

Information



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

Modernisierung unseres Verwaltungsgebäudes – Umzug in das Verwaltungsgebäude der Volkswohnung GmbH, Beiertheimer Allee 1

Ab sofort können Sie den MBV
auch im Internet besuchen.
Neugierig?

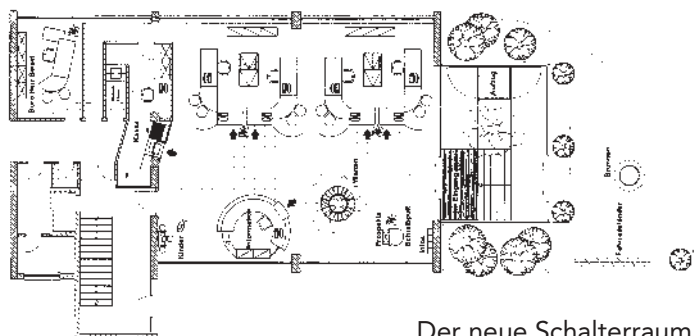
www.mbv-ka.de

Im Mitteilungsblatt vor einem Jahr haben wir Ihnen unter der Überschrift „Der Schalterraum – die Visitenkarte des Mieter- und Bauvereins“ mitgeteilt, dass es nach rund 40 Jahren notwendig ist, den Schalterraum unseres Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 1 umzubauen und den heutigen Erfordernissen und Sicherheitsbestimmungen anzupassen.

Nach reiflicher Überlegung haben Vorstand und Aufsichtsrat sich nunmehr dafür ausgesprochen, nicht nur den Schalterraum zu modernisieren, sondern auch das Verwaltungsgebäude mit einer Wärmedämmfassade zu versehen und neue Fenster mit Jalousien einzubauen. Außerdem muss die Heizung erneuert und die Böden und Einbauschränke ausgetauscht werden. Die Verkabelung der EDV-Anlage wird auf den neuesten Stand gebracht und ergänzt.

Sie können sich ganz bestimmt vorstellen, dass eine derartig große Modernisierungsmaßnahme nur durchgeführt werden kann, wenn das gesamte Gebäude geräumt wird. Das Arbeiten im Hause ist während der Bauzeit auf Grund des Baulärms und des Schmutzes nicht mehr möglich.

Nachdem die Volkswohnung GmbH in das ehemalige Gebäude der Oberpostdirektion (Ettlinger Straße/ Baumeisterstraße) Mitte 2003 einzieht, steht uns ab August 2003 das derzeitige Verwaltungsgebäude der Volkswohnung GmbH – schräg gegenüber – in der Beiertheimer Allee 1 für 12 Monate, also während unserer Umbauphase, zur Verfügung. Mitte 2004 werden wir dann wieder in unser neu gestaltetes Verwaltungsgebäude Ettlinger Straße 1 zurückkehren.



Der neue Schalterraum

Also beachten!

**Ab 11. August bis Mitte 2004 unsere neue Anschrift:
Beiertheimer Allee 1, 76137 Karlsruhe**

Wirtschaftliche Lage und Finanzlage

Aktiva:

Anlagevermögen	EUR	201.320.815,56
Umlaufvermögen	EUR	33.012.811,16
		<hr/>
	EUR	234.333.626,72
		<hr/> <hr/>

Passiva:

Rückstellungen	EUR	2.751.101,23
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	EUR	48.519.612,08
Andere Verbindlichkeiten	EUR	135.646.373,42
Dividenden 2002	EUR	<u>790.161,02</u>
Fremdkapital	EUR	<u>187.707.247,75</u>
Geschäftsguthaben	EUR	20.917.526,57
Ergebnisrücklagen	EUR	<u>25.708.852,40</u>
Eigenkapital	EUR	46.626.378,97
		<hr/>
	EUR	234.333.626,72
		<hr/> <hr/>

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum nach 3,9 Mio € Abschreibungen um 4,3 Mio € erhöht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den Erwerb von 5 Mehrfamilienhäusern sowie unsere Neubautätigkeit und die Durchführung von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen.

Die Ausweitung des Anlagevermögens wurde durch Einzahlungsüberschüsse unserer Spareinrichtung finanziert. Dank der positiven Entwicklung der Spareinrichtung konnten neben den planmäßigen Darlehens-

tilgungen von rund 2,5 Mio € vorzeitige Rückzahlungen (Sondertilgungen) in Höhe von 3,7 Mio € vorgenommen werden. Darüber hinaus erfuhren unsere flüssigen Mittel eine Erhöhung um 2,5 Mio €.

Da sich die positive Entwicklung bei unserem Sparverkehr auch im ersten Halbjahr 2003 fortgesetzt hat, ist beabsichtigt, auch im laufenden Geschäftsjahr wieder Sondertilgungen bei den Bankdarlehen vorzunehmen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2002 - 31. Dezember 2002

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	29.928.366,70
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	205.477,95
Andere aktivierte Eigenleistungen	EUR	465.923,36
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	276.525,60
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	EUR	<u>13.909.551,74</u>
Rohergebnis	EUR	16.966.741,87
Personalaufwand	EUR	3.886.155,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	EUR	3.885.332,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	1.292.774,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	781.032,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	<u>6.294.584,66</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	2.388.926,50
Steuern	EUR	<u>809.824,51</u>
Jahresüberschuss	EUR	1.579.101,99
Einstellung in Ergebnisrücklagen	EUR	578.040,00
		<hr/>
Bilanzgewinn	EUR	1.001.061,99
		<hr/> <hr/>

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2002 war gekennzeichnet durch die zum 01. Januar 2002 vorgenommene allgemeine Anhebung der Nutzungsgebühren um 0,30 € / qm, sowie den Bezug von 32 Wohnungen und den Erwerb weiterer 20 Wohneinheiten. Außerdem sind noch Mietanpassungen durch Modernisierungen sowie die Neubewertungen zur Weitervermietung anstehender Wohnungen zu berücksichtigen.

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Berichtszeitraum um 2,3 Mio € erhöht. Da bei den Aufwandspositionen nur moderate Erhöhungen zu verzeichnen waren, konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Jahr 2001 um über 1 Mio € gesteigert werden, so dass wir in der Lage waren, eine entsprechende Dotierung unserer Ergebnisrücklagen vorzunehmen und damit die Eigenkapitalbasis unserer Genossenschaft weiter zu stärken.

Ausblick und Risiken

Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr dank der zum 01. Januar 2002 durchgeführten allgemeinen Anhebung der Nutzungsgebühren spürbar gesteigert werden, so dass es uns möglich war, durch die erneute Dotierung unserer Rücklagen die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken.

Die guten wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieter- und Bauvereins bieten die Gewähr dafür, dass auch in Zukunft unsere umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme fortgesetzt werden können.

Im Jahr 2003 sind für Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme 12 Mio € vorgesehen.

Besondere Beachtung wird auch in Zukunft die Fassadenerneuerung, insbesondere die Wärmedämmung erfahren. Bis zum Jahr 2012 werden allein hierfür 30 Mio € ausgegeben.

Wie im Geschäftsbericht 2001 schon angekündigt, werden wir im Augenblick keinen Geschosswohnungsbau betreiben. Die uns hierfür zur Verfügung stehenden Geländeflächen werden dann bebaut, wenn der Wohnungsmarkt dies zulässt.

In den letzten Jahren waren wir erfolgreich bei dem Erwerb gebrauchter Mehrfamilienhäuser. Allein im Jahr 2002 wurden in Knielingen 4 Häuser und in Beiertheim 1 Objekt gekauft.

Nachdem auf Grund der derzeitigen allgemeinen Konjunkturschwäche im Bundesgebiet private Investoren auf dem Markt gebrauchter Immobilien weitgehend ausfallen, ist unser antizyklisches Verhalten recht erfolgreich, so dass wir diese Politik auch im Jahr 2003 fortsetzen werden.

Dank der positiven Entwicklung unserer Spareinrichtung stehen hierfür entsprechende liquide Mittel zur Verfügung, so dass auf die Hereinnahme von Bankdarlehen verzichtet werden kann.

Der Wunsch unserer jungen Familien mit kleinen Kindern nach einem Reihenhaus zu noch vertretbaren Mieten ist nach wie vor groß. Zur Zeit sind 12 Reihenhäuser im Bau. Wir haben noch einige Grundstücke im Bestand, so dass unser Reihenhausprogramm fortgesetzt werden kann.

Für unsere älteren Mitglieder ist die Errichtung eines Pflegeheimes vorgesehen.

Ein entsprechendes Grundstück ist zwar im Stadtgebiet Durlach vorhanden, wir möchten aber das Altenpflegeheim lieber in einem Stadtteil (z.B. Rheinstrandsiedlung, Daxlanden oder Knielingen) erstellen, in dem eine derartige Einrichtung noch nicht existiert. Mit der Stadt Karlsruhe wurde dies bezüglich schon Kontakt aufgenommen. Ein Ergebnis liegt allerdings noch nicht vor.

Nachdem über 75 % unseres Wohnungsbestandes noch Nettokaltmieten bis zu 4 € / qm haben, liegen diese weit unter den derzeitigen Durchschnittsmieten in Karlsruhe. Da in Zukunft die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen weiter zunehmen wird, trägt unsere zurückhaltende Mietpreispolitik mit dazu bei, dass der Mieter- und Bauverein auch künftig kein Vermietungsrisiko haben wird. Zumal durch ständige Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme eine entsprechende Attraktivität unseres Wohnungsbestandes geschaffen wurde bzw. wird.

Auch die Struktur unseres Wohnungsbestandes kommt dem Wunsch nach mehr Wohnraum entgegen. Lediglich knapp 6 % unseres Bestandes sind Einzimmerwohnungen, über 55 % haben drei und mehr Zimmer. Zu berücksichtigen ist auch die Lage unseres Wohnungsbestandes in attraktiven innerstädtischen Bereichen bzw. in citynahen Gebieten; denn nicht nur die Energiekosten zur Beheizung der Wohnungen werden künftig bei der Nachfrage eine Rolle spielen, sondern auch die Kosten der Mobilität und die Verteuerung des Individualverkehrs.

Als reine Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung sind beim Mieter- und Bauverein unseres Erachtens auf Grund des attraktiven Wohnungsbestandes die künftigen Risiken also nicht in der Vermietung – trotz eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes – zu suchen, sondern bei der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierung, insbesondere was die Besteuerung der Kapitalerträge angeht.

Unsere über 100-jährige Erfahrung mit der Spareinrichtung hat gezeigt, dass größere Zinssatzsteigerungen auf den Kapitalmärkten zu Abflüssen im Sparverkehr führen können, und zwar dann, wenn die Ertragslage der Genossenschaft es nicht rechtfertigt, ebenfalls die Sparzinsen anzuheben.

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

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

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind also nicht erkennbar.

Vereinfachung bei der Anmeldung zur Wohnungsverlosung

Seit dem II. Quartal 2003 besteht beim Mieter- und Bauverein die Möglichkeit, sich für die Teilnahme an der Wohnungsverlosung schriftlich zu bewerben. Damit ging ein lang gehegter Wunsch unserer noch im Beruf stehenden Mitglieder in Erfüllung. Voraussetzung zur schriftlichen Bewerbung ist, dass man sich das erste Mal persönlich in unserer Verwaltung um eine Wohnung bewirbt.

Auf Verlangen wird dann das Formular zur künftigen schriftlichen Teilnahme ausgehändigt. Wegen der Vielzahl der zu erwartenden schriftlichen Bewerbungen kann, um einen korrekten Ablauf der Wohnungsverlosung sicherzustellen, nur das vom Mieter- und Bauverein entworfene Formular verwendet werden.

Grundsätze über die Vergabe von Wohnungen (§ 28 der Satzung) (Vergaberichtlinien)

Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat am 18.02.2003

Da auf absehbare Zeit der Bedarf größer sein wird als der zur Verfügung stehende Bestand an Genossenschaftswohnungen, haben Vorstand und Aufsichtsrat Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen beschlossen. Ziel dieser Grundsätze ist es, allen wohnungssuchenden Mitgliedern die gleichen Chancen einzuräumen und jede persönliche Einflussnahme auszuschalten.

Mit Ausnahme des Erstbezugs werden Wohnungen grundsätzlich im Losverfahren vergeben.

1. Losverfahren

- 1.1 Zur Teilnahme an Wohnungsverlosungen sind Mitglieder berechtigt, die mindestens seit einem Jahr der Genossenschaft angehören und ihre Pflichtanteile satzungsgemäß einbezahlt haben.
- 1.2 Mitglieder, die in eine erlostete Wohnung eingezogen sind, können vor Ablauf einer Frist von drei Jahren nur dann an einer Verlosung teilnehmen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (z.B. Änderung des Familienstandes).
- 1.3 Die Bewerbung um eine Wohnung kann vor der Verlosung kostenfrei zurückgenommen werden.*
- 1.4 Wird eine erlostete Wohnung nicht angenommen, so ist der Genossenschaft eine Kostenpauschale zu entrichten, deren Höhe von Vorstand und Aufsichtsrat festgesetzt wird. Im Wiederholungsfall und bei offensichtlichem Missbrauch kann der Vorstand einen zeitweiligen Ausschluss von der Teilnahme an den Verlosungen verfügen. Bis zur Zahlung der Kostenpauschale ist das Mitglied von der Teilnahme an weiteren Verlosungen ausgeschlossen.
- 1.5 Anzahl der Lose
Die Anzahl der zugeteilten Lose ist nur von der Dauer der Mitgliedschaft abhängig:

1 Jahr Mitgliedschaft	1 Los
3 Jahre Mitgliedschaft	2 Lose
6 Jahre Mitgliedschaft	3 Lose

Jede weiteren zwei Jahre Mitgliedschaft werden mit einem zusätzlichen Los berücksichtigt.

2. Erstbezug

Beim erstmaligen Bezug von Neubauwohnungen erfolgt die Vergabe nach der Dauer der Mitgliedschaft (Ziffer 1.2 entsprechend).

3. Familienstand und Wohnungsgröße

Für eine möglichst bedarfsgerechte Wohnungszuteilung wird die Wohnungsgröße an den Familienstand gebunden:

3 - Zi. Wohnungen bis 85 m ²	2 Personen, auch Lebensgemeinschaften
3 - Zi. Wohnungen über 85 m ²	Eltern bzw. Alleinerziehende + 1 Kind
4 - Zi. Wohnungen	Eltern bzw. Alleinerziehende + 2 Kinder
5 - Zi. Wohnungen	Eltern bzw. Alleinerziehende + 3 Kinder

Zum Familienstand zählen nur Eltern/Alleinerziehende und deren Kinder, die in Gemeinschaft leben.

4. Ausländische Mitglieder

Zur besseren Integration der ausländischen Mitglieder und zur Vermeidung einer unerwünschten Ghettoisierung kann der Vorstand eine Begrenzung der Anzahl der ausländischen Familien für jedes Wohnungsobjekt bestimmen.

5. Wohnungszuteilung außerhalb der Wohnungsverlosung

Eine kleinere Wohnung kann außerhalb der Verlosung zugeteilt werden, wenn eine Drei- oder Mehrzimmerwohnung freigegeben wird. Bei einer nachgewiesenen Gehbehinderung eines Familienmitglieds kann im gleichen Haus oder Wohngebiet eine für den Behinderten günstiger gelegene Wohnung zugeteilt werden.

6. Übernahme von weiteren Geschäftsanteilen

Entsprechend der Zimmeranzahl der Wohnungen sind neben den Pflichtanteilen weitere Anteile zu übernehmen:

2 Zimmer	=	1 Geschäftsanteil
3 Zimmer	=	2 Geschäftsanteile
4 und mehr Zimmer	=	3 Geschäftsanteile

Die Geschäftsanteile der in der Wohnung lebenden Ehepartner / Lebens-Gemeinschaften werden zusammengerechnet.

7. Unrichtige Angaben bei der Bewerbung

Unrichtige Angaben bei der Bewerbung werden als Vorteilserschleichung gewertet und haben den sofortigen Wohnungsentzug und ggf. den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge.

***Hinweis zu 1.3: Die Bewerbung um eine Wohnung kann vor der Verlosung (schriftlich bis dienstags 10 Uhr nach Bekanntgabe in den Badische Neusten Nachrichten) kostenfrei zurückgenommen werden**

Reinigungsarbeiten gemäß der Hausordnung und Durchführung des Winterdienstes

Reinigungsarbeiten

Täglich erreichen uns Beschwerden wegen nicht oder nur unzureichend durchgeführten Reinigungsarbeiten gem. der Hausordnung. Grundsätzlich ist festzustellen, dass diese Arbeiten entsprechend § 2 Ziffer 5 c des Dauernutzungsvertrags von den Mietern durchzuführen sind.

Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und den Boden abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen. Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen ist, haben die Hausbewohner abwechselnd

- die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen,
- den Hof,
- den Standplatz der Müllgefäße,
- den Bürgersteig vor dem Haus zu reinigen.

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem Hausbewohner, der sie verursacht hat, unverzüglich zu beseitigen.

Durchführung des Winterdienstes

Die kalte Jahreszeit ist zwar vorbei, die Erfahrungen, die wir jedes Jahr machen, sind jedoch genau so unbefriedigend wie die bei der Durchführung der Reinigungsarbeiten.

Entsprechend § 2 Ziffer 5 d des Dauernutzungsvertrags erfolgt die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte durch die Hausbewohner.

Gemäß der Satzung der Stadt Karlsruhe zum Reinigen, Räumen und Bestreuen der Gehwege müssen diese werktags bis 07.30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis 09.00 Uhr geräumt und gestreut sein. Diese Pflicht endet um 21.00 Uhr. Zum Bestreuen dürfen nur abstumpfende Mittel verwendet werden. Die Arbeiten sind von den Mietern im Wechsel durchzuführen. Jeweils abends, nach erfolgter Schneeabeseitigung, ist die Schneetafel an den Mieter weiterzugeben. Sollten Sie die Arbeiten nicht selbst durchführen können, so haben Sie für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

Abschließend ist festzustellen, dass der MBV berechtigt ist, falls es zu wiederholten Beschwerden in Bezug auf die Reinigungsarbeiten und die Durchführung des Winterdienstes kommt, diese Arbeiten an Fachfirmen zu vergeben. Die Rechtsgrundlage für die Vergabe der Reinigungsarbeiten und des Winterdienstes finden Sie in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen in der Nr. 1 zu Ihrem Dauernutzungsvertrag.

In der Rheinstrandsiedlung kann man nicht nur gut einkaufen, sondern auch Feste feiern, pardon „feste feiern“

Die Hausgemeinschaft „Am Anger 14a“ hat anlässlich des 30. Geburtstags ihres Hauses im Restaurant Bernstein (Heidestücker-Siedlung) „Geburtstag“ gefeiert. Der folgende Text stammt aus der Feder unseres Mitgliedes und Bewohners des Hauses Am Anger 14a, Herrn Frieder H. Bitterwolf:

Feste feiern heißt bei uns „feste feiern!“ Am 15. November 2002 war es endlich soweit, alle kamen ins Restaurant Bernstein (Heidenstücker-Siedlung) um diesen wichtigen Anlaß mit der Hausgemeinschaft zu feiern.

Nach dem gemeinsamen Abendessen wurde geredet, gelacht und zur Musik der Band – „quer beet“ geschwooft. Herr Damian vom MBV ließ es sich nicht nehmen, mit uns zu feiern. Für sein mitgebrachtes Überraschungspräsent bedanken wir uns nochmals herzlich.

Wie alle unsere bisherigen Feste war auch dies wieder ein voller Erfolg. Bis zum nächsten Hausgeburtstagfest in 2007 bzw. Haustreff 2003.

Es war ein gelungenes Fest. Im Haus Am Anger 14a ist die Welt noch in Ordnung: liebens- und lebenswert. Wir sind gespannt, in welchem Haus das nächste Innenhoffest stattfindet bzw. die Hausgemeinschaft feiert.

Melden Sie sich? – das nächste Mitteilungsblatt kommt bestimmt – und zwar Ende 2003.

Bis bald
Ihr Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG



Ereignisse in unserem größten Wohngebiet – der Rheinstrandsiedlung

Ende April 2003 konnten wir nach vierteljährlicher Bauzeit unsere Zweigstelle in der Pappelallee 30 (früher Quelle-Agentur) eröffnen. Kommen Sie in unsere Zweigstelle; lassen Sie sich vom Service und der Freundlichkeit der MBV-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überzeugen.

Die untenstehenden Bilder machen Sie bestimmt neugierig.



Die Mangelstube, Wäscherei und Reinigung von Frau Stepusin, Pappelallee 16 (Eröffnung April 2003). Unsere „Rheinstrandler“ kennen Familie Stepusin schon seit Jahren als Pächter des Lokals „San Marco“.



In der Pappelallee 14 steht Ihnen Herr Kohrmann mit Fragen, die Ihre Versicherungen betreffen, zur Verfügung (Eröffnung Mai 2003).



Neugierig sollten Sie auch unsere neuen Geschäfte machen, nämlich:

Die Krankengymnastikpraxis von Frau Burkart, Pappelallee 24 (Eröffnung April 2002).



Besuchen Sie nicht nur die oben genannten neuen Geschäfte, sondern auch alle anderen in unserer Rheinstrandsiedlung; denn der schönste Supermarkt auf der grünen Wiese, weit entfernt von Ihrem Wohngebiet, nützt wenig, wenn man krankheits- oder altersbedingt sein Auto nicht mehr fahren kann. Außerdem geht nichts über persönlichen Service, Qualität, Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft. Beleben Sie unsere „Einkaufszeile“, die Pappelallee!

