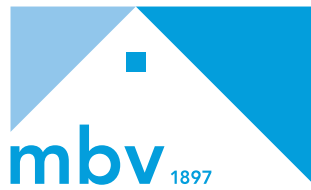




Geschäftsbericht



2005



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Bericht über das
Geschäftsjahr 2005



Im Jahr 2005 sind aus der Genossenschaft durch Tod

233 Mitglieder

ausgeschieden.

Am 16. August 2005
verstarb unser frühere Mitarbeiterin

Frau Martha Mauer

am 15. Januar 2006
unser ehemaliger, langjähriger
Abteilungsleiter der Sparabteilung

Herr Kurt Pfefferle

Ehre ihrem Andenken!

Verwaltungsorgane

Der Vorstand

1. Dipl.Kfm. Gerhard Damian,
Direktor
2. Klaus Wehrle,
Verw.Direktor
3. Lothar Gall,
Verw.Direktor
4. Peter Funk,
Dipl.-Kfm.
5. Stephan Heizmann,
Rechtsanwalt

Neuer Geschäftsführer

Seit dem 01. Februar 2006 ist Herr Jürgen Dietrich neuer Geschäftsführer beim Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG.

Die Geschäfte werden nun, bis zum altersbedingten Ausscheiden des bisherigen Geschäftsführers Herrn Gerhard Damian, unter gemeinsamer Leitung durchgeführt

Der Aufsichtsrat

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

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

In der Vertreterversammlung am 21. Juni 2006 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Herr Horst-Dieter Bertsche, Herr Siegfried Beer und Herr Wolf-Dieter Wachter wieder gewählt.

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

Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

Vertreter:

1. Grimm, Holger	Hauptstr. 30 76857 Münchweiler
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	Rheinhafenstr. 81
3. Ruscher, Wolfgang	Agathenstr. 27
4. Vogt, Heinz	Heinr.-Spachholz-Str. 5
5. Ullrich, Sigrid	Chr.-Schneider-Str. 32
6. Knaus, Heinz	Chr.-Schneider-Str. 32
7. Zinsmaier, Sigrid	Chr.-Schneider-Str. 22

Ersatzvertreter:

1. 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	Neckarstr. 22
8. Kluger, Walter	Südeendstr. 21

Ersatzvertreter:

1. Stallbommer, Sonja	Lauerstr. 57 76676 Graben-Neudorf
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	Bäumlesäcker 35
7. Freitag, Günter	Postweg 7A
8. Kloor, Herta	Isoldestr. 2
9. Zinsmaier, Claudia	Bäumlesäcker 35
10. Rudolph, Christel	Geibelstr. 6
11. Zoller, Peter	Weltzienstr. 9
12. Becker, Otmar	Geranienstr. 9
13. Holzer, Uwe	Madenburgweg 7C

Wahlbezirk Südstadt

Vertreter:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Braun, Margot | Nebenusstr. 13 |
| 2. Braun, Martin | Wolfartsweierer Str. 1 |
| 3. Neubert, Elisabeth | Gervinusstr. 6 |
| 4. Eberle, Heinz | Welfenstr. 33A |
| 5. Beer, Martin | Baischstr. 3 |
| 6. Hug, Lucia | Kriegsstr. 5D |

Ersatzvertreter:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. Kraft, Karl Heinz | Lauterbergstr. 10A |
| 2. Durand, Jean-Claude | Adlerstr. 52 |
| 3. Heldrich, Andreas | Rankestr. 24 |
| 4. 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. Kilgus, Birgit | August-Schwall-Str. 6 |
| 8. Deckert, Gerhard | Mannheimer Str. 29 |
| 9. Heizmann, Katharina | Reinhold-Schneider-Str. 53 |
| 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 | Torwiesenstr. 8 |
| 5. Kindler, Roland | Alter Graben 6 |
| 6. Häberle, Michael | Oberwaldstr. 43 |

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 | Wolfartsweierer Str. 3 E, 76131 Karlsruhe |
| 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 |

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2005 hat sich in Deutschland der im Vorjahr begonnene leichte Konjunkturaufschwung fortgesetzt. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2005 um 0,9% gewachsen (Wirtschaftswachstum in Baden-Württemberg 1,25%), blieb damit aber hinter den Erwartungen der Wirtschaftsinstitute zurück, die am Ende des Vorjahres mit einem Wirtschaftswachstum von 1,2 bis 1,8% gerechnet hatten. Wie in den Vorjahren blieb das deutsche Wachstum hinter dem durchschnittlichen Wachstum im Euroraum (+ 1,4%) zurück. Für 2006 wird mit einem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zwischen 1,5 und 2,0% gerechnet. Auch diese Wachstumsrate liegt nach Einschätzung des ifo-Instituts unter dem durchschnittlichen Wachstum im Euroraum von prognostizierten 2,0%. Wie im Jahr 2005 wird Deutschland auch im Jahr 2006 bezogen auf die Wachstumsrate den drittletzten Platz im Euroraum belegen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg erwartet für Baden-Württemberg für das Jahr 2006 ein Wachstum von 2%, das damit abermals über dem Bundesdurchschnitt liegen wird.

2005 nahm die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg um rund 12% ab und dürfte erstmals seit 2001 die Schwelle von 3.000 Fällen wieder unterschritten haben. Gleichzeitig nahm die Zahl der Betriebsgründungen mit wirtschaftlicher Substanz um knapp 4% gegenüber dem Vorjahr zu. Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt im Bereich der Gewerbeimmobilien die Lage von Leerständen und Vermarktungsschwierigkeiten geprägt. Schwerer wiegt für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Zunahme der Privatinsolvenzen, die seit 1999 ständig ansteigen. Betrug die Anzahl der Privatinsolvenzen im Jahr 2004 noch 78.990 so stieg sie im Laufe des Jahres 2005 auf 98.400 an.

Die wesentliche Stütze für die deutsche Konjunktur 2005 war wiederum die Exportwirtschaft. Wie im Jahr 2004 dürfte Deutschland auch im Jahr 2005 den Titel des Exportweltmeisters innehaben. Dabei könnten die Ausfuhren erstmals den Wert von 1 Billion Dollar überschreiten (Vorjahr 820 Mrd. Dollar). Die Abwertung des Euro hat neben der Lohnzurückhaltung der Arbeitnehmer und den von der Exportindustrie vorgenommenen Umstrukturierungen die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der Deutschen steigen lassen.

Auch für das Jahr 2006 sind die Perspektiven für den deutschen Export nach Einschätzung der meisten Experten positiv. Weil bei Deutschlands wichtigsten Handelspartnern – den anderen Ländern der Euro-Zone – die Konjunktur anziehe, sei mit einem Zuwachs der deutschen Warenexporte um fast zehn Prozent zu rechnen, schätzen etwa die Ökonomen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft.

Ende 2004 erreichte der Euro mit einem Kurs von 1,36 Dollar seinen bisherigen Höchststand. Im Laufe des Jahres 2005 erholte sich die US-Währung jedoch deutlich. Getrieben wurde diese Entwicklung von den Zinserhöhungen der US-Notenbank. Durch die

gestiegene Zinsdifferenz wurden Anlagen jenseits des Atlantiks attraktiver. Geld floss Richtung USA und stärkte den US-Dollar. Auf Grund der guten US-Konjunktorentwicklung und der Zinserhöhungen in den USA wirkte sich das Doppeldefizit in der US-Leistungsbilanz und im US-Haushalt nicht negativ auf die Dollarkursentwicklung aus. Mittelfristig gehen die Prognosen aber von der Erwartung aus, dass sich der Dollarkurs zur Verminderung dieser Defizite deutlich vermindert. Dies wird nicht ohne Folgen auf die deutschen Exporte bleiben.

Die Baukonjunktur blieb auch 2005 schwach und wirkte sich abermals negativ auf die Gesamtkonjunktur aus. So wurden nach den Feststellungen des Statistischen Landesamtes in Baden-Württemberg in den ersten neun Monaten 2005 rund 23.300 Einheiten und damit nahezu 10% weniger Wohnungen zum Neubau freigegeben als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Baufreigaben für Wohnungen, die durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand neu entstehen sollen, lagen mit knapp 2.750 Einheiten in den ersten neun Monaten 2005 um 2% über Vorjahresniveau. Rechnet man noch die Wohnungen hinzu, die durch den Neubau von Nichtwohngebäuden (Gebäude, die nicht schwerpunktmäßig für Wohnzwecke genutzt werden) errichtet werden sollen, so ermittelt das Statistische Landesamt für den Zeitraum Januar bis September 2005 eine Gesamtzahl (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand) von annähernd 26.800 genehmigten Wohnungen. Gegenüber den ersten neun Monaten 2004 bedeutet dies einen Rückstand von rund 8%. Das ifo-Institut geht davon aus, dass die realen Bauinvestitionen im Jahr 2005 um 4,3% abgenommen haben. Im Jahr 2006 sollen erstmals seit 10 Jahren die realen Bauinvestitionen wieder leicht um 0,4% ansteigen. Ob diese Prognose sich realisieren lässt bleibt abzuwarten, da durch den Wegfall steuerlicher Anreize für den Wohnungsbau (degressive Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG und der Eigenheimzulage) sich negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit ergeben können.

Schwachpunkt der Konjunktur bleibt der private Konsum. Insbesondere die verhaltenen Tariflohnsteigerungen, die erneute Nullrunde bei den Renten und die Verschärfung einzelner Arbeitslosengeld-II-Regelungen lassen vielen Haushalten kaum Spielraum für höhere Ausgaben. Daran dürfte auch die für 2006 erwartete leichte Beschäftigungszunahme wenig ändern. Bei der Beschäftigungsentwicklung wird sich im kommenden Jahr nur eine geringfügige Beschleunigung ergeben. Das Beschäftigungsplus wird sich aller Voraussicht nach in Baden-Württemberg auf rund 25.000 Erwerbstätige belaufen. Auf Grund der kräftigeren Konjunktur dürfte vor allem die Zahl der geringfügig Beschäftigten wieder stärker zunehmen. Es ist zudem damit zu rechnen, dass sich der Rückgang bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich verlangsamen wird. Darüber hinaus wird die steigende Zahl der Arbeitsgelegenheiten („Ein-Euro-Jobs“) und der Selbstständigen im Jahr 2006 zur Beschäftigungsausweitung beitragen. Per

Saldo wird die Zahl der Arbeitsplätze vermutlich nur im Dienstleistungssektor steigen; das Statistische Landesamt rechnet in diesem Bereich mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl um rund 40.000. Im Produzierenden Gewerbe wird die Beschäftigung dagegen erneut zurückgehen. Mit einem Minus von 15.000 Erwerbstätigen ist in diesem Sektor jedoch eine deutliche Verlangsamung des Arbeitsplatzabbaus zu erwarten. Die finanzielle und soziale Situation vieler Bürgerinnen und Bürger des Landes Baden-Württemberg hat sich kaum verbessert. Die nominalen Einkommen haben sich insgesamt wohl nur moderat erhöht und diese Steigerung wurde durch die höheren Verbraucherpreise wieder aufgezehrt. Der Anstieg der Verbraucherpreise belief sich im Jahresdurchschnitt 2005 in Baden-Württemberg auf 1,7% gegenüber dem Vorjahr. Dabei haben vor allem die Ausgaben für Energie, also u. a. für Heizöl, Kraftstoffe, Gas und Strom, die Lebenshaltungskosten der Konsumenten steigen lassen. Die höheren Energiepreise schlagen sich auch in den Betriebskosten der Wohnungen nieder, so dass dadurch der Spielraum für Mieterhöhungen eingeschränkt wird. Im Rahmen der 2006 erfolgenden Betriebskostenabrechnungen für 2005 dürften sich auf Grund der Verteuerung der Energiepreise in größerem Umfang Nachzahlungen ergeben.

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Jahr 2005 deutlich erhöht. Im Zeitraum von Januar bis November lag die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg bei durchschnittlich rund 380.000 Personen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Anstieg um über 40.000 Personen. Allerdings ist diese Zunahme zu einem großen Teil durch die Berücksichtigung von erwerbsfähigen Sozialhilfeempfängern in der Arbeitslosenstatistik im Zuge von Hartz IV verursacht.

Mit einem Finanzierungsdefizit des Staates von 3,6% des Bruttoinlandsproduktes (BIP) werden 2005 von Deutschland die Kriterien des Stabilitätspaktes der Europäischen Währungsunion verfehlt, für 2006 ist ein Defizit von 3,2% zu erwarten, das ebenfalls über den Kriterien des Stabilitätspaktes liegt. Durch Steuererhöhungen, die ab 2007 wirksam werden (z. B. Erhöhung der Umsatzsteuer um 3 Prozentpunkte), soll das Defizit auf 3% gesenkt werden. Die Umsatzsteuererhöhung wirkt sich auf Bauaufträge von Wohnungsunternehmen unmittelbar kostenerhöhend aus, weil Wohnungsunternehmen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Es muss deshalb befürchtet werden, dass diese Steuererhöhungen negative Wirkungen entfalten werden.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2005 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt, während mehr Baden-Württemberger gestorben sind als geboren wurden (Geburtendefizit). Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach Berechnungen des statistischen Landes-

amtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg noch 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 Stadtkreise 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 Neubedarf von 665.000 Wohnungen ermittelt. Dazu wäre der Bau von etwa 36.000 Wohnungen jährlich erforderlich. Das derzeitige Fertigstellungsniveau entspricht in etwa diesem Bedarf. Sollte die Verminderung der steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau zu einer Absenkung der Fertigstellungszahlen führen, wird dies mittelfristig zu einer Verknappung von Wohnraum und damit einhergehend zu steigenden Mietpreisen führen.

Zum Jahresbeginn 2005 ist Hartz IV als vorerst letzte Stufe zur Reform des Arbeitsmarktes in Kraft getreten. Seither sind im Arbeitslosengeld II auch die Zuschüsse zu den Unterkunftskosten, wie Miete und Betriebskosten, enthalten. Mietkosten werden nur noch bis zu einem Höchstbetrag für eine „angemessene Wohnung“ übernommen. Was angemessen ist wird regional festgelegt. Bei einer ablehnenden Beurteilung über die Angemessenheit der zu bezuschussenden Mietwohnung wird der Arbeitslosengeldempfänger aufgefordert, sich innerhalb eines halben Jahres um eine preisgünstigere Wohnung zu bemühen. Bisher sind die Regelungen in Hartz IV weitgehend ohne negative Folgen für die Wohnungswirtschaft geblieben. Nach einer Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes geht dieser davon aus, dass 500.000 Bescheide im Jahr 2006 an ALG II Empfänger verschickt werden, in denen diese aufgefordert werden, in eine preisgünstigere Wohnung umzuziehen.

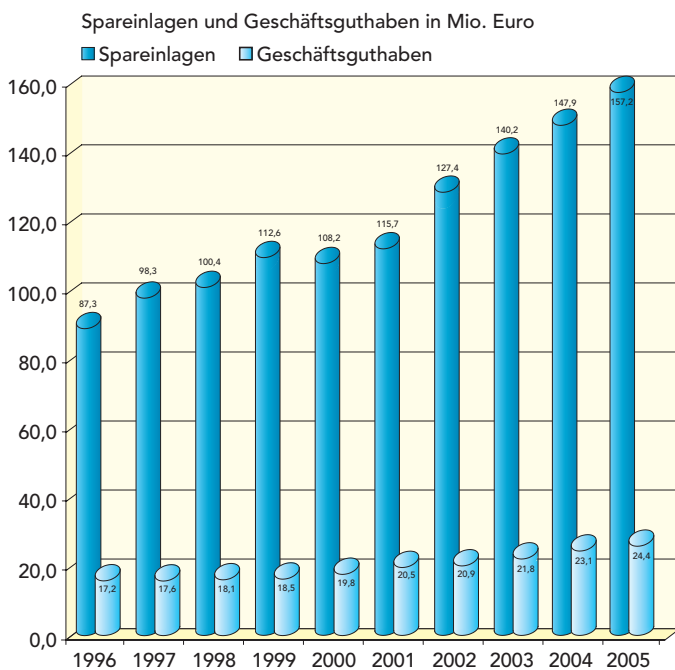
Das Jahr 2005 war das Jahr der niedrigsten Bauzinsen: Die Bestkonditionen für 10-jähriges Baugeld bewegten sich zwischen 4,00% und 3,25% und liegen zum Jahresende bei 3,67%. Obwohl sich die Einschätzung zur Inflationsentwicklung im Jahresverlauf wegen der stark gestiegenen Energiepreise geändert hat und die Notenbanken in den USA und Europa die Leitzinsen angehoben haben, sind die langfristigen Kapitalmarktzinsen überraschend tief. Das liegt einerseits daran, dass die Inflationsanstiege nur vorübergehende Erscheinungen sind und die Notenbanken kaum einen Grund haben, die Leitzinsen weiter anzuheben. Andererseits gibt es eine tiefe Skepsis gegenüber dem Wirtschaftswachstum in Europa und der Nachhaltigkeit des Konsum- und Immobilienbooms in den USA. Jedenfalls reflektieren die aktuel-

len Langfristzinsen die Aussichten auf schwächeres Wachstum bei kontrollierter Inflation. Sollte das Wachstum in 2006 stärker ausfallen und damit die Inflationstendenz zunehmen, wird der Rentenmarkt unter Druck geraten. Von Experten wird für das erste Quartal 2006 eine weitere Leitzinsanhebung um 0,25% sowohl von der Europäischen Zentralbank (EZB) als auch von der US-Notenbank erwartet. Bei den dann erreichten Niveaus von 2,50% (EZB) und 4,50% (FED) werden die Notenbanken verharren.

Für die ersten Monate 2006 werden leicht höhere Baugeldzinsen erwartet, so dass sich die 10-jährigen Baugeldzinsen zwischen 3,50% und 4,00% bewegen werden.

Für das Jahr 2007 wird für Deutschland ein Rückgang des Wirtschaftswachstums auf 1,0% erwartet. Der Rückgang des Wirtschaftswachstums erklärt sich daher, dass durch die Erhöhung des Umsatzsteuersatzes ab dem 01.01.2007 und die dann ebenfalls wirksam werdenden Einkommensteuererhöhungen, sich insbesondere der private Konsum abschwächt. Die Hoffnungen der Bundesregierung sind darauf gerichtet, dass sich der Wirtschaftsaufschwung im Laufe des Jahres 2006 verstetigt und die mit den Steuererhöhungen verbundenen negativen Auswirkungen dadurch abgemildert werden.

Spareinrichtung



In den letzten vier Jahren hat sich unsere Spareinrichtung positiv entwickelt. Hatten wir zu Ende 2001 noch einen Spareinlagenbestand von rund 116 Mio. €, haben wir zum 31.12.2005 ein Volumen von über 157 Mio. € erreicht.

Im Berichtszeitraum waren Einzahlungsüberschüsse von 5,5 Mio. € zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2005 gutgeschriebenen Zinsen (3,8 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2004 um 9,3 Mio. € erhöht.

Nachdem in den ersten Monaten des Jahres 2006 viele unserer Sparer zum Erwerb höherwertiger Konsumgüter teilweise auf ihre Sparguthaben zurückgegriffen haben, konnten wir bis jetzt keine Einzahlungsüberschüsse in nennenswertem Umfang feststellen.

Nachdem im Jahr 2007 die Erhöhung der Mehrwertsteuer um 3% vorgesehen ist, rechnen wir damit, dass in 2006 ein verstärkter Konsum getätigt wird und Einzahlungsüberschüsse im bisherigen Rahmen nicht zu verzeichnen sein werden. Wir gehen aber dennoch davon aus, dass wir das Volumen unserer Spareinrichtung halten können.

Von den Gesamteinlagen (EUR 157.179.245,86) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

EUR 48.006.305,46	= 30,54 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 3 Monaten,
EUR 3.825.106,61	= 2,43 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten,
EUR 55.566.289,70	= 35,35 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 12 Monaten,
EUR 16.067.973,62	= 10,22 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 24 Monaten,
EUR 22.834,94	= 0,02 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 30 Monaten,
EUR 3.593.469,96	= 2,29 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 36 Monaten,
EUR 4.415.473,20	= 2,81 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 48 Monaten,
EUR 25.217.141,16	= 16,04 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 60 Monaten,
EUR 464.651,21	= 0,30 %	als vermögenswirksame Sparverträge.

EUR 157.179.245,86

Zum 31. Dezember 2005 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 22.577.

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 523 Sparkonten.

Zur Zeit 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 6.962,-.

Struktur der Spareinlagen zum 31. Dezember 2005

Einlagen EUR		Sparkonten Anzahl v.H.		Einlagenbestand EUR v.H.	
bis	150,-	5.915	26,2	316.793,99	0,2
151,- bis	500,-	2.947	13,1	853.537,68	0,5
501,- bis	1.500,-	2.917	12,9	2.792.110,80	1,8
1.501,- bis	2.500,-	1.640	7,3	3.242.578,29	2,1
2.501,- bis	5.000,-	2.251	10,0	8.080.459,40	5,1
5.001,- bis	10.000,-	2.634	11,7	18.179.496,23	11,6
10.001,- bis	25.000,-	2.790	12,3	42.662.800,90	27,1
25.001,- bis	50.000,-	974	4,3	32.787.286,98	20,9
50.001,- und mehr		509	2,2	48.264.181,59	30,7
		22.577	100,0	157.179.245,86	100,0

Die Genossenschaft hat als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V. – ein jährliches Zahlungsverprechen abgegeben, das sich aufgrund der vereinbarten Bemessungsgrundlage auf 0,5 % des im jeweils maßgeblichen Jahresabschluss ausgewiesenen Spareinlagenbestandes zu Ende 2005 auf EUR 699.497,24 beläuft.

Grundstücksbeschaffung

Bei den baureifen Grundstücken ergaben sich flächenmäßige Veränderungen durch die Zuführung zur Bebauung. Die nicht baureifen Geländeflächen haben sich durch den Erwerb von 2 Grundstücken in Neureut und der Rheinstrandsiedlung um insgesamt 2.753 qm erhöht.

Der flächenmäßige Ausweis unserer Vorratsgrundstücke stellt sich wie folgt dar:

Baureife Grundstücke:		Nicht baureife Grundstücke:	
Beiertheimer Feld (Welfenstraße)	1.368 qm,	Rheinstrandsiedlung	44.581 qm,
Albufer/Grünwinkel	4.216 qm,	das Gebiet östlich der B 36	10.352 qm,
Rheinstetten-Mörsch	1.895 qm,	Gemarkung Rheinstetten	4.212 qm,
Oberreut-Feldlage	7.456 qm,	Beiertheimer Feld	18.222 qm,
Durlach (ehem. Markgrafenbad)	3.597 qm,	Durlach-Aue	1.953 qm,
Heidenstücker-Siedlung	1.855 qm.	Neureut-Kirchfeld	10.047 qm,
gesamt	20.387 qm	Karlsruhe-Grötzingen	2.020 qm,
		Karlsruhe-Durlach	694 qm.
		gesamt	92.081 qm

Die baureifen Grundstücke stehen im Durchschnitt mit 286,72 €/qm zu Buch, die nicht Baureifen mit 26,55 €/qm.

Neubautätigkeit

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

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

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

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

Die Nettowohnfläche der oben genannten Reihenhäuser betragen (ohne Untergeschoss und separatem Abstellraum im Erdgeschoss) jeweils ca. 123 qm. Die Häuser sind identisch mit den schon bestehenden Reihenhäusern Bäumlesäcker 1-63.

In unmittelbarer Nähe zu den im Bau befindlichen Reihenhäusern Kastanienallee 57-93 wurde im Jahr 2005 ein weiteres Bauprogramm mit 9 Einfamilien-Reihenhäusern (Brunnenackerweg 32-48) begonnen. Der Bezug dieser 9 Häuser ist zum 1. Dezember 2006 vorgesehen. Die Nettowohnfläche bei diesen Häusern liegt bei 105 qm.

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

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



Brunnenackerweg 32 – 48

Instandhaltung und Modernisierung

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

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



Falterweg 5 – 9

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

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

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

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

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

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

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

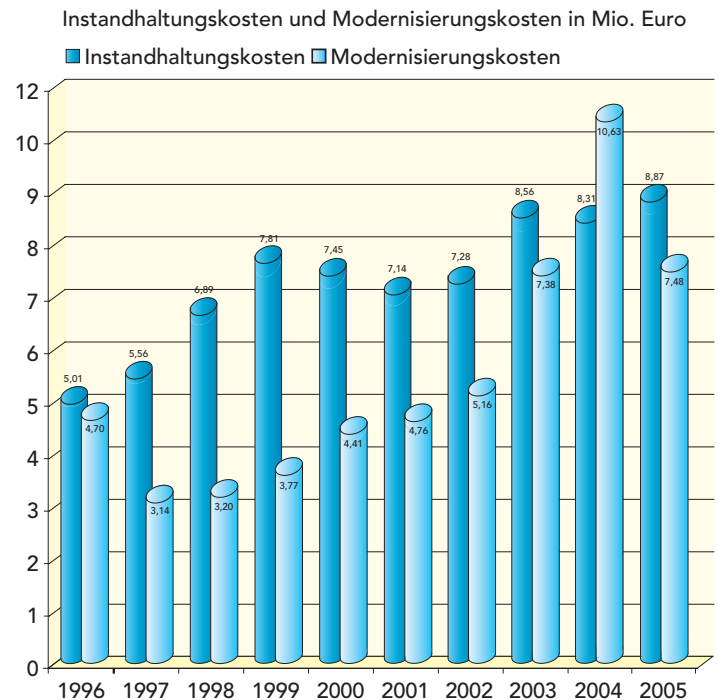
Der Schwerpunkt bei den Modernisierungen wird auch künftig in der Dämmung von Fassaden und Dächern liegen.

Als letzter Bauabschnitt der Sanierung des Verwaltungsgebäudes wurde der Hof bzw. die



Weidenweg 1 – 5

Tiefgarage mit einer neuen Abdichtung versehen, so dass sich nun alle Gebäudeteile in einem modernen Zustand befinden.



Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr wurden 4 Reihenhäuser in der Rheinstrandsiedlung bezogen.

Seit der Währungsreform (21. Juni 1948) wurden damit 4.535 Wohnungen gebaut bzw. erworben, davon 2.976 mit öffentlichen und zinsverbilligten Mitteln.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2005 das Eigentum an 991 Wohngebäuden, darunter 24 Hoch- und Punkthäusern, mit 6.886 Wohnungen, 58 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 2005 teilt sich auf in 396 Einzimmer-, 2.483 Zweizimmer-, 277 Zweieinhalbzimmer-, 3.022 Dreizimmer-, 9 Dreieinhalbzimmer-, 500 Vierzimmer-, 3 Viereinhalbzimmer-, 32 Fünfstücker- und 1 Siebenzimmerwohnung sowie 163 Einfamilienhäuser.

Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.945 Wohnungen,
auf die Oststadt	1.228 Wohnungen,
auf die Südstadt	817 Wohnungen,
auf die Südweststadt einschließlich Beiertheim	819 Wohnungen,

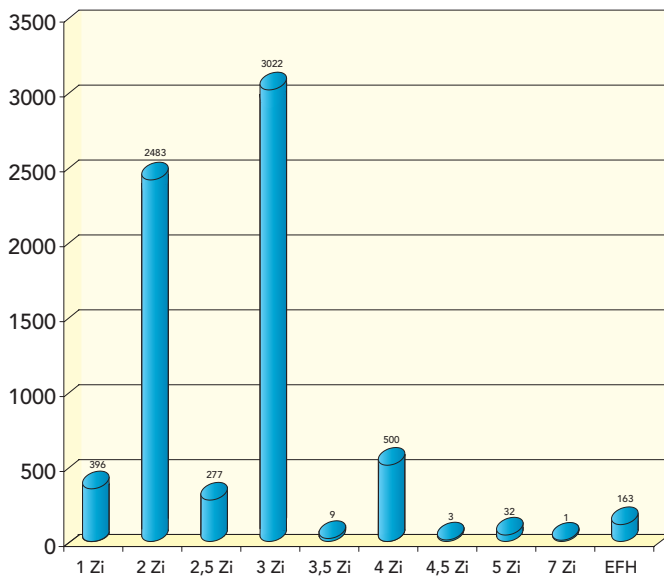
auf die Innenstadt	5 Wohnungen,
auf die Weststadt	579 Wohnungen,
auf den Stadtteil Durlach	440 Wohnungen,
auf den Stadtteil Daxlanden	336 Wohnungen,
auf den Stadtteil Grünwinkel	404 Wohnungen,
auf den Stadtteil Weiherfeld	107 Wohnungen,
auf die Waldstadt	96 Wohnungen,
auf den Stadtteil Rintheim	44 Wohnungen,
auf die Nordweststadt	45 Wohnungen,
auf Rüppurr	9 Wohnungen,
auf Knielingen	12 Wohnungen.

Im Berichtsjahr kamen 427 Wohnungen zur Verlosung, davon

57 Einzimmerwohnungen,
207 Zweizimmerwohnungen,
16 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
117 Dreizimmerwohnungen,
2 Dreieinhalbzimmerwohnungen
25 Vierzimmerwohnungen,
1 Fünfstückerwohnung,
2 Einfamilienhäuser.

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 13 Mitglieder. Am begehrtesten war ein Einfamilienhaus in der Rheinstrandsiedlung (Am Anger) mit 117 Bewerbern.

Anzahl der Wohnungen nach Zi.-Zahl



Bis Ende März 2006 kamen 120 Wohnungen zur Ausschreibung, davon

- 10 Einzimmerwohnungen,
- 51 Zweizimmerwohnungen,
- 3 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 44 Dreizimmerwohnungen,
- 1 Dreieinhalbzimmerwohnung,
- 6 Vierzimmerwohnungen,
- 1 Fünzimmerwohnung,
- 4 Einfamilienhäuser.

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.

Wohnungskündigungen

Auch im Jahr 2005 war bei unserer Genossenschaft kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Insgesamt wurden 427 gekündigte Wohnungen über die Wohnungsverlosung unseren Mitgliedern wieder zur Verfügung gestellt.

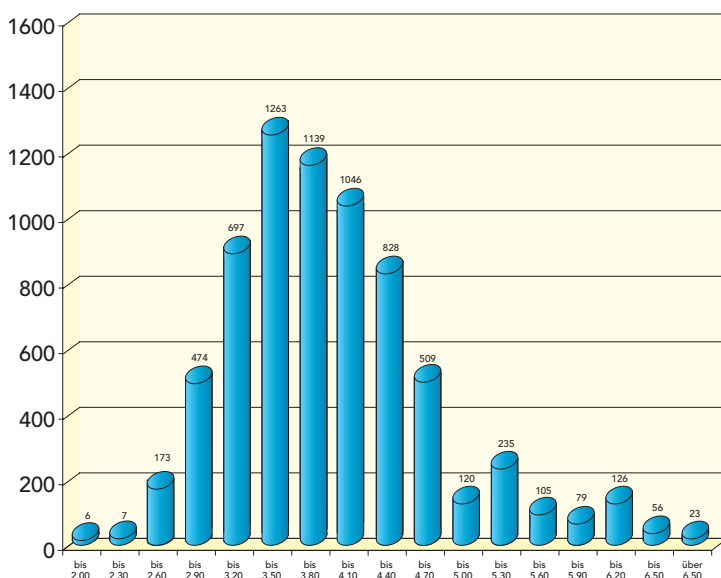
Weitere 78 Dauernutzungsverträge wurden aus sonstigen Gründen (Neubezug und Umschreibung auf den Ehepartner usw.) neu ausgestellt.

Eine Untersuchung der Kündigungsgründe ergibt für den Berichtszeitraum folgendes Bild:

- 24 % Umzug innerhalb des Mieter- und Bauvereins
- 29 % altersbedingt (Todesfall, Alten- bzw. Pflegeheim)
- 2 % Erwerb von Wohneigentum
- 11 % Wegzug in eine andere Gemeinde
- 34 % Wegzug zu einem anderen Vermieter

Zu der Position „Wegzug zu einem anderen Vermieter“ ist anzumerken, dass auf Grund 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.

Anzahl der Wohnungen nach qm-Miete in Euro



Aufteilung der Wohnungen nach Miethöhen zum 31. Dezember 2005:

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2005	v.H.
			bis EUR 100,-	20	0,29
über	EUR 100,-	bis	EUR 120,-	144	2,09
über	EUR 120,-	bis	EUR 140,-	61	0,89
über	EUR 140,-	bis	EUR 160,-	95	1,38
über	EUR 160,-	bis	EUR 180,-	291	4,23
über	EUR 180,-	bis	EUR 200,-	411	5,97
über	EUR 200,-	bis	EUR 220,-	678	9,85
über	EUR 220,-	bis	EUR 240,-	820	11,91
über	EUR 240,-	bis	EUR 260,-	883	12,82
über	EUR 260,-	bis	EUR 280,-	816	11,85
über	EUR 280,-	bis	EUR 300,-	738	10,72
über	EUR 300,-	bis	EUR 320,-	504	7,32
über	EUR 320,-	bis	EUR 340,-	281	4,08
über	EUR 340,-	bis	EUR 360,-	246	3,57
über	EUR 360,-	bis	EUR 380,-	192	2,79
über	EUR 380,-	bis	EUR 400,-	123	1,79
über	EUR 400,-	bis	EUR 420,-	102	1,48
über	EUR 420,-	bis	EUR 440,-	108	1,57
über	EUR 440,-	bis	EUR 460,-	102	1,48
über	EUR 460,-	bis	EUR 480,-	64	0,93
über	EUR 480,-	bis	EUR 500,-	58	0,84
über	EUR 500,-	bis	EUR 520,-	17	0,25
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,-	21	0,30
über	EUR 600,-	bis	EUR 620,-	4	0,06
über	EUR 620,-	bis	EUR 640,-	8	0,11
über	EUR 640,-			53	0,76
				6.886	100,00

Aufteilung der Wohnungen nach Quadratmeter-Mieten zum 31. Dezember 2005

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2005	v.H.
			bis EUR 2,00 pro m ²	6	0,09
über	EUR 2,00 pro m ²	bis	EUR 2,30 pro m ²	7	0,10
über	EUR 2,30 pro m ²	bis	EUR 2,60 pro m ²	173	2,51
über	EUR 2,60 pro m ²	bis	EUR 2,90 pro m ²	474	6,88
über	EUR 2,90 pro m ²	bis	EUR 3,20 pro m ²	697	10,12
über	EUR 3,20 pro m ²	bis	EUR 3,50 pro m ²	1.263	18,34
über	EUR 3,50 pro m ²	bis	EUR 3,80 pro m ²	1.139	16,54
über	EUR 3,80 pro m ²	bis	EUR 4,10 pro m ²	1.046	15,19
über	EUR 4,10 pro m ²	bis	EUR 4,40 pro m ²	828	12,02
über	EUR 4,40 pro m ²	bis	EUR 4,70 pro m ²	509	7,39
über	EUR 4,70 pro m ²	bis	EUR 5,00 pro m ²	120	1,74
über	EUR 5,00 pro m ²	bis	EUR 5,30 pro m ²	235	3,41
über	EUR 5,30 pro m ²	bis	EUR 5,60 pro m ²	105	1,52
über	EUR 5,60 pro m ²	bis	EUR 5,90 pro m ²	79	1,15
über	EUR 5,90 pro m ²	bis	EUR 6,20 pro m ²	126	1,84
über	EUR 6,20 pro m ²	bis	EUR 6,50 pro m ²	56	0,82
über	EUR 6,50 pro m ²			23	0,34
				6.886	100,0

Vermögens- und Finanzlage

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

Insgesamt hat sich das Anlagevermögen im Jahr 2005 – nach Abschreibungen – um 6,6 Mio. € erhöht.

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

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

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft zeigt folgende Kapitalflussrechnung:

	T€	2005 T€	2004 T€
Jahresüberschuss		555	822
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		+ 4.398	+ 4.296
- aktivierte Eigenleistungen		- 510	- 592
+ Zunahme der langfristigen Rückstellungen		+ 30	+ 5
+ Abschreibungen auf Forderungen u.a.		+ 31	+ 19
+ Zinskaptalisierung Spareinlagen		+ 3.820	+ 3.690
Cashflow		+ 8.324	+ 8.240
+ Zunahme (-Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	+ 7		- 10
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 578		- 346
- Abnahme (+ Zunahme) kurzfristiger Passiva	- 107	- 678	+ 30
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		+ 7.646	+ 7.914
- Planmäßige Tilgungen		- 2.019	- 2.061
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen		+ 5.627	+ 5.853
- Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen = Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		- 10.504	- 13.134
+ Valutierung von Darlehen		+ 4.034	+ 694
- Außerplanmäßige Tilgungen		- 2.028	- 2.184
+ Geschäftsguthabenzugänge		+ 1.246	+ 1.342
- Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlung		- 848	- 814
+ Veränderung Spareinlagen		+ 5.506	+ 4.050
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit		+ 7.910	+ 3.088
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		+ 3.033	- 4.193
+ Finanzmittelbestand am 01.01		23.571	27.764
= Finanzmittelbestand am 31.12.		26.604	23.571

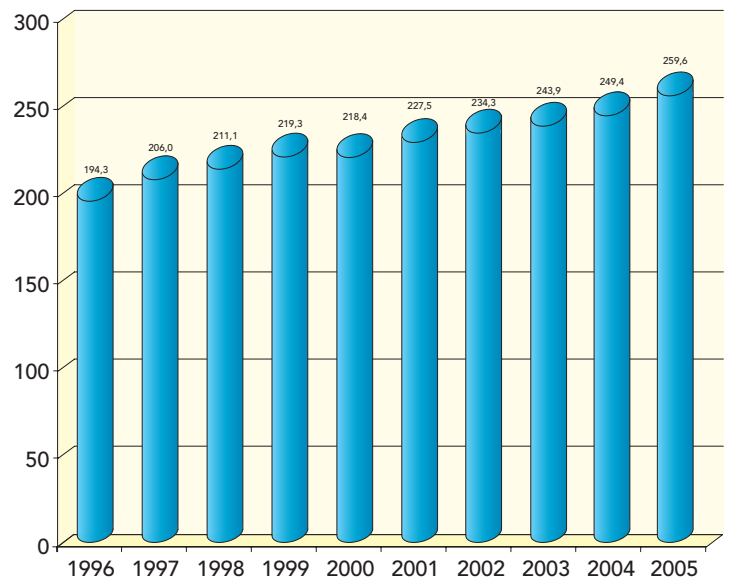
Aus dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen problemlos geleistet werden. Die verbleibenden operativen Überschüsse von € 5,6 Mio. sowie die hohen Spareinlagenzugänge von € 5,5 Mio. wurden insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen) von € 10,5 Mio. verwendet.

Ertragslage

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

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

Bilanzsumme: Angaben in Mio. Euro



Ausblick und Risiken

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

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

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

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

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

Auch in unseren Gremien betreiben wir eine vorausschauende Personalpolitik. Es wurde Anfang 2006 ein junger Geschäftsführer eingestellt, der sich gemeinsam mit dem derzeitigen, der in 2 Jahren in den wohl verdienten Ruhestand geht, auf seine Aufgabe vorbereiten kann, um die Geschäftspolitik

des Mieter- und Bauvereins zu gestalten und somit die Unternehmenskultur im Interesse der Mitglieder unserer Genossenschaft weiterpflegt.

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

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von über 157 Mio. € ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Wirtschaftspolitik der jeweiligen Regierungen resultieren und das Anlageverhalten unserer Sparer entsprechend beeinflussen.

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

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

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

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

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind also nicht erkennbar.

Verwaltung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 14. Juni 2005 wurde dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Gert Gosses, Herr Kurt Axtmann und Herr Christian Müller wurden wiedergewählt.

Bei unserem Personalbestand ist keine Veränderung von Bedeutung eingetreten. Zum 31. Dezember 2005 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 52 Angestellte beschäftigt.

Darunter befanden sich 12 Teilzeitkräfte.

Mit den 8 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 2 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 71 Beschäftigte an.

Als Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft werden 4 Lehrlinge ausgebildet.

Auf eine 40-jährige Betriebszugehörigkeit konnte unsere Angestellte, Frau Birgitta Häffner, zurückblicken. Der Jubilarin wurde mit einem Geschenk für die verdienstvolle und treue Mitarbeit gedankt.

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

Vorstand

Damian Wehrle Gall
Funk Heizmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2005 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 – hier insbesondere über die laufenden Einnahmen/ Ausgaben und die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung – sowie 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.

Der Jahresabschluss 2005 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21. März 2006 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen. Der Vermögenszuwachs – Anlage- und Umlaufvermögen – von rund 10 Mio. € wurde durch die um rd. 9 Mio. € höheren Spareinlagen und das um rd. 1 Mio. € angewachsene Eigenkapital (Anteile) erreicht; die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind hingegen nahezu gleichgeblieben. Weil die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung – Instandhaltung und Betrieb – gegenüber dem Vorjahr um rd. 1 Mio. €, die Erträge jedoch nur um rd. 0,5 Mio. € angestiegen sind, war eine Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage erforderlich. Dieser Sachverhalt unterstreicht die Notwendigkeit der zum 1. April 2006 beschlossenen allgemeinen moderaten Mieterhöhung.

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

- dem Jahresabschluss 2005 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bardividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2005 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 06. bis 24. März 2006 geprüft. Über das vorläufige Ergebnis dieser Prüfung unterrichteten die Verbandsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat am 18. April 2006. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 24. März 2006 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2005 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

Mitgliederverwaltung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	24.696 Mitglieder mit	76.122 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	675 Mitglieder mit	1.350 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		4.500 Anteilen
	<hr/>	<hr/>
	25.371 Mitglieder mit	81.972 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	677 Mitglieder mit	2.356 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<hr/>	<hr/>
	24.694 Mitglieder mit	79.616 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 1.089.952,33 erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres Euro 72.446,98.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

2 Anteile	14.736 Mitglieder
3 Anteile	3.947 Mitglieder
4 Anteile	4.009 Mitglieder
5 Anteile	919 Mitglieder
6 – 10 Anteile	789 Mitglieder
11 – 20 Anteile	118 Mitglieder
21 – 30 Anteile	47 Mitglieder
31 – 40 Anteile	22 Mitglieder
41 – 50 Anteile	23 Mitglieder
51 – 99 Anteile	24 Mitglieder
100 Anteile	60 Mitglieder

Nach Wohnbezirken aufgeteilt hat die Genossenschaft – Stand 31. 12. 2005 –

in der Innenstadt	397 Mitglieder
in der Südstadt	1.571 Mitglieder
in der Oststadt/Rintheim	3.188 Mitglieder
in der Weststadt	3.849 Mitglieder
in der Südweststadt	1.880 Mitglieder
in Grünwinkel und Daxlanden	1.983 Mitglieder
in der Rheinstrandsiedlung/Oberreut und Heidenstückersiedlung	3.509 Mitglieder
in Beiertheim/Weiherfeld	1.321 Mitglieder
in Durlach	1.983 Mitglieder
Auswärtige	5.013 Mitglieder

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2005

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

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		202.674.318,44	199.004.019,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		9.746.365,45	9.051.648,49
Grundstücke ohne Bauten		8.289.987,92	8.202.649,33
Anlagen im Bau		4.143.410,01	2.027.264,70
Bauvorbereitungskosten		217.880,12	170.634,49
Anlagevermögen insgesamt		<u>225.071.961,94</u>	<u>218.456.216,68</u>
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.449.673,07		6.996.784,09
Andere Vorräte	364.984,71	7.814.657,78	303.162,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	81.868,30		88.441,45
Sonstige Vermögensgegenstände	58.487,20	140.355,50	19.862,44
Wertpapiere			
Wertpapiere		973.856,32	987.035,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	24.610.290,00		21.349.604,20
Bausparguthaben	1.019.615,82	25.629.905,82	1.234.512,85
Bilanzsumme		<u>259.630.737,36</u>	<u>249.435.620,32</u>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	508.579,75		383.298,97
der verbleibenden Mitglieder	23.794.892,77		22.704.940,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>61.365,24</u>	24.364.837,76	30.170,63
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.626.000,00		5.570.500,00
Bauerneuerungsrücklage	6.629.882,92		7.037.297,64
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.041.367,84</u>	25.297.250,76	13.041.367,84
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	554.633,40		822.281,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	55.500,00		82.400,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	<u>407.414,72</u>	906.548,12	108.242,89
Eigenkapital insgesamt		50.568.636,64	49.615.637,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.754.647,00		2.724.525,00
Sonstige Rückstellungen	<u>151.332,42</u>	2.905.979,42	144.724,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.741.932,31		37.192.785,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.655,79		3.053.681,61
Spareinlagen	157.179.245,86		147.853.658,04
Erhaltene Anzahlungen	6.952.284,89		6.800.126,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.791,77		61.968,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.091.030,14		1.377.860,96
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>644.180,54</u>	206.156.121,30	610.652,17
davon aus Steuern: Euro 366.375,56 (2004 = Euro 332.374,17)			
Bilanzsumme		<u>259.630.737,36</u>	<u>249.435.620,32</u>

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		31.477.904,54	30.996.335,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		452.888,98	234.464,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		509.594,42	592.132,94
Sonstige betriebliche Erträge		267.306,34	148.878,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.505.723,65	15.466.933,30
Rohergebnis		16.201.970,63	16.504.878,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.028.837,71		3.003.318,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	774.380,59	3.803.218,30	763.517,01
davon für Altersversorgung Euro 196.165,04 (2004 = Euro 171.383,15)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.397.978,77	4.296.174,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.544.591,07	1.822.134,82
Zinsen und ähnliche Erträge		518.535,43	517.932,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.570.478,02	5.471.302,06
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.404.239,90	1.666.363,67
Sonstige Steuern		849.606,50	844.081,70
Jahresüberschuss		554.633,40	822.281,97
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage		407.414,72	108.242,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		55.500,00	82.400,00
Bilanzgewinn		906.548,12	848.124,86

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 Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

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.

Die Wertpapiere wurden mit dem Kurswert bewertet.

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 31.12.05	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	146.050,78	84.866,64	—,—	—,—	—,—	230.917,42	0,00	84.866,64
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	269.509.366,61	6.622.713,85	—,—	1.096.595,24	—,—	74.554.357,26	202.674.318,44	4.049.010,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.372.449,90	857.218,96	—,—	—,—	—,—	2.483.303,41	9.746.365,45	162.502,00
Grundstücke ohne Bauten	8.202.649,33	179.239,90	—,—	22.563,95 -114.465,26	—,—	—,—	8.289.987,92	—,—
Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.008,72	101.599,81	—,—	—,—	—,—	824.608,53	0,00	101.599,81
Anlagen im Bau	2.027.264,70	2.991.192,63	—,—	219.559,78 -1.094.607,10	—,—	—,—	4.143.410,01	—,—
Bauvorbereitungskosten	170.634,49	176.892,24	—,—	-129.646,61	—,—	—,—	217.880,12	—,—
Anlagevermögen insgesamt	292.151.424,53	11.013.724,03	0,00	0,00	—,—	78.093.186,62	225.071.961,94	4.397.978,77

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Euro 7.449.673,07 (Vorjahr Euro 6.996.784,09) enthalten.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

	Stand 31.12.2004	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2005
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	5.570.500,00	—,—	55.500,00 (Vorjahr 82.400,00)	—,—	5.626.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.037.297,64	—,—	—,—	407.414,72 (Vorjahr 108.242,89)	6.629.882,92
Hilfsrücklage	12.731.167,84	—,—	—,—	—,—	12.731.167,84
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00	—,—	—,—	—,—	310.200,00
	25.649.165,48				25.297.250,76

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

Rückstellungen für Verwaltungsberufsgenossenschaft	20.000,00 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	24.000,00 €
Rückstellungen für Vertreterversammlung	25.000,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	75.332,42 €
Rückstellungen für Steuerberatung	7.000,00 €
	151.332,42 €

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	38.741.932,31	2.057.498,14	7.672.114,05	29.012.320,12	38.741.932,31	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.655,79	187.388,33	567.954,19	713.313,27	1.468.655,79	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.952.284,89	6.952.284,89	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.791,77	78.791,77	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.091.030,14	1.091.030,14	—,—	—,—	—,—	
Sonstige Verbindlichkeiten	644.180,54	644.180,54	—,—	—,—	—,—	
Gesamtbetrag	48.976.875,44	11.011.173,81	8.240.068,24	29.725.633,39	40.210.588,10	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Die Spareinlagen in Höhe von € 157.179.245,86 waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

13.978	Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	48.006.305,46 €	(30,54 %)
472	Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	3.825.106,61 €	(2,43 %)
4.204	Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	55.566.289,70 €	(35,35 %)
1.013	Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist	16.067.973,62 €	(10,22 %)
11	Konten mit 30-monatiger Kündigungsfrist	22.834,94 €	(0,02 %)
230	Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist	3.593.469,96 €	(2,29 %)
350	Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	4.415.473,20 €	(2,81 %)
1.988	Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	25.217.141,16 €	(16,04 %)
331	Sparverträge	464.651,21 €	(0,30 %)
22.577		157.179.245,86 €	(100,00 %)

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 2005 auf Euro 699.497,24.

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

Rückvergütungen aus Miet- und Räumungsklagen	55.798,60 €
Erträge aus Rückvergütungen von Mietern	142.731,55 €
	<u>198.530,15 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast ausschließlich sächliche Verwaltungsaufwendungen enthalten, die sich vor allem durch den Wegfall der Miete für die Beiertheimer Allee 1 während des Zeitraumes der Sanierungsmaßnahme Ettlinger Straße 1 verminderten.

D. Sonstige Angaben

Am Jahresende bestanden nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von EURO 103.069,40.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-	Teilzeit-
	beschäftigte	beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	30	11
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	19	
	<hr/>	<hr/>
	59	12

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2005	24.696
Zugang 2005	675
Abgang 2005	677
Ende 2005	24.694

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EURO 1.089.952,33 erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres EURO 72.446,98 (31.12.2004 = Euro 118.599,69) rückständig.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes:

Gerhard Damian, Dipl. Kaufmann, Geschäftsführer

Klaus Wehrle, Verwaltungsdirektor

Lothar Gall, Verwaltungsdirektor

Peter Funk, Dipl. Kaufmann

Stephan Heizmann, Rechtsanwalt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Horst-Dieter Bertsche,
Techn. Regierungsoberamtsrat, Vorsitzender

Roland Lemmermeier, Schreiner

Siegfried Beer, Oberverwaltungsrat, stv. Vorsitzender

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

Thomas Häberle, selbständiger Kaufmann

E. Weitere Angaben

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EURO 906.548,12 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 01. März 2006

Vorstand

Damian Wehrle Gall

Funk Heizmann

Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von Euro 906.548,12 wurde in der Vertreterversammlung am 21. Juni 2006 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 ein 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 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen 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 deutschen 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 Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 24. März 2006

**Verband baden-württembergischer
Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e. V.**

gez. Wibusch
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

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

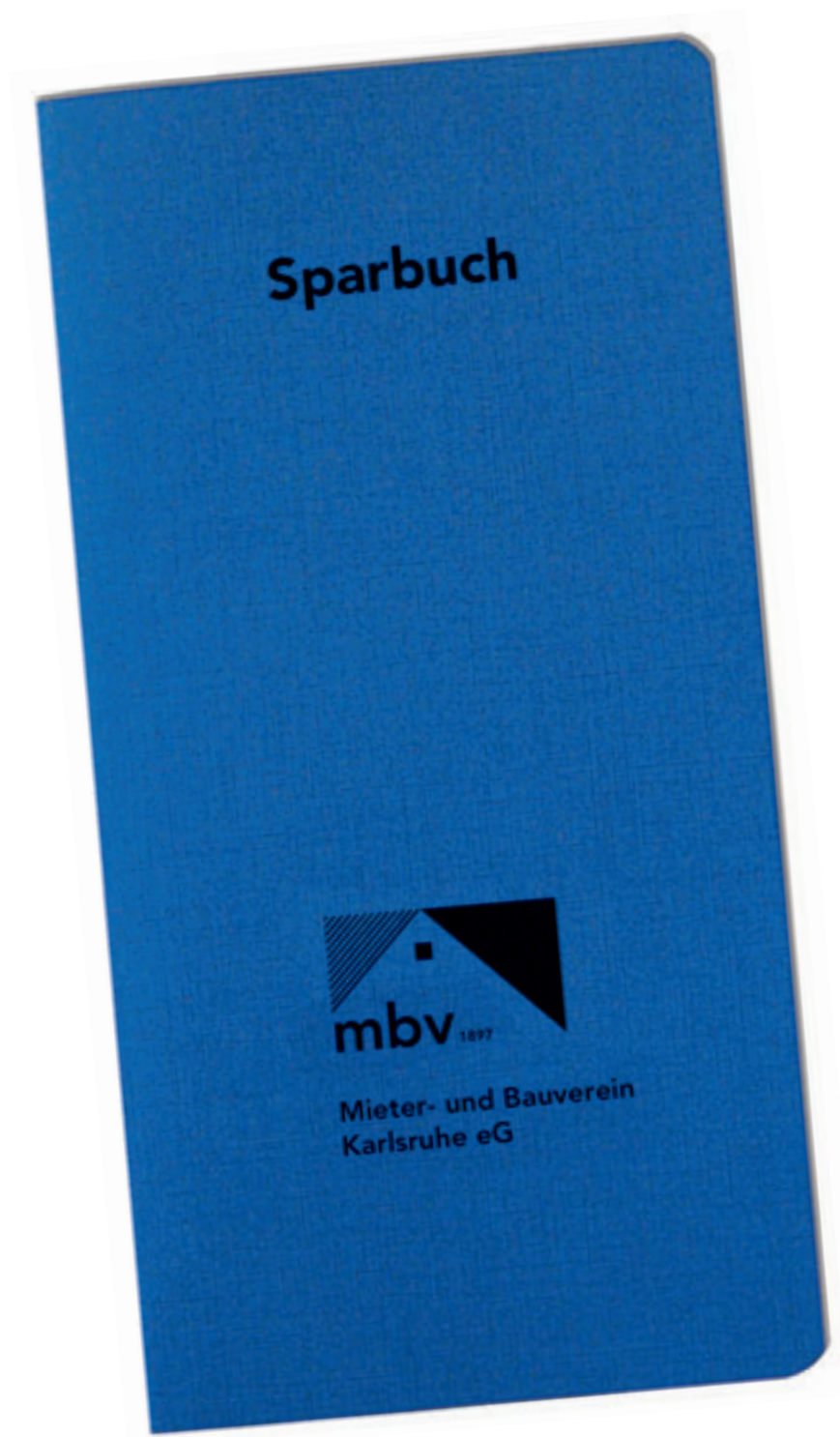
Pappelallee 32a

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

Zur Zeit 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 %

Jedes Mitglied spart bei seiner Genossenschaft.



Es lohnt sich, auch kleinere Beträge anzusparen!