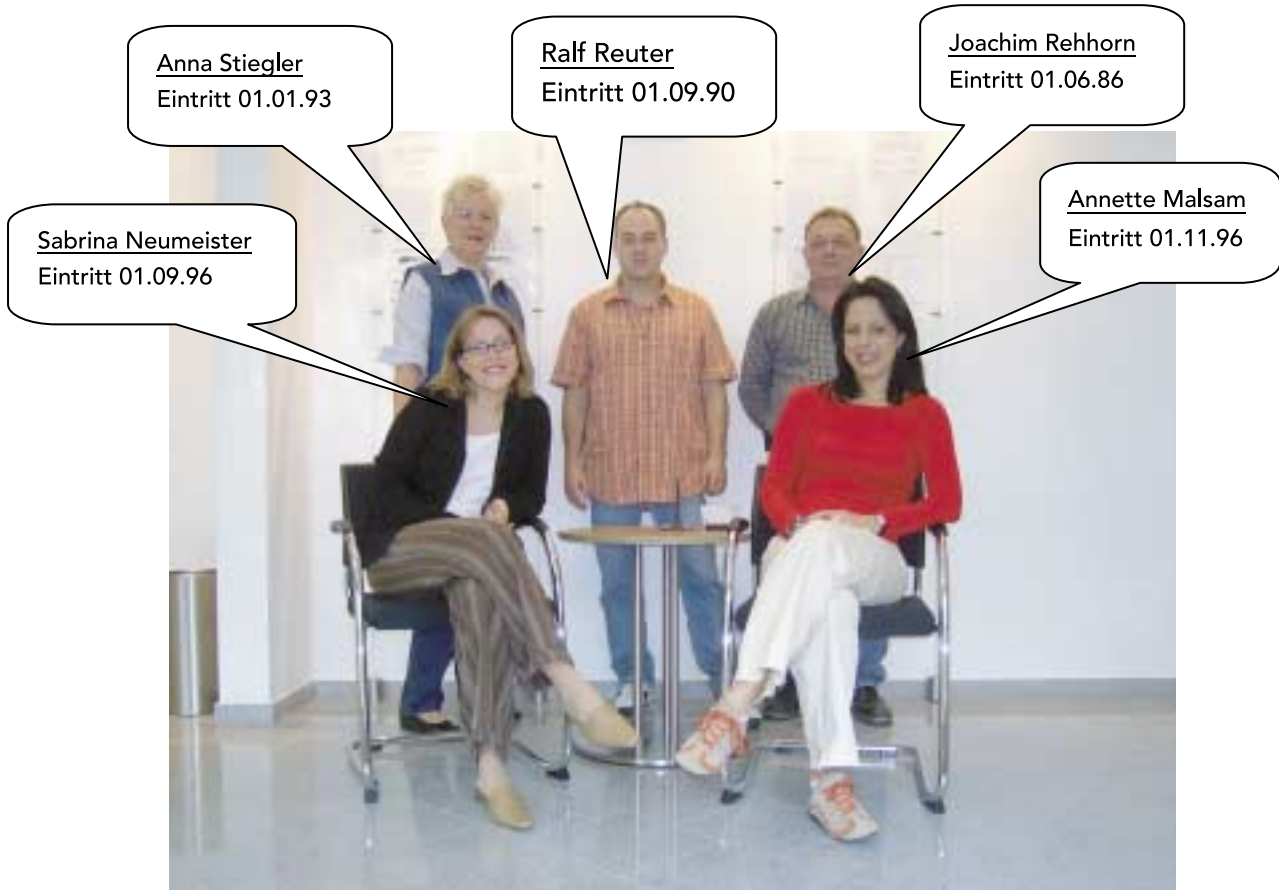
Bei einem Geschäftsguthaben bis 1.200,- EUR (entspricht 4 Anteilen) ist die Abgabe eines Freistellungsauftrages nicht erforderlich. Eine Belastung der Kapitalerträge in Höhe der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlages ist nicht vorzunehmen, da die Gewinnausschüttung EUR 51,- nicht übersteigt. (Sonderregelung für Ausschüttungen von Genossenschaften)

Sie sehen also, dass es durchaus zum Vorteil ist, entsprechende Geschäftsanteile beim Mieter- und Bauverein zu unterhalten.

Der MBV stellt sich vor....

Auf Anregung unseres Mitglieds, Herr Rudi Sauer, wollen wir in lockerer Reihenfolge die einzelnen Abteilungen des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG vorstellen.

Den Anfang wird die Zweigstelle in der Rheinstrandsiedlung machen, die Ihnen seit Beginn des vergangenen Jahres in den neuen Räumen in der Pappelallee zur Verfügung steht.



Herr Reuter und Herr Rehorn sind für Sie als Hausmeister im Gebiet der Rheinstrandsiedlung tätig. Es fehlt Herr Michael Rimmelspacher, der seit 01.11.91 beim MBV tätig ist. Er ist als Hausmeister für Grünwinkel, Teile der Rheinstrandsiedlung und Daxlanden Ost zuständig.

Frau Malsam und Frau Stiegler stehen Ihnen direkt in der Zweigstelle zu den bekannten Öffnungszeiten zur Verfügung.

Frau Sabrina Neumeister war bisher für die Abrechnung der Betriebskosten verantwortlich und wird ab Oktober 2004 das Team der Zweigstelle verstärken.

Ab dem 01. Oktober 2004 gelten dann die folgenden Öffnungszeiten:

Montag, Mittwoch u. Freitag	7:30 – 12:00
Dienstag u. Donnerstag	7:30 – 12:00 u. 13:00 – 16:00