



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Geschäftsbericht
2003





Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Bericht über das
Geschäftsjahr 2003



Nach kurzer Krankheit ist unser langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates

Herr Eugen Krieg

am 3. Mai 2003 verstorben.

Für uns alle völlig unerwartet verstarb am 24. Januar 2004 unser
langjähriges Vorstandsmitglied

Herr Rechtsanwalt Wolfgang Heizmann

Die Verstorbenen zählen zu den herausragenden Persönlichkeiten
des Mieter- und Bauvereins, die sich durch ihre ehrenamtliche,
von großem Idealismus getragene Tätigkeit ausgezeichnet haben.

Im Jahre 2003 sind aus der Genossenschaft durch Tod

252 Mitglieder

ausgeschieden.

Ehre ihrem Andenken!

Verwaltungsorgane

Der Vorstand

1. Dipl.Kfm. Gerhard Damian,
Direktor
2. Klaus Wehrle,
Verw.Direktor
3. Wolfgang Heizmann,
Rechtsanwalt
(verstorben am 24.01.2004)
4. Lothar Gall,
Verw.Direktor
5. Erich Langpeter,
Kfm. Angestellter
(aus Altersgründen zum 31.12.2003
ausgeschieden)
6. Peter Funk,
Dipl.-Kfm.

Der Aufsichtsrat

1. Horst-Dieter Bertsche,
Techn. Regierungsoberamtsrat
Vorsitzender
2. Siegfried Beer,
Oberverw. Rat
Stellvertr. Vorsitzender
3. Georg Jung,
Gewerbeschullehrer
Schriftführer
4. Wolf-Dieter Wachter,
Verw. Angestellter
5. Roland Lemmermeier,
Schreiner
- X 6. Landolin Holzer,
Techn. Angestellter
- X 7. Renate Föll,
Postbeamtin
- X 8. Wilfried Franz,
Elektroinst. Meister
9. Gert Gosses,
Kfm. Angestellter
10. Jürgen Hügler,
Bankkaufmann
11. Kurt Axtmann,
Verw. Angestellter
12. Christian Müller,
Dipl.-Ing.

Die Amtszeit der mit X bezeichneten Aufsichtsräte ist abgelaufen. Wiederwahl ist zulässig.

In der Vertreterversammlung am 16. Juni 2004 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Frau Renate Föll und Herr Wilfried Franz wieder gewählt.

Für Herrn Landolin Holzer wurde Herr Thomas Häberle neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Vertreter und Ersatzvertreter – gewählt am 12.,
13. und 14. November 2002:

Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

Vertreter:

| | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Grimm, Holger | Pappelallee 12 |
| 2. Bertsch, Edgar | Panoramaweg 7 |
| 3. Dimmler, Franz | Karl-Delisle-Str. 1 |
| 4. Lemmermeier, Ingrid | Kastanienallee 13 |
| 5. Schindler, Herbert | Panoramaweg 7B |
| 6. Kiefer, Herbert | Panoramaweg 1 |
| 7. Kehres, Helmut | Am Anger 11A |
| 8. Bitterwolf, Frieder | Am Anger 14A |
| 9. Götz, Horst | Grillenweg 6 |
| 10. Vetter, Hans | Kleiner Anger 16 |
| 11. Walter, Wolfgang | Kleiner Anger 19 |
| 12. Walter, Martin | Kleiner Anger 21 |

Ersatzvertreter:

| | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Rees, Steffen | Falterweg 4 |
| 2. Neumann, Magda | Dornröschenweg 18 |
| 3. Lienhard, Jürgen | Steinackerstr. 12 |

Wahlbezirk Daxlanden-Grünwinkel

Vertreter:

| | |
|----------------------|-------------------------|
| 1. Kretz, Werner | Chr.-Schneider-Str. 12 |
| 2. Bertsche, Helga | Chr.-Schneider-Str. 16 |
| 3. Ruscher, Wolfgang | Agathenstr. 27 |
| 4. Vogt, Heinz | Heinr.-Spachholz-Str. 5 |
| 5. Ullrich, Sigrid | Chr.-Schneider-Str. 32 |
| 6. Bertsche, Rainer | Agathenstr. 27 |
| 7. Knaus, Heinz | Chr.-Schneider-Str. 32 |

Ersatzvertreter:

| | |
|----------------------|------------------------|
| 1. Zinsmaier, Sigrid | Chr.-Schneider-Str. 22 |
| 2. Aslan, Erdal | Durmersheimer Str. 100 |

Wahlbezirk Südweststadt – Innenstadt

Vertreter:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Münch, Günther | Mathystr. 18-20 |
| 2. Beer, Christel | Baischstr. 3 |
| 3. Coblenz, Edeltrude | Welfenstr. 29D |
| 4. Hettinger, Richard | Hirschstr. 117 |
| 5. Stallbommer, Kl. Dieter | Breitestr. 67 |
| 6. Stich, Sonja | Sachsenstr. 10 |
| 7. Brenner, Elisabeth | Beiertheimer Allee 17 |
| 8. Kluger, Walter | Südenstr. 21 |

Ersatzvertreter:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Stallbommer, Sonja | Graf-Rhena-Str. 10 |
| 2. Stich, Maik-Martin | Sachsenstr. 10 |

Wahlbezirk Weststadt - Mühlburg - Nordweststadt

Vertreter:

| | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Abend, Ewald | Tannhäuserstr. 5 |
| 2. Gissler, Werner | Eugen-Richter-Str. 159 |
| 3. Raupp, Margot | Alberichstr. 6 |
| 4. Czoupek, Helga | Isoldestr. 2 |
| 5. Abendschön, Hildegard | Stösserstr. 22 |
| 6. Zinsmaier, Holger | Seldeneckstr. 33 |
| 7. Heizmann, Stephan | Damaschkestr. 122 |
| 8. Freitag, Günter | Postweg 7A |
| 9. Kloor, Herta | Isoldestr. 2 |
| 10. Zinsmaier, Claudia | Seldeneckstr. 33 |
| 11. Rudolph, Christel | Geibelstr. 6 |
| 12. Zoller, Peter | Weltzienstr. 9 |
| 13. Becker, Otmar | Geranienstr. 9 |
| 14. Holzer, Uwe | Madenburgweg 7C |

Wahlbezirk Südstadt

Vertreter:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Braun, Margot | Kriegsstr. 5C |
| 2. Pfeifer, Karl | Lauterbergstr. 7 |
| 2. Braun, Martin | Wolfartsweierer Str. 1 |
| 4. Neubert, Elisabeth | Gervinusstr. 6 |
| 5. Eberle, Heinz | Gervinusstr. 3 |
| 6. Beer, Martin | Treitschkestr. 5 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. Hug, Lucia | Kriegsstr. 5D |
| 2. Kraft, Karl Heinz | Lauterbergstr. 10A |
| 3. Durand, Jean-Claude | Adlerstr. 52 |
| 4. Heldrich, Andreas | Rankestr. 24 |
| 5. Czoupek, Friedrich | Wilhelmstr. 80 |

Wahlbezirk Beiertheim - Weiherfeld

Vertreter:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. Franz, Brigitte | Donaustr. 32 |
| 2. Franz, Andreas Oliver | Donaustr. 32 |
| 3. Bonk, Lieselotte | Dreisamstr. 5 |
| 4. Axtmann, Wilma | Dreisamstr. 7 |
| 5. Büttner, Walter | Mainstr. 2 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Fischer, Hannelore | Neckarstr. 29 |
| 2. Scholer, Gerhard | Cäciliastr. 40 |

Wahlbezirk Oststadt

Vertreter:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. Wurm, Gerda | Ruschgraben 29A |
| 2. Steck, Klaus-Reiner | Kösliner Str. 58A |
| 3. Ahl, Rosa | Wolfartsweierer Str. 4 |
| 4. Tänzel, Volker | Bertha-von-Suttner-Str. 8 |
| 5. Polzer, Rudolf | Rintheimer Str. 69 |
| 6. Gall, Ludwig | Frühlingstr. 2 |
| 7. Klose, Birgit | August-Schwall-Str. 6 |
| 8. Deckert, Gerhard | Mannheimer Str. 29 |
| 9. Heizmann, Katharina | Schückstr. 10 |
| 10. Ullrich, Peter | Schückstr. 14 |
| 11. Ernestin, Hildegard | Wolfartsweierer Str. 3 |
| 12. Höger, Corinna | Buntestr. 3 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Staehly, Konrad-Ekkehard | Gerwigstr. 51A |
|-----------------------------|----------------|

Wahlbezirk Durlach

Vertreter:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Mannschott, Bertold | Anton-Bruckner-Str. 5 |
| 2. Kling, Norbert | Johann-Strauß-Str. 2 |
| 3. Holzer, Ingeborg | Dornwaldstr. 22 |
| 4. Michel, Sabine | Millöckerstr. 3 |
| 5. Häberle, Thomas | Dornwaldstr. 20 |
| 6. Kindler, Roland | Alter Graben 6 |
| 7. Häberle, Michael | Oberwaldstr. 43 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. Bollian, Wolfgang | Alter Graben 6 |
|----------------------|----------------|

Wahlbezirk Auswärtige Mitglieder

Vertreter:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Gromer, Matthias | An der Bannweide 1, 76676 Graben-Neudorf |
| 2. Gall, Christa | Goethestr. 18, 75196 Remchingen-Nött. |
| 3. Feld, Renate | Horster Graben 16, 76327 Pfinztal |
| 4. Schenkel, Siegfried | Damaschkestr. 1, 76275 Ettlingen |
| 5. Gromer, Werner | Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf |
| 6. Gromer, Edeltraud | Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf |
| 7. Gall, Sascha | Goethestr. 18, 75196 Remchingen-Nött. |
| 8. Litwa, Christa | Kinzigring 34, 76307 Karlsbad-Spielberg |
| 9. Sebold, Andreas | Bruchsaler Str. 55, 76356 Weingarten |
| 10. Englert, Thomas | Aschenputtelweg 7, 76297 Stutensee |
| 11. Sternberg, Stefan | Lilienstr. 12, 76744 Wörth |
| 12. Englert, Hubert | Edith-Stein-Str. 29, 76676 Graben-Neudorf |
| 13. Knötzele, Friedrich | Nachtweide 12B, 76744 Wörth |

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2003

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Jahr 2003 war in Deutschland wie die beiden vorangegangenen Jahre durch eine schwache Konjunktur gekennzeichnet. In der ersten Jahreshälfte herrschte eine schlechte Stimmungslage wegen des bevorstehenden bzw. stattfindenden Krieges im Irak, diese wirkte sich negativ auf den Konsum und die Investitionen der Unternehmen aus. Erst in der zweiten Jahreshälfte wuchs der Optimismus, auch an der Börse, die den erwarteten Aufschwung bereits vorweggenommen hat.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2003 leicht geschrumpft (Wirtschaftswachstum - 0,1 %). Damit schnitt sie besser ab als die Volkswirtschaften der Niederlande oder der Schweiz, die höhere negative Wachstumsraten verzeichneten, blieb aber hinter dem EU-Durchschnitt (+ 0,5 %) oder der US-Wachstumsrate von + 3,1 % zurück. Für 2004 wird mit einem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland von 1,5 bis 2 % gerechnet.

Zeichen der schwachen Konjunktur ist abermals ein Anstieg der Insolvenzen gegenüber dem Vorjahr. Dies führt insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien zu Leerständen und Vermarktungsschwierigkeiten.

Einen wesentlichen Beitrag für die Stabilisierung der deutschen Konjunktur leistete die Exportwirtschaft. Erstmals wieder seit 11 Jahren führte Deutschland mehr Waren als jedes andere Land der Welt aus. Ein Teil des Anstiegs ist auf die Dollarschwäche zurückzuführen. Deutschland hat aber auch jenseits der Wechselkursschwankungen Marktanteile gewonnen. Starke Impulse für die Wirtschaftstätigkeit werden auch im Jahr 2004 vom Export ausgehen. Zwischen Januar und Dezember 2003 hat sich der Wert des Dollars gegenüber dem Euro um über 20 % reduziert. Auch für 2004 wird eine weitere Wertsteigerung des Euro gegenüber dem Dollar erwartet. Prognosen besagen, dass ab einem Dollarkurs von über 1,30 € negative Auswirkungen auf die Exportwirtschaft zu befürchten sind.

Die schwache Baukonjunktur wirkte sich abermals negativ auf die Gesamtkonjunktur aus. Der Umsatz- und Beschäftigungsrückgang im Bauhauptgewerbe hat sich im Jahr 2003 weiter beschleunigt. War in Baden-Württemberg im Jahr 2002 noch ein Umsatzrückgang von 2,4 % zu verzeichnen, so erhöhte dieser sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2003 auf 10 %.

Drastisch war der Einbruch beim Wirtschaftshochbau (-20,1 %). Die Umsatzerlöse im Wohnungsbau nahmen um 6,8 % ab. Das Fehlen staatlicher Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau hat ebenfalls zu der negativen

konjunkturellen Entwicklung im Wohnungsbau beigetragen. Ein Lichtblick ergab sich bei den Auftrags-eingängen im Wohnungsbau. Der Anstieg ist vermutlich auf die geplante Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführen.

Schwachpunkt der Konjunktur bleibt der private Konsum. Die schlechte Beschäftigungslage und damit zusammenhängend die Stagnation bei den verfügbaren Einkommen durch moderate Lohnabschlüsse und Beitragserhöhungen bei der Sozialversicherung haben die Konsumneigung stark gedämpft. Dazu kommt noch die Unsicherheit durch den Umbau des Sozialsystems, die den Einzelnen zu mehr privater Vorsorge zwingt. Kurz vor Jahresende wurde das (halbe) Vorziehen der Steuerreform 2005 auf 2004 beschlossen. Es bleibt abzuwarten, ob dadurch der Konsum stimuliert werden kann, da zum 01.01.2004 auch die Gesundheitsreform in Kraft trat, die erhebliche Belastungen für die gesetzlich Krankenversicherten mit sich bringt.

Wie in 2002 wird auch in den Jahren 2003 und 2004 das Finanzierungsdefizit des Staates mehr als 3,0 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP) erreichen und damit die Kriterien des Stabilitätspaketes der Europäischen Währungsunion deutlich verfehlen.

Die schwache Konjunktur wirkte sich auch auf dem Arbeitsmarkt aus. Die deutsche Wirtschaftsleistung wurde 2003 von 38,261 Millionen Erwerbstätigen (Stand Oktober 2003) erbracht. Die durchschnittliche Arbeitslosigkeit stieg von 4,07 Mio. im Jahr 2002 auf rund 4,38 Mio. im Jahr 2003; für 2004 rechnet man mit 4,4 Mio. Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt. In Baden-Württemberg sind 340.000 Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6 % (Bundesdurchschnitt 10 %). Sollte die erwartete konjunkturelle Aufhellung eintreten, so gehen Experten davon aus, dass ab Ende 2004/Mitte 2005 die Arbeitslosenquote sinken kann.

Die Jahresteuerrate 2003 betrug in Baden-Württemberg 1,3 %, dies ist der niedrigste Stand seit 3 Jahren. Im 2. Halbjahr 2003 haben der Anstieg des Dollarkurses und die Rückbildung der Rohölnotierungen dämpfend auf die Preisentwicklung gewirkt. Dem stehen aber die deutlich erhöhten Kosten für Elektrizität gegenüber. Insgesamt ergibt sich damit wohl keine Verminderung der auf die Mieter umzulegenden Betriebskosten, so dass sich von dieser Seite kein zusätzlicher Spielraum für Mietanhebungen ergibt.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2003 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg um 40.000 Personen zugenommen. Seit 1950 wurden außer in den Jahren 1978 und 1983 in Baden-

Württemberg mehr Menschen geboren als gestorben sind. Im Jahr 2003 ergab sich erstmals wieder ein Geburtendefizit von knapp 4.000. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg ein „Vorzeichenwechsel“ eintritt, so dass das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg in Baden-Württemberg wird deshalb zukünftig auf Wanderungsgewinnen beruhen. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach Berechnungen des statistischen Landesamtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2025 auf Grund der Zuwanderung wachsen.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Wohnungsverorgung nahezu ausgeglichen. Das ermittelte landesweite Wohnungsdefizit lag im Jahr 2002 bei lediglich 9.000 Einheiten. Hierbei sind jedoch erhebliche regionale Unterschiede zu beachten. Für die meisten Stadt- und Landkreise mit Hochschulen wurde ein weiterhin hohes Defizit ermittelt. Bei 29 der insgesamt 44 Stadt- und Landkreise wurde eine Voll- oder sogar „Über“versorgung festgestellt. Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Mit dem

prognostizierten Anstieg der Haushalte würde sich auch ein Anstieg der potenziellen Wohnungsbewerber ergeben.

Bis zum Jahr 2020 wurde ein landesweiter Neubaubedarf von 665.000 Wohnungen ermittelt. Dazu wäre der Bau von etwa 36.000 Wohnungen jährlich erforderlich. Das derzeitige Fertigstellungsniveau entspricht in etwa diesem Bedarf.

Nicht vernachlässigt werden darf in diesem Zusammenhang aber die Notwendigkeit, auch die bestehenden Wohnungsbestände auf einem zeitgemäßen Standard zu halten, um nachhaltig die Vermietbarkeit zu sichern.

Aus Sorge um deflationäre Tendenzen senkte die US-Notenbank die Leitzinsen drastisch. Im Juni 2003 zog dann auch die Europäische Zentralbank mit einer Leitzinssenkung nach. Für die Wohnungswirtschaft als kapitalintensive Branche ist die Entwicklung der Zinsen von großer Bedeutung. Der Baugeld-Index bei 10-jähriger Zinsbindung lag zu Anfang des Jahres 2003 bei 4,7 %, fiel dann bis zum Juni auf 3,8 %, um sich dann zum Jahresende wieder knapp unter dem Niveau zu Beginn des Jahres einzupendeln. Für das Jahr 2004 rechnen Experten mit einem stabilen Zinsniveau.

Spareinrichtung

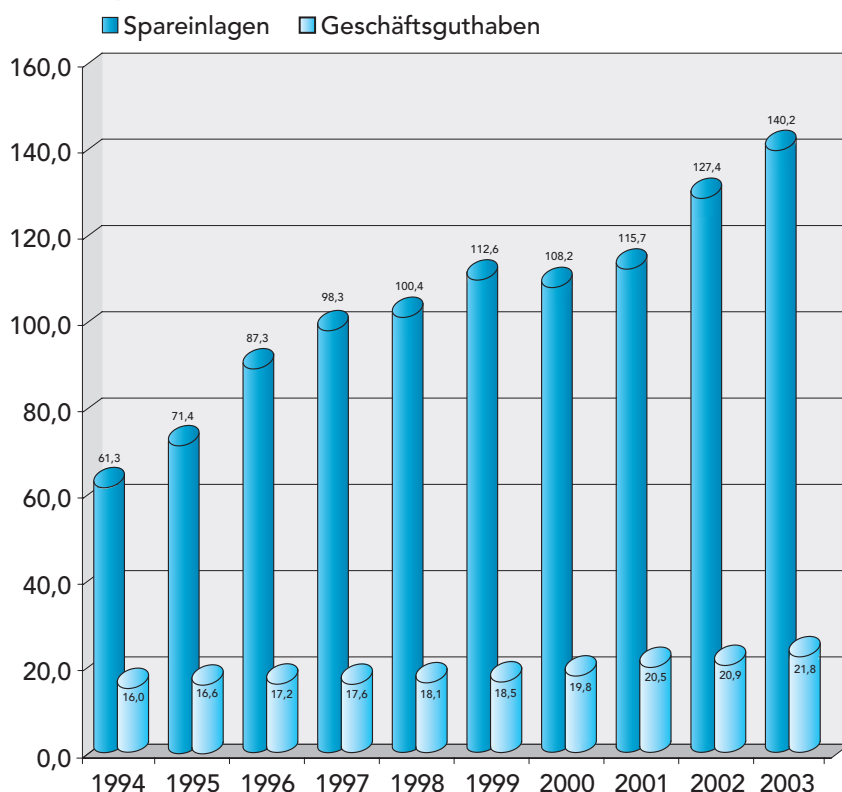
Die Mitte 2001 begonnene positive Entwicklung unserer Spareinrichtung hat sich auch im Jahr 2003 fortgesetzt.

Im Berichtszeitraum waren Einzahlungsüberschüsse von 9 Mio. € zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2003 zu kapitalisierenden Zinsen haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2002 um 12,8 Mio. € erhöht.

Auch im ersten Quartal des Jahres 2004 können wir – wenn auch in abgeschwächter Form – Einzahlungsüberschüsse von über 2 Mio. € verzeichnen.

Unter der Voraussetzung, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2004 keine Leitzinserhöhung vornimmt, werden wir in diesem Jahr mit unserem derzeitigen Zinsniveau, das Volumen unserer Spareinrichtung mit 140 Mio. € halten können, so dass auch im Jahr 2004 keine zusätzlichen Zinsbelastungen der Spareinrichtung auf den Mieter- und Bauverein zukommen werden.

Spareinlagen und Geschäftsguthaben in Mio. Euro



Von den Gesamteinlagen (EUR 140.155.001,41) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

| | | | | |
|-------------------|---|--------|--|-------------|
| EUR 44.337.261,26 | = | 31,6 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 3 Monaten, |
| EUR 3.105.947,70 | = | 2,2 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 6 Monaten, |
| EUR 55.493.922,95 | = | 39,6 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 12 Monaten, |
| EUR 11.118.693,21 | = | 8,0 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 24 Monaten, |
| EUR 584.629,71 | = | 0,4 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 30 Monaten, |
| EUR 977.548,84 | = | 0,7 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 36 Monaten, |
| EUR 3.651.025,70 | = | 2,6 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 48 Monaten, |
| EUR 20.490.541,47 | = | 14,6 % | mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von | 60 Monaten, |
| EUR 395.430,57 | = | 0,3 % | als vermögenswirksame Sparverträge. | |

EUR 140.155.001,41

Zum 31. Dezember 2003 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 20.840.

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 407 Sparkonten.

Seit 1. Juli 2003 gelten folgende variable Zinssätze:

| | | |
|---|----------------------|---------|
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 3 Monaten | 2,25 %, |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 6 Monaten | 2,50 %, |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 12 Monaten | 2,75 %, |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 24 Monaten (2 Jahre) | 3,00 %, |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 36 Monaten (3 Jahre) | 3,25 %, |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 48 Monaten (4 Jahre) | 3,50 %, |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von | 60 Monaten (5 Jahre) | 3,75 %, |
| für vermögenswirksame Sparverträge | | 3,75 %. |

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf EUR 6.725,-.

Struktur der Spareinlagen zum 31. Dezember 2003

| Einlagen EUR | Sparkonten | | Einlagenbestand | |
|-----------------------|------------|-------|-----------------|-------|
| | Anzahl | v.H. | EUR | v.H. |
| bis 150,- | 4.851 | 23,3 | 239.415,41 | 0,2 |
| 151,- bis 500,- | 2.712 | 13,0 | 784.545,39 | 0,6 |
| 501,- bis 1.500,- | 2.907 | 14,0 | 2.689.962,55 | 2,1 |
| 1.501,- bis 2.500,- | 1.593 | 7,6 | 3.137.746,56 | 2,4 |
| 2.501,- bis 5.000,- | 2.277 | 10,9 | 8.103.756,45 | 6,4 |
| 5.001,- bis 10.000,- | 2.602 | 12,5 | 18.034.534,77 | 13,9 |
| 10.001,- bis 25.000,- | 2.590 | 12,4 | 39.743.207,91 | 28,8 |
| 25.001,- bis 50.000,- | 897 | 4,3 | 30.325.402,79 | 21,8 |
| 50.001,- und mehr | 411 | 2,0 | 37.096.429,58 | 23,8 |
| | 20.840 | 100,0 | 140.155.001,41 | 100,0 |

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 2003 auf EUR 565.718,48 beläuft.

Baulandbeschaffung

Bei den baureifen Grundstücken ergaben sich flächenmäßige Veränderungen durch die Zuführung zur Bebauung. Außerdem wurde in Rheinstetten ein baureifes Gelände mit 1.895 m² gekauft.

Baureife Grundstücke:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Beiertheimer Feld (Welfenstraße) | 1.368 qm, |
| Albufer/Grünwinkel | 2.538 qm, |
| Rheinstrandsiedlung | 6.493 qm, |
| Rheinstetten-Mörsch | 1.895 qm, |
| Oberreut-Feldlage | 7.456 qm, |
| Durlach (ehem. Markgrafenbad) | 3.597 qm, |
| Heidenstückersiedlung | 1.855 qm. |
| gesamt | 25.202 qm |

Die nicht baureifen Geländeflächen haben sich durch den Erwerb zweier Grundstücke in Neureut und in der Rheinstrandsiedlung um insgesamt 3.669 m² erhöht.

Der flächenmäßige Ausweis unserer Vorratsgrundstücke stellt sich wie folgt dar:

Nicht baureife Grundstücke:

| | |
|-----------------------------|------------|
| Rheinstrandsiedlung | 43.357 qm, |
| das Gebiet östlich der B 36 | 10.352 qm, |
| Gemarkung Rheinstetten | 4.212 qm, |
| Beiertheimer Feld | 18.222 qm, |
| Durlach-Aue | 1.953 qm, |
| Neureut-Kirchfeld | 4.510 qm, |
| Grötzingen | 2.020 qm, |
| Durlach | 694 qm. |
| gesamt | 85.320 qm |

Die baureifen Grundstücke stehen im Durchschnitt mit 215,45 €/qm zu Buch, die nicht baureifen mit 21,65 €/qm.

Neubautätigkeit

Im Dezember 2003 wurde in der Rheinstrandsiedlung in unserem Reihenhausesgebiet 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 nun 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

Den Standard „Passiv-Haus“ werden wir erst dann fortsetzen, wenn wir positive Erfahrungen mit den neubezogenen Häusern gesammelt haben.

Außerdem wurde die Vorplanung für ein Altenpflegeheim abgeschlossen und dem Stadtplanungsamt vorgelegt. Da für dieses Objekt ein bauvorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen ist, werden wir bis zur Baufreigabe das Jahr 2004 benötigen, so dass frühestens Anfang/Mitte 2005 mit dem Bau begonnen werden kann.

Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr wurden die beiden letzten Reihenhäuser in unserem Baugebiet Bäumlesäcker (Rheinstrandsiedlung) fertiggestellt.

Außerdem wurde ein Mehrfamilienhaus in der Südweststadt (Braucherstraße) mit 12 Wohnungen erworben.

Seit der Währungsreform (21. Juni 1948) wurden damit 4.521 Wohnungen gebaut bzw. erworben, davon 2.976 mit öffentlichen und zinsverbilligten Mitteln.

Im Interesse der künftigen Vermietbarkeit wurden im Hochhaus am Schmiederplatz sowie in der Adlerstraße 62 vier Einzimmerwohnungen zu zwei Zweizimmerwohnungen umgebaut. Weitere Veränderungen gab es durch Grundrissumgestaltung sowie die Integration von Mansarden in bestehende Wohnungen.

Während dieser Phase ist dann auch beabsichtigt, mit der Stadt Karlsruhe den notariellen Kaufvertrag über den Erwerb des notwendigen Grundstücks in der Nordweststadt zu den bekannten Konditionen abzuschließen.

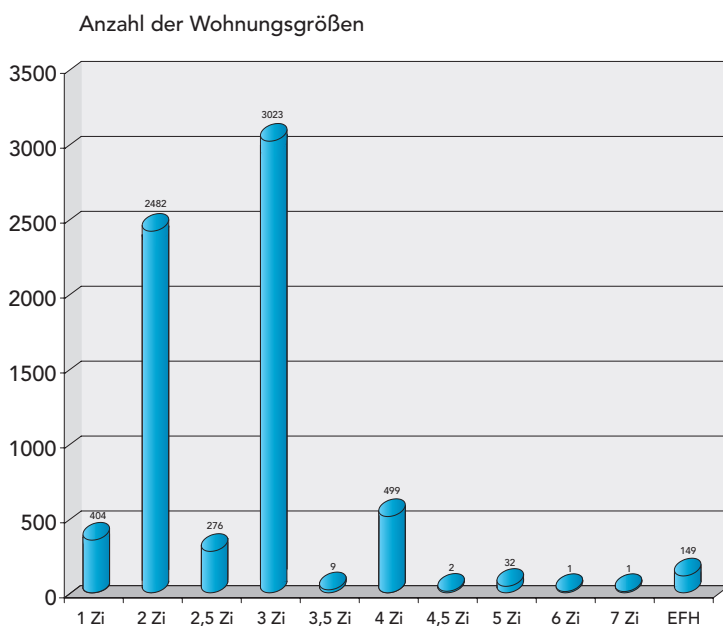
Weitere Bauvorhaben sind zurzeit nicht geplant, da das Altenpflegeheim, das durch Gelder unserer Spareinrichtung finanziert werden soll, entsprechende Kapazitäten voraussetzt.



Braucherstraße 11

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2003 das Eigentum an 977 Wohngebäuden, darunter 24 Hoch- und Punkthäusern, mit 6.878 Wohnungen, 55 gewerblichen Einheiten, 35 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde, aus. In den Groß- und Tiefgaragen befinden sich 1.541 Stellplätze. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft noch über 344 Einzelgaragen sowie ein Parkdeck mit 22 Abstellplätzen.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2003 teilt sich auf in 404 Einzimmer-, 2.482 Zweizimmer-, 276 Zweieinhalbzimmer-, 3.023 Dreizimmer-, 9 Dreieinhalbzimmer-, 499 Vierzimmer-, 2 Viereinhalbzimmer-, 32 Fünzimmer-, 1 Sechszimmer- und 1 Siebenzimmerwohnung sowie 149 Einfamilienhäuser.



Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

| | |
|------------------------------|------------------|
| auf die Rheinstrandsiedlung | 1.940 Wohnungen, |
| auf die Oststadt | 1.228 Wohnungen, |
| auf die Südstadt | 817 Wohnungen, |
| auf die Südweststadt | |
| einschließlich. Beierrheim | 822 Wohnungen, |
| auf die Weststadt | 579 Wohnungen, |
| auf den Stadtteil Durlach | 440 Wohnungen, |
| auf den Stadtteil Daxlanden | 326 Wohnungen, |
| auf den Stadtteil Grünwinkel | 408 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. |

Im Berichtsjahr kamen 420 Wohnungen zur Verlosung, davon

- 53 Einzimmerwohnungen,
- 193 Zweizimmerwohnungen,
- 13 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 143 Dreizimmerwohnungen,
- 17 Vierzimmerwohnungen,
- 1 Einfamilienhaus.

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 15 Mitglieder. Am begehrtesten war eine Dreizimmerwohnung in der Agathenstraße 27 (Daxlanden) mit 95 Bewerbern.

Bis Ende März 2004 kamen 93 Wohnungen zur Ausschreibung, davon

- 9 Einzimmerwohnungen,
- 49 Zweizimmerwohnungen,
- 4 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 26 Dreizimmerwohnungen,
- 4 Vierzimmerwohnungen,
- 1 Einfamilienhaus.

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.

Einschließlich der auf dem Tauschwege vergebenen Wohnungen konnten im Berichtsjahr 454 Wohnungen neu belegt werden. Weitere 62 Dauernutzungsverträge waren aus sonstigen Gründen neu auszustellen bzw. umzuschreiben. Außerdem wurden im Berichtsjahr 2 neue Niedrigenergiehäuser unseren Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Berichtszeitraum mehrere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

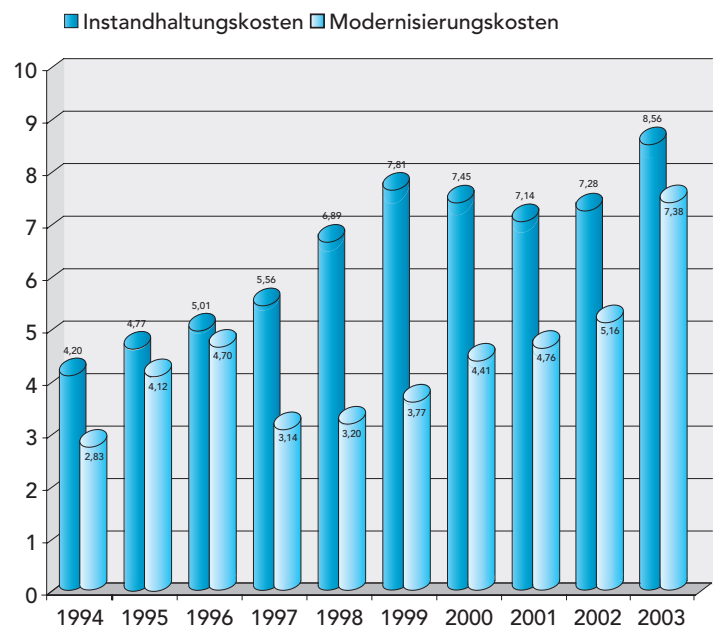
Im Bereich der Instandsetzung wurde ein Betrag von ca. 9,0 Mio € aufgewendet, worauf ca. 0,5 Mio € auf die betriebseigenen Handwerker (Regiebetrieb) entfallen. Zu den Instandsetzungen zählen insbesondere die Renovierung von Wohnungen im Rahmen von Neubezügen, die Instandsetzung von Treppenhäusern, Hofbeläge, usw. Ebenso die Reparaturen an Aufzugs- und Heizungsanlagen sowie an Sanitär- und Elektroinstallationen.

Die betriebseigenen Regiebetriebe wie Schreiner, Gärtner, Elektriker, Installateure und Maler führten wieder zahlreiche kleinere Reparaturen in unserem Wohnungsbestand aus.

Der Bereich der Modernisierungen, für den im Jahr 2003 ca. 5,5 Mio € aufgewendet wurden, wird in der Hauptsache bestimmt durch die Sanierung von Fassaden und Dächern, wobei an vielen Gebäuden das Hauptaugenmerk auf den Wärmeschutz gelegt wurde. So konnten im Jahr 2003 rd. 122 Wohnungen in 13 Gebäuden von einer Wärmedämmfassade profitieren.

Des Weiteren wurden einige Dächer saniert und bei dieser Gelegenheit auch gleich gedämmt.

Instandhaltungskosten und Modernisierungskosten in Mio. Euro



Weiterhin wurden wieder zahlreiche Fensterelemente erneuert, sowie 9 Bäder und 45 Gasetagenheizungen eingebaut. Insgesamt sind damit 1631 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet.

In den kommenden Jahren wird der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit erneut beim Wärmeschutz liegen, insbesondere in der Oststadt werden mehrere Gebäude gedämmt.

Auch das laufende Geschäftsjahr wird von den Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an unserem Verwaltungsgebäude in der Ettlinger Straße 1 geprägt sein.

Insgesamt wird hierfür ein Finanzierungsvolumen von 6 Mio € benötigt, wobei im Jahr 2003 bereits ca. 2 Mio. € aufgewendet wurden. Die Arbeiten werden noch bis August/September 2004 dauern. Während dieser Zeit ist unsere Verwaltung in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Volkswohnung ausgelagert worden.



Das renovierte Verwaltungsgebäude

Wohnungskündigungen

Auch im Jahr 2003 war bei unserer Genossenschaft kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Insgesamt wurden 420 gekündigte Wohnungen über die Wohnungsverlosung unseren Mitgliedern wieder zur Verfügung gestellt. Die durchschnittliche Bewerberzahl pro gekündigte Wohnung ist von 15 auf 16 Mitglieder nahezu konstant geblieben.

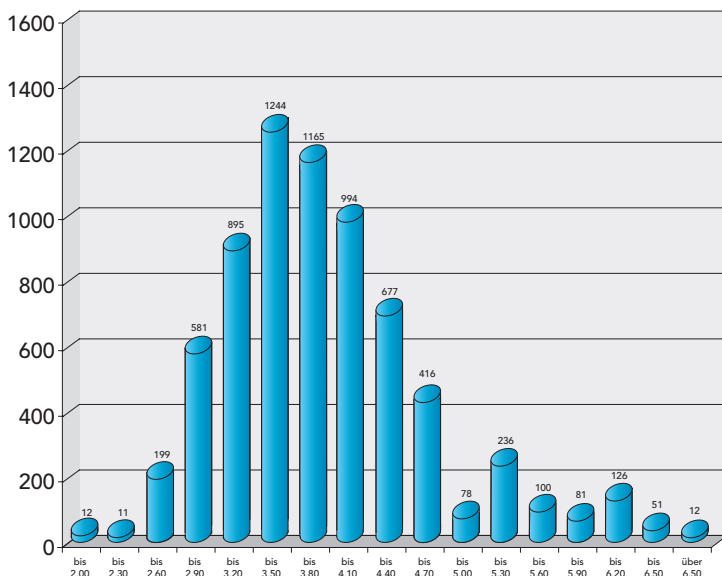
Eine Untersuchung der Kündigungsgründe ergibt für den Berichtszeitraum folgendes Bild:

- 22 % Umzug innerhalb des Mieter- und Bauvereins
- 31 % Altersbedingt (Todesfall, Alten- bzw. Pflegeheim)
- 5 % Erwerb von Wohneigentum
- 9 % Wegzug in eine andere Gemeinde
- 33 % Wegzug zu einem anderen Vermieter

Zu der Position „Wegzug zu einem anderen Vermieter“ ist anzumerken, dass aufgrund der starken Nachfrage nach unseren Wohnungen die Vergabe von Drei- und Mehrzimmerwohnungen entsprechend des Familienstandes erfolgt, so dass es vorkommt, dass Mitglieder, die den von uns geforderten Familienstand (Familien mit einem Kind bzw. mehreren Kindern) nicht haben und trotzdem eine größere Wohnung wollen, sich anderweitig ihren Wunsch erfüllen.

Zur Zeit gibt es noch 47 Wohnungen mit einer monatlichen Miete bis zu EUR 100,-. Bei 632 Wohnungen beträgt sie EUR 101,- bis EUR 180,-. Eine monatliche Nutzungsgebühr von EUR 181,- bis EUR 240,- haben 2.085 Wohnungen. Bei 2.341 Wohnungen beträgt die Miete EUR 241,- bis EUR 300,- und bei 936 Wohnungen EUR 301,- bis EUR 360,-. Der Mietpreis liegt bei 383 Wohnungen zwischen EUR 361,- und EUR 420,- und bei 320 Wohnungen zwischen EUR 421,- bis EUR 500,-. 134 Wohnungen liegen mit Ihren Mieten darüber.

Anzahl der Wohnungen nach qm-Miete in Euro



Aufteilung der Wohnungen nach Miethöhen zum 31. Dezember 2003:

| | | | | Zahl der Wohnungen am 31.12.2003 | v.H. |
|------|-----------|-----|---------------|-------------------------------------|--------|
| | | | bis EUR 100,- | 47 | 0,68 |
| über | EUR 100,- | bis | EUR 120,- | 142 | 2,06 |
| über | EUR 120,- | bis | EUR 140,- | 58 | 0,84 |
| über | EUR 140,- | bis | EUR 160,- | 112 | 1,63 |
| über | EUR 160,- | bis | EUR 180,- | 320 | 4,65 |
| über | EUR 180,- | bis | EUR 200,- | 477 | 6,94 |
| über | EUR 200,- | bis | EUR 220,- | 775 | 11,27 |
| über | EUR 220,- | bis | EUR 240,- | 833 | 12,11 |
| über | EUR 240,- | bis | EUR 260,- | 923 | 13,42 |
| über | EUR 260,- | bis | EUR 280,- | 708 | 10,29 |
| über | EUR 280,- | bis | EUR 300,- | 710 | 10,32 |
| über | EUR 300,- | bis | EUR 320,- | 470 | 6,83 |
| über | EUR 320,- | bis | EUR 340,- | 241 | 3,50 |
| über | EUR 340,- | bis | EUR 360,- | 225 | 3,28 |
| über | EUR 360,- | bis | EUR 380,- | 180 | 2,62 |
| über | EUR 380,- | bis | EUR 400,- | 107 | 1,56 |
| über | EUR 400,- | bis | EUR 420,- | 96 | 1,40 |
| über | EUR 420,- | bis | EUR 440,- | 105 | 1,53 |
| über | EUR 440,- | bis | EUR 460,- | 96 | 1,40 |
| über | EUR 460,- | bis | EUR 480,- | 64 | 0,93 |
| über | EUR 480,- | bis | EUR 500,- | 55 | 0,80 |
| über | EUR 500,- | bis | EUR 520,- | 16 | 0,23 |
| über | EUR 520,- | bis | EUR 540,- | 37 | 0,54 |
| über | EUR 540,- | bis | EUR 560,- | 6 | 0,09 |
| über | EUR 560,- | bis | EUR 580,- | 3 | 0,04 |
| über | EUR 580,- | bis | EUR 600,- | 20 | 0,29 |
| über | EUR 600,- | bis | EUR 620,- | 4 | 0,06 |
| über | EUR 620,- | bis | EUR 640,- | 8 | 0,12 |
| über | EUR 640,- | | | 40 | 0,57 |
| | | | | 6.878 | 100,00 |

Aufteilung der Wohnungen nach Quadratmeter-Mieten zum 31. Dezember 2003

| | | | | Zahl der Wohnungen am 31.12.2003 | v.H. |
|------|-----------------------------|-----|---------------------------------|-------------------------------------|-------|
| | | | bis EUR 2,00 pro m ² | 12 | 0,18 |
| über | EUR 2,00 pro m ² | bis | EUR 2,30 pro m ² | 11 | 0,16 |
| über | EUR 2,30 pro m ² | bis | EUR 2,60 pro m ² | 199 | 2,89 |
| über | EUR 2,60 pro m ² | bis | EUR 2,90 pro m ² | 581 | 8,45 |
| über | EUR 2,90 pro m ² | bis | EUR 3,20 pro m ² | 895 | 13,01 |
| über | EUR 3,20 pro m ² | bis | EUR 3,50 pro m ² | 1.244 | 18,09 |
| über | EUR 3,50 pro m ² | bis | EUR 3,80 pro m ² | 1.165 | 16,94 |
| über | EUR 3,80 pro m ² | bis | EUR 4,10 pro m ² | 994 | 14,45 |
| über | EUR 4,10 pro m ² | bis | EUR 4,40 pro m ² | 677 | 9,84 |
| über | EUR 4,40 pro m ² | bis | EUR 4,70 pro m ² | 416 | 6,05 |
| über | EUR 4,70 pro m ² | bis | EUR 5,00 pro m ² | 78 | 1,13 |
| über | EUR 5,00 pro m ² | bis | EUR 5,30 pro m ² | 236 | 3,43 |
| über | EUR 5,30 pro m ² | bis | EUR 5,60 pro m ² | 100 | 1,45 |
| über | EUR 5,60 pro m ² | bis | EUR 5,90 pro m ² | 81 | 1,18 |
| über | EUR 5,90 pro m ² | bis | EUR 6,20 pro m ² | 126 | 1,83 |
| über | EUR 6,20 pro m ² | bis | EUR 6,50 pro m ² | 51 | 0,74 |
| über | EUR 6,50 pro m ² | | | 12 | 0,18 |
| | | | | 6.878 | 100,0 |

Wirtschaftliche Lage

| Aktiva: | | Passiva: | |
|---------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| Anlagevermögen..... | EUR 209.026.482,47 | Rückstellungen | EUR 2.874.387,71 |
| Umlaufvermögen..... | EUR 34.844.528,87 | Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung | EUR 43.748.562,13 |
| | | Andere Verbindlichkeiten | EUR 148.982.455,91 |
| | | Dividenden 2003 | 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 | | 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.

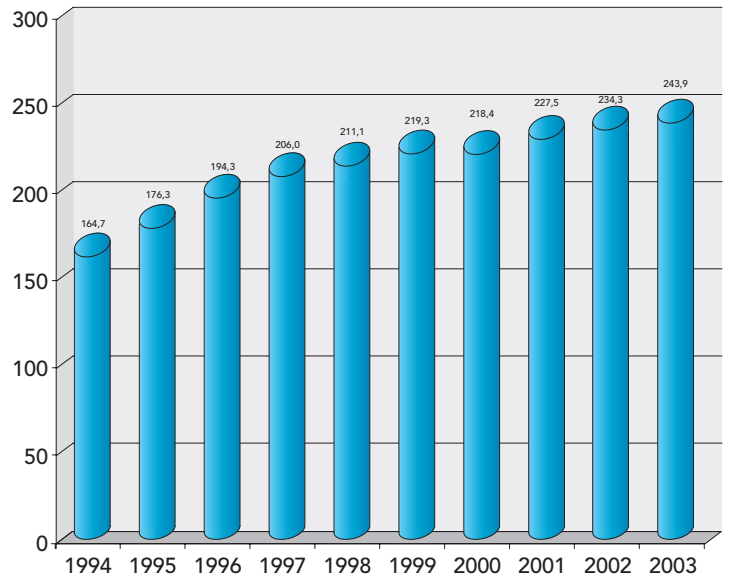
Unter Berücksichtigung des Erwerbs eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen sowie unserer Neubautätigkeit erhöhte sich das Anlagevermögen im Berichtszeitraum nach 3,9 Mio. € Abschreibungen um ca. 8 Mio. €.

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

Bilanzsumme: Angaben in Mio. Euro



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 city-nahen 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 Erfolgs-

meldungen 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.

Verwaltung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 14. Juni 2003 wurde dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2002 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Roland Lemmermeier, Herr Georg Jung sowie Herr Jürgen Hügler wurden wiedergewählt.

Aus Altersgründen ist Herr Erich Langpeter zum 31. Dezember 2003 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Herr Langpeter ist seit 1966 Mitglied des Mieter- und Bauvereins. Er wurde 1985 in den Aufsichtsrat gewählt. Seit 1998 gehörte er dem Vorstand an. In der Aufsichtsratssitzung am 23. Dezember 2003 wurde Herr Langpeter durch den Aufsichtsratsvorsitzenden für seine treuen Dienste als Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstandsmitglied geehrt.

Bei unserem Personalbestand ist keine Veränderung von Bedeutung eingetreten. Zum 31. Dezember 2003 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 51 Angestellte beschäftigt.

Darunter befanden sich 10 Teilzeitkräfte.

Mit den 10 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 3 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 73 Beschäftigte an.

Als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft werden 3 Lehrlinge ausgebildet.

Auf eine 45-jährige Betriebszugehörigkeit konnte der Leiter unseres Rechnungswesens und stellvertretende Geschäftsführer, Herr Dieter Ott zurückblicken. Ein 25-jähriges Betriebsjubiläum konnten unsere beiden Angestellten, Frau Jutta Neipp und Frau Helena Rößler feiern. Den Jubilaren wurde mit einem Geschenk für die verdienstvolle und treue Mitarbeit gedankt.

Nach Erreichen der Altersgrenze sind 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Ruhestand getreten. Ihnen wurde für ihre jahrzehntelange und treue Mitarbeit gedankt, und zwar

Frau Gertrud Unser
44 Jahre Betriebszugehörigkeit
Herr Karlheinz Mayer
41 Jahre Betriebszugehörigkeit
Herr Jürgen Hofer
36 Jahre Betriebszugehörigkeit
Herr Erwin Heeger
27 Jahre Betriebszugehörigkeit
Herr Franz Steinmacher
26 Jahre Betriebszugehörigkeit
Herr Jürgen Perino
13 Jahre Betriebszugehörigkeit

Wir sprechen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem besonderen Einsatz gemeinsam zu dem geschäftlichen Erfolg beigetragen haben, Dank und Anerkennung aus.

Dank sagen wir auch dem Gesamtbetriebsrat für die gute und von beiderseitigem Vertrauen getragene Zusammenarbeit.

In diesem arbeitsreichen und wiederum mit gutem Erfolg abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden wir wiederum die volle Unterstützung des Aufsichtsrates, wofür besonderer Dank gesagt sei.

Danken möchten wir ebenso den Mitgliedern der Vertreterversammlung und unseren ehrenamtlichen Hausverwaltern.

Es ist uns auch ein Anliegen, an dieser Stelle auch unseren Sparern und allen Mitgliedern für das in so großem Maße entgegengebrachte Vertrauen zu danken.

Vorstand

Damian Wehrle

Gall Funk

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2003 laufend über die Geschäftsvorgänge der Genossenschaft. Die Prüfungskommission des Aufsichtsrates hat regelmäßig 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 und 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 mitzutragen.

Die Bilanzsumme hat sich um rund 9,5 Millionen € erhöht, hierbei hat das Anlagevermögen einen Zuwachs um rund 7,7 Millionen € erfahren, rund 1,8 Millionen € sind dem Umlaufvermögen zugeflossen. Das Eigenkapital ist absolut um rund 0,85 Millionen € angewachsen, die Eigenkapitalquote hat sich jedoch infolge des auch in diesem Jahr anhaltenden beträchtlichen Zuflusses an Spareinlagen (rd. 12,7 Millionen €) geringfügig auf 19,79 % vermindert (Vorjahr 20,23 %). Der Bauerneuerungsrücklage wurden rd. 0,11 Millionen € entnommen, u.a. wegen der um rd. 1,2 Millionen € höheren Instandhaltungsaufwendungen für den Wohnungsbestand.

Der Jahresabschluss 2003 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23. März 2004 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes vorbehaltlos an und empfiehlt der Vertreterversammlung

- dem Jahresabschluss 2003 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bardividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2003 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. in der Zeit vom 01. bis 19. März 2004 geprüft. Über das vorläufige Ergebnis dieser Prüfung unterrichteten die Verbandsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat am 6. April 2004. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen, jedoch wurde, wie in den Vorjahren, die Aktivierungsfähigkeit einzelner Modernisierungsmaßnahmen kontrovers diskutiert. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 29. April 2004 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2003 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

Mitgliederbewegung

| | | |
|--|-----------------------|-----------------|
| Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres | 24.641 Mitglieder mit | 70.644 Anteilen |
| Zugang an Mitgliedern | 756 Mitglieder mit | 1.512 Anteilen |
| Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile | | 2.322 Anteilen |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 25.397 Mitglieder mit | 74.478 Anteilen |
| Abgang an Mitgliedern | 756 Mitglieder mit | 2.397 Anteilen |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | <hr/> | <hr/> |
| | 24.641 Mitglieder mit | 72.081 Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 873.467,04 erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres Euro 343.446,96.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

| | |
|-----------------|-------------------|
| 2 Anteile | 15.141 Mitglieder |
| 3 Anteile | 4.092 Mitglieder |
| 4 Anteile | 3.761 Mitglieder |
| 5 Anteile | 710 Mitglieder |
| 6 – 10 Anteile | 751 Mitglieder |
| 11 – 20 Anteile | 98 Mitglieder |
| 21 – 30 Anteile | 35 Mitglieder |
| 31 – 40 Anteile | 12 Mitglieder |
| 41 – 50 Anteile | 11 Mitglieder |
| 51 – 99 Anteile | 10 Mitglieder |
| 100 Anteile | 20 Mitglieder |

Für die Einzahlungen im Berichtsjahr kann mit einem Wohnungsbauprämieneingang in Höhe von ca. Euro 25.000,- gerechnet werden. In diesem Zusammenhang sind nahezu 3.000 Anträge zu bearbeiten.

Nach Wohnbezirken aufgeteilt hat die Genossenschaft – Stand 31. 12. 2003 –

| | |
|--|------------------|
| in der Innenstadt | 408 Mitglieder |
| in der Südstadt | 1.614 Mitglieder |
| in der Oststadt/Rintheim | 3.248 Mitglieder |
| in der Weststadt | 3.884 Mitglieder |
| in der Südweststadt | 1.866 Mitglieder |
| in Grünwinkel und Daxlanden | 1.975 Mitglieder |
| in der Rheinstrandsiedlung/Oberreut und Heidenstückersiedlung | 3.542 Mitglieder |
| in Beiertheim/Weiherfeld | 1.316 Mitglieder |
| in Durlach | 1.942 Mitglieder |
| Auswärtige | 4.846 Mitglieder |

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung
3. Anhang

Aktiva

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Anlagevermögen | | | |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | | 194.890.921,88 | 191.743.258,78 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | | 4.443.205,77 | 2.654.990,10 |
| Grundstücke ohne Bauten | | 7.277.078,90 | 6.676.269,61 |
| Anlagen im Bau | | 2.268.401,49 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | | 146.874,43 | 246.297,07 |
| Anlagevermögen insgesamt | | <u>209.026.482,47</u> | <u>201.320.815,56</u> |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 6.762.319,22 | | 6.570.324,02 |
| Andere Vorräte | 170.258,80 | 6.932.578,02 | 265.140,22 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 107.856,43 | | 102.616,67 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 40.330,39 | 148.186,82 | 68.165,69 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | 26.921.709,27 | | 25.075.381,97 |
| Bausparguthaben | 842.054,76 | 27.763.764,03 | 931.182,59 |
| Bilanzsumme | | <u>243.871.011,34</u> | <u>234.333.626,72</u> |

31. Dezember 2003

Passiva

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 459.984,36 | | 489.406,31 |
| der verbleibenden Mitglieder | 21.268.355,47 | | 20.394.888,43 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>48.325,60</u> | 21.776.665,43 | 33.231,83 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 5.488.100,00 | | 5.410.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 7.145.540,53 | | 7.046.583,59 |
| Andere Ergebnisrücklagen | <u>13.041.367,84</u> | 25.675.008,37 | 13.041.367,84 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 780.087,76 | | 1.579.101,99 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 78.100,00 | | 578.040,00 |
| Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage | <u>111.944,03</u> | <u>813.931,79</u> | |
| Eigenkapital insgesamt | | 48.265.605,59 | 47.416.539,99 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 2.719.410,00 | | 2.573.826,00 |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | | 16.761,44 |
| Sonstige Rückstellungen | <u>154.977,71</u> | 2.874.387,71 | 160.513,79 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 40.501.796,96 | | 44.996.294,36 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.246.765,17 | | 3.523.317,72 |
| Spareinlagen | 140.155.001,41 | | 127.402.511,77 |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.623.503,10 | | 6.262.688,73 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 68.856,27 | | 62.917,13 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.594.002,22 | | 1.393.269,97 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>541.092,91</u> | <u>192.731.018,04</u> | <u>524.985,82</u> |
| davon aus Steuern: Euro 327.174,02 (2002 = Euro 388.504,82) | | | |
| Bilanzsumme | | <u>243.871.011,34</u> | <u>234.333.626,72</u> |

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

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 30.486.591,21 | 29.928.366,70 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 191.995,20 | 205.477,95 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 542.648,96 | 465.923,36 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 319.330,09 | 276.525,60 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 15.474.581,51 | 13.909.551,74 |
| Rohergebnis | | 16.065.983,95 | 16.966.741,87 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.031.186,95 | | 2.998.838,97 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 914.711,42 | 3.945.898,37 | 887.316,81 |
| davon für Altersversorgung Euro 304.412,53 (2002 = Euro 306.027,59) | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.010.342,25 | 3.885.332,60 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.570.190,36 | 1.292.774,64 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | | 674.392,35 | 781.032,31 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 5.607.420,15 | 6.294.584,66 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.606.525,17 | 2.388.926,50 |
| Sonstige Steuern | | 826.437,41 | 809.824,51 |
| Jahresüberschuss | | 780.087,76 | 1.579.101,99 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 78.100,00 | 578.040,00 |
| Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage | | 111.944,03 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | | 813.931,79 | 1.001.061,99 |

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt (Gesamtkostenverfahren).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es bestand ein Bilanzierungswahlrecht für Rückstellungen der Bauinstandhaltung. Von der Bilanzierung wurde kein Gebrauch gemacht.

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 (Bauten nach dem 20.06.48 fertig gestellt) und 100 Jahren bei den Altbauten (Bauten 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 um 10 bzw. 20 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 Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Heizölbestände wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt zu Fremdkosten und Eigenleistungen.

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. Die Pensionsrückstellungen sind nach einem versicherungs-mathematischen Gutachten unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6% gebildet worden. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 1998 zugrunde.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungswert bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschreibungen | Abschreibungen (kumuliert) | Buchwert am 31.12.03 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|---|--------------------------------------|----------------------|------------|-------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 104.679,97 | 21.962,85 | —,— | —,— | —,— | 126.642,82 | 0,00 | 21.962,85 |
| Sachanlagen | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 254.465.912,61 | 6.869.082,34 | —,— | 82.228,87 | —,— | 66.526.301,94 | 194.890.921,88 | 3.803.648,11 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.730.985,97 | 1.883.507,40 | —,— | —,— | —,— | 2.171.287,60 | 4.443.205,77 | 95.291,73 |
| Grundstücke ohne Bauten | 6.676.269,61 | 849.567,15 | —,— | -248.757,86 | —,— | —,— | 7.277.078,90 | —,— |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 755.525,45 | 89.439,56 | 24.716,23 | —,— | —,— | 820.248,78 | 0,00 | 89.439,56 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 1.855.575,43 | —,— | 412.826,06 | —,— | —,— | 2.268.401,49 | —,— |
| Bauvorbereitungskosten | 246.297,07 | 146.874,43 | —,— | -246.297,07 | —,— | —,— | 146.874,43 | —,— |
| Anlagevermögen insgesamt | 266.979.670,68 | 11.716.009,16 | —,— | 0,00 | —,— | 69.644.481,14 | 209.026.482,47 | 4.010.342,25 |

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Euro 6.762.319,22 (Vorjahr Euro 6.570.324,02) enthalten.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

| | Stand 31.12.2002 | davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | Entnahme für das Geschäftsjahr | Stand 31.12.2003 |
|------------------------|----------------------|---|---|-----------------------------------|----------------------|
| | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO |
| Gesetzliche Rücklage | 5.410.000,00 | —,— | 78.100,00 (Vorjahr 160.500,00) | —,— | 5.488.100,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 7.046.583,59 | 210.900,97 | (Vorjahr 400.000,00) | 111.944,03 | 7.145.540,53 |
| Hilfsrücklage | 12.731.167,84 | —,— | —,— | —,— | 12.731.167,84 |
| Karl-Delisle-Stiftung | 310.200,00 | —,— | (Vorjahr 17.540,00) | —,— | 310.200,00 |
| | <u>25.497.951,43</u> | | | | <u>25.675.008,37</u> |

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|--|---------------------|
| Rückstellungen für Verwaltungsberufsgenossenschaft | 29.000,00 € |
| Rückstellungen für Prüfungskosten | 24.000,00 € |
| Rückstellungen für Vertreterversammlung | 24.000,00 € |
| Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub | 70.977,71 € |
| Rückstellungen für Steuerberatung | 7.000,00 € |
| | <u>154.977,71 €</u> |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ohne Spareinlagen sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | insgesamt | davon | | | | Art der Sicherung |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | EURO | bis zu 1 Jahr EURO | zwischen 1 und 5 Jahre EURO | über 5 Jahre EURO | EURO | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 40.501.796,96 | 2.076.461,27 | 7.337.470,69 | 31.087.865,00 | 40.501.796,96 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.246.765,17 | 204.079,08 | 735.750,55 | 2.306.935,54 | 3.246.765,17 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.623.503,10 | 6.623.503,10 | —,— | —,— | —,— | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 68.856,27 | 68.856,27 | —,— | —,— | —,— | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.594.002,22 | 1.594.002,22 | —,— | —,— | —,— | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 541.092,91 | 541.092,91 | —,— | —,— | —,— | |
| Gesamtbetrag | 52.576.016,63 | 11.107.994,85 | 8.073.221,24 | 33.394.800,54 | 43.748.562,13 | GPR |

GPR = Grundpfandrecht

Die Spareinlagen in Höhe von € 140.155.001,41 waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

| | | | |
|---------------|---|-------------------------|----------------|
| 12.747 | Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist | 44.337.261,26 € | (31,6 %) |
| 401 | Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist | 3.105.947,70 € | (2,2 %) |
| 4.376 | Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist | 55.493.922,95 € | (39,6 %) |
| 759 | Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist | 11.118.693,21 € | (8,0 %) |
| 106 | Konten mit 30-monatiger Kündigungsfrist | 584.629,71 € | (0,4 %) |
| 66 | Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist | 977.548,84 € | (0,7 %) |
| 326 | Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist | 3.651.025,70 € | (2,6 %) |
| 1.743 | Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist | 20.490.541,47 € | (14,6 %) |
| 316 | Sparverträge | 395.430,57 € | (0,3 %) |
| 20.840 | | 140.155.001,41 € | (100 %) |

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 Garantiebetrug beläuft sich zum 31. Dezember 2003 auf Euro 565.718,48.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|---|---------------------|
| Rückvergütung aus Miet- und Räumungsklagen | 67.025,13 € |
| Erträge aus Rückvergütungen von Mietern | 62.175,25 € |
| Erträge aus Rückvergütungen von Instandsetzungskosten | 148.839,05 € |
| | <u>278.039,43 €</u> |

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast ausschließlich sächliche Verwaltungsaufwendungen enthalten, die vor allem durch EDV-Umstellungskosten anstiegen. Außerdem umfasst der Ausweis durch die Sanierung des Verwaltungsgebäudes Ettlinger Straße 1 bedingte einmalige Aufwendungen (Umszugskosten, Miete f. Büroräume, u.a.).

D. Sonstige Angaben

Am Jahresende bestanden nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von EURO 432.285,08.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 30 | 9 |
| Technische Mitarbeiter | 11 | 1 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. | 22 | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 63 | 10 |

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|--------|
| Anfang 2003 | 24.641 |
| Zugang 2003 | 756 |
| Abgang 2003 | 756 |
| Ende 2003 | 24.641 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EURO 873.467,04 erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres EURO 343.446,96 (31.12.2002 = Euro 783.766,07) rückständig.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes:

Gerhard Damian, Dipl. Kaufmann, Geschäftsführer

Klaus Wehrle, Verwaltungsdirektor

Wolfgang Heizmann, Rechtsanwalt
(verstorben am 24.01.2004)

Lothar Gall, Verwaltungsdirektor

Peter Funk, Dipl. Kaufmann

Erich Langpeter, Kaufm. Angestellter
(aus Altersgründen zum 31.12.2003 ausgeschieden)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Horst-Dieter Bertsche,
Techn. Regierungsoberamtsrat, Vorsitzender

Roland Lemmermeier, Schreiner

Siegfried Beer, Oberverwaltungsrat, stv. Vorsitzender

Landolin Holzer, Techn. Angestellter

Wolf-Dieter Wachter, Verw.Angestellter

Renate Föll, Postbeamtin

Wilfried Franz, Elektromeister

Gert Gosses, Kfm.Angestellter

Jürgen Hügler, Bankkaufmann, stv. Schriftführer

Kurt Axtmann, Verw.Angestellter

Georg Jung, Gewerbeschullehrer, Schriftführer

Christian Müller, Dipl. Wirtschaftsingenieur

E. Weitere Angaben

Vorschlag auf Verwendung des Bilanzgewinnes:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EURO 813.931,79 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 18. März 2004

Vorstand

Damian Wehrle

Gall Funk

Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von Euro 813.931,79 wurde in der Vertreterversammlung am 16. Juni 2004 zugestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Zustellung des Geschäftsberichtes sowie des Informationsblattes auch die Dividende zur Auszahlung fällig ist.

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 Auftrag zur Umbuchung erteilt worden ist, wird ohne nochmalige Aufforderung danach verfahren.

Sollten die Geschäftsanteile noch nicht voll einbezahlt sein, ist die Dividende nicht auszahlabar, sondern muss zur Auffüllung verwendet werden (§ 40 Abs. 4 der Satzung).

I. Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Mieter- und Bauvereins Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in 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 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 Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 19. März 2004

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V.

gez. Wibusch
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

Jedes Mitglied spart bei seiner Genossenschaft.



**Es lohnt sich, auch
kleinere Beträge
anzusparen!**

Unsere Kassen- und Sprechstunden:

Ettlinger Straße 1

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Montag | 7.30 – 12.00 Uhr |
| Dienstag bis Freitag | 7.30 – 12.00 Uhr 13.00 – 16.00 Uhr |

Pappelallee 32a

| | |
|--------------------|------------------|
| Montag bis Freitag | 8.30 – 12.00 Uhr |
|--------------------|------------------|

Ab dem 1. Oktober 2004 gelten für unsere Zweigstelle folgende Öffnungszeiten:

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Montag, Mittwoch u. Freitag | 7.30 – 12.00 Uhr |
| Dienstag u. Donnerstag | 7.30 – 12.00 Uhr 13.00 – 16.00 Uhr |

Seit 1. Juli 2003 gelten bei unserer Spareinrichtung folgende variable Zinssätze:

| | |
|---|---------------|
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten | 2,25 % |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 6 Monaten | 2,50 % |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 12 Monaten | 2,75 % |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 24 Monaten (2 Jahre) | 3,00 % |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 36 Monaten (3 Jahren) | 3,25 % |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 48 Monaten (4 Jahren) | 3,50 % |
| für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 60 Monaten (5 Jahren) | 3,75 % |
| vermögenswirksame Sparverträge | 3,75 % |