

Information



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

Wirtschaftliche Lage und Finanzlage

Aktiva:

Anlagevermögen	EUR	196.996.036,80
Umlaufvermögen	EUR	30.496.255,50

Passiva:

Rückstellungen	EUR	2.602.725,19
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	EUR	54.832.919,07
Andere Verbindlichkeiten	EUR	123.879.617,65
Dividenden 2001	EUR	768.714,86
<u>Fremdkapital</u>	<u>EUR</u>	<u>182.083.976,77</u>
Geschäftsguthaben	EUR	20.488.404,10
Ergebnisrücklagen	EUR	24.919.911,43
<u>Eigenkapital</u>	<u>EUR</u>	<u>45.408.315,53</u>
	<u>EUR</u>	<u>227.492.292,30</u>

EUR 227.492.292,30

Wie in den vergangenen Jahren hat sich das Anlagevermögen nach EUR 3,6 Mio. Abschreibungen wiederum um EUR 6,4 Mio. erhöht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung im Berichtsjahr auf den Erwerb eines Mehrfamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses, die Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und unserer Neubautätigkeit.

Nachdem im II. Halbjahr 2001 die Verfügungen bei unserer Spareinrichtung zurückgegangen sind und Einzahlungsüberschüsse von EUR 3,5 Mio. zu verzeichnen waren, hat sich neben der Ausweitung des Anlagevermögens auch das Umlaufvermögen um nahezu EUR 3 Mio. erhöht.

Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand an flüssigen Mitteln von EUR 23,8 Mio. ausgewiesen. Die Liquidität

kann als gut bezeichnet werden, so dass wir im laufenden Geschäftsjahr wiederum disponible Mittel in ausreichendem Maße zur Verfügung haben werden und die Realisierung unserer Vorhaben ohne Aufnahme von Fremdmittel durchführen können.

Durch die planmäßigen jährlichen Tilgungen in Höhe von rd. EUR 2,7 Mio. werden im Jahr 2002 die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung weiter reduziert.

Darüber hinaus werden wir im Jahr 2002, falls sich die positive Entwicklung bei unserer Spareinrichtung weiterhin fortsetzt, beim Wegfall von Zinsfestschreibungen Sondertilgungen vornehmen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2001 - 31. Dezember 2001

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	27.594.042,49
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	589.054,16
Andere aktivierte Eigenleistungen	EUR	474.733,58
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	330.446,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	13.602.427,92
Rohergebnis	EUR	15.385.848,52
Personalaufwand	EUR	3.787.418,68
Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR	3.692.485,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	1.050.723,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	853.986,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	6.412.127,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	1.297.080,75
Steuern	EUR	816.897,87
Jahresüberschuss	EUR	480.182,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen	EUR	49.000,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	EUR	337.531,98
Bilanzgewinn	EUR	768.714,86

Ertragslage

Durch den Bezug von fertiggestellten Neubauten, den Erwerb von Immobilien sowie Mietanpassungen durch Modernisierungsmaßnahmen und Neubewertungen gekündigter Wohnungen haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 27,6 Mio. erhöht.

Da die im Jahr 2000 eingetretene Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge (Rückvergütung für Sturmschäden) außerordentlichen Charakter hatte, sind diese Erträge im Berichtsjahr wieder auf das übliche Niveau zurückgegangen.

Hinzu kommen moderate Erhöhungen bei den übrigen Aufwandspositionen, so dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um EUR 0,4 Mio. auf EUR 1,3 Mio. zurückgegangen ist.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2002 wurde eine allgemeine Mietanpassung vorgenommen, die im Berichtsjahr 2002 zu Steigerungen bei den Umsatzerlösen von ca. EUR 1,2 Mio. führt und die Ertragskraft entsprechend positiv beeinflussen wird.

Ausblick und Risiken

Im laufenden Geschäftsjahr 2002 wird durch die zum 1. Januar 2002 vorgenommene allgemeine Anhebung der Nutzungsgebühren um 0,30 €/qm Wfl. die Ertragskraft des Mieter- und Bauvereins wiederum eine Stärkung erfahren. Erfreulich ist, dass diese moderate Anpassung der Nutzungsgebühren einerseits zu einer vertretbaren Belastung unserer Mitglieder und Mieter geführt hat und andererseits die jährlichen Umsatzerlöse um EUR 1,2 Mio. steigern wird.

Unsere umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme mit einem Volumen von über EUR 12 Mio. können somit in Zukunft fortgesetzt werden.

Auch nach der o.g. Anpassung haben über 75 % unseres Wohnungsbestandes Nettokaltmieten bis zu 4,- €/qm. Die Nutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen also nach wie vor weit unter den üblichen Durchschnittskaltmieten in Karlsruhe, die zur Zeit 6,- €/qm betragen.

Da in Zukunft die Nachfrage nach preiswerten Geschosswohnungen entsprechend vorhanden sein wird, trägt unsere verantwortungsvolle, gemeinnützige Mietpreispolitik mit dazu bei, dass der Mieter- und Bauverein auch künftig von Leerständen weitgehend verschont bleiben wird, zumal wir schon seit vielen Jahren durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unseren Wohnungsbestand attraktiv halten.

Die Struktur unseres Wohnungsbestands dürfte ebenfalls ein Garant dafür sein, in Zukunft das Vermietungsrisiko zu minimieren. Lediglich 6 % unseres Bestands besteht aus Einzimmerwohnungen, über 55 % unserer Wohnungen haben drei und mehr Zimmer, so dass der Wunsch nach mehr Wohnraum – trotz Rückgang der Familiengröße – ebenfalls für unsere Mitglieder weitgehend erfüllt werden kann.

Eine Sättigung auf dem Wohnungsmarkt besteht allerdings bei Neubauwohnungen. Trotz günstiger Baupreise und Finanzierungskosten liegen die erforderlichen Mietpreise für viele Wohnungsinteressenten zu hoch, so dass auf preiswerte Bestandswohnungen zurückgegriffen wird und hier entsprechende Nachfrage zusätzlich entsteht. Auch die nun schon seit Jahren bestehende Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt dürfte zu dem veränderten Nachfrageverhalten geführt haben.

Wir werden künftig – nach Fertigstellung der restlichen 32 Wohnungen in der Oststadt (Schückstraße) im Jahr 2002 keinen Geschosswohnungsbau mehr betreiben und unsere restlichen Geländeflächen erst dann einer Bebauung zuführen, wenn der Wohnungsmarkt dies zulässt.

Eine erfreuliche Nachfrage ist nach wie vor bei Reihenhäusern zur Miete festzustellen. Wir haben noch einige geeignete Grundstücke zu sehr günstigen Anschaffungskosten im Bestand, so dass diese Reihenhäuser nach Fertigstellung zu Mietpreisen angeboten werden können, die auch noch von jungen Familien mit Kindern zu verkraften sind.

Auch unseren älteren Mitgliedern gilt künftig unsere besondere Aufmerksamkeit.

Mit der Errichtung eines Pflegeheims für ältere Mitglieder unserer Genossenschaft betreten wir Neuland. Wir sind aber sicher, dass wir gemeinsam mit einer gemeinnützigen Organisation, die nach Fertigstellung des Projektes hierfür die personelle Betreuung übernehmen wird, dieses Bauvorhaben entsprechend den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen realisieren können.

Künftige Risiken beim Mieter- und Bauverein ergeben sich unseres Erachtens nicht so sehr bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, sondern werden in erster Linie durch künftige Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt verursacht, die wiederum von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beeinflusst werden.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass insbesondere Zinssatzsteigerungen auf dem Kapitalmarkt zu entsprechenden Abflüssen bei unserer Spareinrichtung geführt haben, die aber durch unsere umfangreichen Beleihungsreserven jederzeit aufgefangen werden können, so dass diese Risiken nicht überzubewerten sind.

Die gute wirtschaftliche Situation des Mieter- und Bauvereins lässt es trotz der ungünstigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung zu, mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken. Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Die Riester-Rente – gut gemeint, aber wenig nachgefragt

In unserem Mitteilungsblatt vom Dezember 2001 haben wir unsere Mitglieder davon in Kenntnis gesetzt, dass ab 1. Januar 2002 der Staat den Aufbau einer zusätzlichen privaten Rente durch Zulagen und Steuervorteile fördert. Gefördert werden jedoch nur Beiträge zu einem Vertrag, der nach § 5 des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes (AltZertG) zertifiziert ist (Altersvorsorgevertrag).

Das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen hat zwar dem Mieter- und Bauverein die Erlaubnis erteilt „im Rahmen der Spareinrichtung mit Mitgliedern und deren Angehörigen nach § 15 Abgabenordnung Bankguthaben mit Zinsansammlung im Sinne von § 1 Absatz 1 Nummer 7 Buchstabe b des Gesetzes über die Zertifizierung von Altersvorsorgeverträgen zu begründen“, jedoch wurde bisher von unseren Mitgliedern hiervon keinen Gebrauch gemacht. Bis jetzt liegen lediglich 2 Anfragen vor, die an einem Abschluss interessiert waren. Vermutlich ist das geringe Interesse auf die komplizierten Bestimmungen sowie die eingeschränkte Verwendung der angesparten Guthaben bei der Auszahlung im Alter (nur als monatliche oder vierteljährliche Rente, u.U. bei früherem Tod ohne Leistung an die Erben) zurückzuführen.

Sollte die Nachfrage weiterhin so gering bleiben, wird der Mieter- und Bauverein im Interesse niedriger Verwaltungskosten keine Altersvorsorgeverträge mehr anbieten; sondern den wenigen Mitgliedern, die eine Riester-Rente wünschen, den Abschluss einer Rentenversicherung nach dem Riester-Modell bei der R + V-Versicherung empfehlen, die uns zugesagt hat, beim Mieter- und Bauverein die gleichen Konditionen wie im genossenschaftlichen Finanzverbund zu gewähren. Eine Regelung, die durchaus für unsere Mitglieder von Vorteil sein dürfte.

Nachdem die „Riester-Rente“ bei der Bevölkerung bis jetzt noch nicht den gewünschten Erfolg zeigt, wollen wir Ihnen mit untenstehender Berechnung aufzeigen, welches Sparguthaben beim Mieter- und Bauverein entsteht, wenn Sie eine 5-jährige Kündigungsfrist vereinbaren und kontinuierlich mtl. 100 Euro 30 Jahre lang einzahlen. Obwohl zur Zeit ein Zinssatz von 4,75 % gilt, haben wir in unserer Rechnung „nur“ mit 4 % p.a. über die Gesamtlaufzeit gerechnet:

innerhalb von 30 Jahren zahlen Sie ein	36.000,00 Euro
vom Mieter- und Bauverein erhalten Sie	
<u>während dieser Zeit an Zinsen</u>	<u>32.760,17 Euro</u>
Ihr Guthaben beträgt nach 30 Jahren	68.760,17 Euro

Nach 30 Jahren können Sie also über ein Guthaben inklusive Zinsen und Zinseszinsen von nahezu 70.000,- EURO verfügen.

Antrag auf Eröffnung eines Sparkontos

Das Sparkonto soll lauten auf:

Zuname: _____

Vorname: _____

Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Straße: _____

PLZ, Wohnort: _____

Gesetzliche Vertreter bei Minderjährigen: Vater Mutter

Zuname: _____

Vorname: _____

Geb.-Datum _____

Anschrift wie oben _____

Kündigungsfristen:
(Nichtzutreffendes bitte streichen)
- 3 Monate -
- 6 Monate -
- 12 Monate -
- 30 Monate -
- 48 Monate -
- 60 Monate -

Maßgebend für den Geschäftsverkehr ist die in unserem Schalterraum
abhängende und dem Sparbuch beiliegende Sparordnung.

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. – zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften angeschlossen.
Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Einlagen der Kunden bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtung aus Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formaler Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.
Die Selbsthilfeeinrichtung des GdW besteht seit 1974. Seitdem hat es noch keinen Fall gegeben, in dem die Selbsthilfeeinrichtung eintreten musste. Die Selbsthilfeeinrichtung des GdW ist durch „Statut und Grundsätze – Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen“ geregelt; Statut und Grundsätze werden Ihnen auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Unterschrift(en)
der/des Kontoinhaber(s)

Bei Minderjährigen Unterschriften der gesetzlichen Vertreter

Sie können sich – im Gegensatz zur „Riester-Rente“ – dann frei entscheiden, was mit dem Geld geschehen soll.

Zum Beispiel: 15 Jahre monatlich vom Sparkonto des Mieter- und Bauvereins 500,- Euro als „Rente“ abheben, den gesamten Betrag in eine Lebensversicherung einzahlen und sofort (ab 60. Lebensjahr) ein Leben lang eine Rente von ca. mtl. 300,- Euro beziehen oder die Hälfte für einen besonderen Wunsch verwenden und die andere Hälfte in eine Versicherung einzahlen und hieraus sofort (ab 60. Lebensjahr) eine mtl. Rente von ca. 160 Euro beziehen.

(P.S.: Der mtl. Rente aus einer Lebensversicherung in 20 Jahren liegt natürlich die derzeitige Situation zu Grunde. Beim tatsächlichen Beginn der Rentenversicherung wird der dann gültige Tarif zur Anrechnung kommen.)

Der Schalterraum – die Visitenkarte des Mieter- und Bauvereins

Viele unserer Mitglieder, die in die Verwaltung des Mieter- und Bauvereins kommen, stellen fest, dass der Schalterraum unseres Verwaltungsgebäudes in der Ettlinger Straße 1 nicht mehr der heutigen Zeit entspricht und ziemlich alt geworden ist. Kein Wunder, das Gebäude wurde vor nahezu 40 Jahren gebaut. Auch unsere langjährigen Mitglieder und Sparer müssen oftmals längere Wartezeiten am Schalter in Kauf

nehmen, insbesondere zu Anfang oder Mitte eines jeden Jahres, wenn die Sparzinsen und Dividenden gutgeschrieben werden oder bei den vierwöchigen Verlosungen, wenn verschiedene Wohnungsinteressenten an unserer Kasse Ein- und Auszahlungen vornehmen bzw. ihre Spar- oder Mitgliedsbücher nachtragen lassen.

Beim Warten schmerzen vom Stehen die Füße, man fühlt sich nicht mehr wohl.

Der Vorstand und Aufsichtsrat hat sich daher dafür ausgesprochen, den Schalterraum zu modernisieren. Auf folgendem Plan können Sie sich ein Bild von der künftigen Gestaltung machen:

Von der Baumeisterstraße kommend betreten Sie künftig das Verwaltungsgebäude durch eine automatische Schiebetür. Es wird einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich geben, der mit einem behindertengerechten Aufzug ausgestattet ist, damit ein barrierefreier Zugang zum Schalterraum möglich ist. Auf der linken Seite des Schalterraums werden Sitzmöglichkeiten geschaffen, ein Informationszentrum eingerichtet, bei dem Sie jederzeit Auskunft bekommen. Außerdem wird eine Spielecke für unsere jüngsten Mitglieder oder Kleinkinder, die irgendwann einmal der Genossenschaft beitreten werden, eingerichtet. Im rückwärtigen Teil der Schalterhalle liegt die Ein- und Auszahlungskasse. Dort wird es auch einen getrennten, nichteinsehbaren Ein- und Auszahlungsbereich geben, damit Sie bei „größeren Geldtransaktionen“ sicher sind und Außenstehende Sie nicht beobachten können.

Auf der rechten Seite des Schalterraums liegt der Servicebereich. Es besteht die Möglichkeit, dass Sie sich bei der Erledigung Ihrer Angelegenheiten setzen können und von unseren freundlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die Sie ja alle schon kennen, ebenfalls im Sitzen bedient werden. Ihre Ein- und Auszahlungsbelege werden dann mittels „Rohrpost“ direkt an die Kasse befördert, so dass unser Personal nicht mehr ständig aufstehen muss, um die Belege zur Kasse zu bringen.

Wir wollen mehr Zeit für Sie haben!

Für ganz Eilige gibt es natürlich die Möglichkeit, sich am Schnellservice bedienen zu lassen.

Wer seine Fragen ganz persönlich – in ruhiger Atmosphäre – besprechen möchte, für den ist der Leiter der Kasse, unser Herr Beisel, da. Er wird Ihnen wie bisher für Ihre Gespräche in einem gesonderten Zimmer zur Verfügung stehen.

Wann wird mit dem Umbau begonnen?

Im April/Mai 2003, so dass wir mit unserer modernen und angenehmen Schalterhalle Ihnen im Spätjahr 2003 zur Verfügung stehen werden. Während der Bauzeit werden wir für Sie im I.OG., im Zeichensaal der Neubau-Abteilung, einen provisorischen Schalterraum einrichten.

...und nun zum Schluss noch ein Hinweis, der uns besonders am Herzen liegt:

Wir werden unseren Schalterraum nicht wie eine Großbank gestalten, bei der man Angst hat über die Schwelle zu treten, sondern so, wie Sie es vom Mieter- und Bauverein gewohnt sind: freundlich, hell und einladend; denn schließlich wollen Sie nicht nur ein Zuhause in Ihrer Wohnung sondern auch bei der Verwaltung in der Ettlinger Straße 1.

Mit dem Umbau müssen wir uns alle noch bis nächstes Jahr gedulden – aber schon heute freuen sich auf Ihren

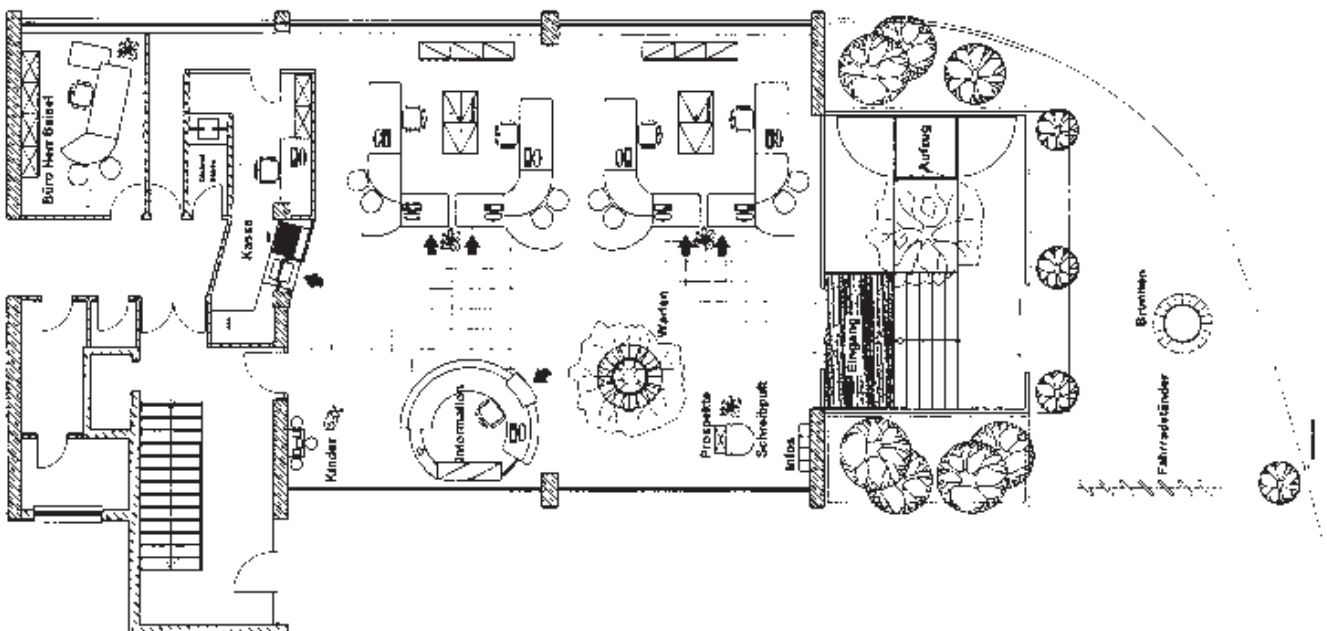
Besuch in der neuen Schalterhalle: Frau Huber, Frau Steinmacher, Frau Ehret, Herr Eusterholz, Herr Storbeck sowie in neu eingerichteten Zimmern Frau Häffner und Herr Beisel.

Die Dividende – ein Grundstock für ein kleines Vermögen!

Es kommt in den letzten Jahren immer häufiger vor, dass unsere Mitglieder beim Mieter- und Bauverein neben ihrer Mitgliedschaft noch ein Sparkonto eröffnen und auf dieses Konto die fällige Dividende buchen lassen. Auf diese Weise bildet sich über die Jahre hinweg ein „kleines Sparvermögen“, das man dazu verwenden kann, sich einen speziellen Wunsch zu erfüllen. Hierbei ist noch zu berücksichtigen, dass – im Gegensatz zu Zinserträgen – bis 51,- Euro Dividende jährlich von der Kapitalertragssteuer befreit sind und somit in vollem Umfang angespart werden können. Bei 4 voll einbezahlten Geschäftsanteilen zum Beispiel zahlt Ihnen der Mieter- und Bauverein jedes Jahr eine Dividende von 48 Euro. Erteilen Sie Ihrer Genossenschaft den Auftrag, diese Dividende jährlich einem beim Mieter- und Bauverein geführten Sparkonto gutzuschreiben, sammelt sich der o.g. Betrag nach 16 Jahren – ohne dass Sie selbst etwas leisten müssen – auf über 1.000,- Euro an.

Ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann!

Wieso geben eigentlich immer noch einige Mitglieder jedes Jahr die 48 Euro Dividende gedankenlos aus – oder vergessen sie ganz einfach, sich auszahlen zu lassen? Ergreifen Sie die Initiative! Verwenden Sie den beiliegenden Antrag zur Eröffnung eines Sparkontos. 1000 Euro sind Ihnen bei den heutigen Konditionen nach 16 Jahren sicher!



Seit 1. April 2002 gelten bei unserer Spareinrichtung folgende variable Zinssätze:

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist
von **3 Monaten**

3,00 %

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist
von **6 Monaten**

3,25 %

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist
von **12 Monaten**

3,75 %

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist
von **30 Monaten (2 1/2 Jahren)**

4,00 %

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist
von **48 Monaten (4 Jahren)**

4,25 %

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist
von **60 Monaten (5 Jahren)**

4,75 %

vermögenswirksame Sparverträge

4,75 %

Bearbeitungsvermerke der Genossenschaft

Mitgl. Nr. _____

Name des Mitgliedes _____

Verwandtschaftsgrad _____

1. Der Kontoinhaber hat sich ausgewiesen durch:

Art der Urkunde, Nr. der Urkunde, Ausstellungsbehörde, Ausstell.-Datum

2. Der Mitinhaber (bei Gemeinschaftskonten)
hat sich ausgewiesen durch:

Art der Urkunde, Nr. der Urkunde, Ausstellungsbehörde, Ausstell.-Datum

3. Der gesetzliche Vertreter hat sich ausgewiesen durch:

Vater : _____

Art der Urkunde, Nr. der Urkunde, Ausstellungsbehörde, Ausstell.-Datum

Mutter : _____

Art der Urkunde, Nr. der Urkunde, Ausstellungsbehörde, Ausstell.-Datum

FRSTA vorhanden nein ja KapSt.Nr. _____

Sachbearbeiter _____
(Name)

