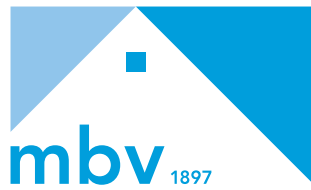




Geschäftsbericht



2006



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Bericht über das
Geschäftsjahr 2006



Im Jahr 2006 sind aus der Genossenschaft durch Tod

206 Mitglieder

ausgeschieden.

Am 16. Dezember 2006
verstarb unser frühere Mitarbeiterin

Frau Irmgard Krumm

Ehre ihrem Andenken!

Verwaltungsorgane

Der Vorstand

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

Der Aufsichtsrat

1. Horst-Dieter Bertsche,
Techn. Regierungsoberamtsrat
Vorsitzender
2. Siegfried Beer,
Oberverw. Rat
Stellvertr. Vorsitzender
- X 3. Georg Jung,
Gewerbeschullehrer
Schriftführer
4. Wolf-Dieter Wachter,
Verw. Angestellter
- X 5. Roland Lemmermeier,
Schreiner
6. Renate Föll,
Postbeamtin
7. Wilfried Franz,
Elektroinst. Meister
8. Gert Gosses,
Kfm. Angestellter
- X 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 16. Juni 2007 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Herr Georg Jung, Herr Roland Lemmermeier und Herr Jürgen Hügler wieder gewählt.

Die Vertreter und Ersatzvertreter – gewählt am 14.,
15. und 16. November 2006:

Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

Vertreter:

1. Schindler, Herbert	Panoramaweg 7b
2. Kehres, Helmut	Am Anger 11a
3. Bitterwolf, Frieder	Am Anger 14a
4. Riedling, Klaus	Bäumlesäcker 57
5. Götz, Horst	Grillenweg 6
6. Lemmermeier, Ingrid	Kastanienallee 13
7. Mayer, Helga	Weidenweg 8
8. Kiefer, Herbert	Panoramaweg 1
9. Walter, Martin	Kleiner Anger 21
10. Vetter, Hans	Kleiner Anger 16
11. Walter, Wolfgang	Kleiner Anger 19
12. Zinsmaier, Claudia	Bäumlesäcker 35

Ersatzvertreter:

1. Peiker, Jens	Pappelallee 4
2. Bertsch, Edgar	Panoramaweg 7
3. Zinsmeier, Holger	Bäumlesäcker 35
4. Holzer, Helge	Dornröschenweg 26
5. Rees, Steffen	Falterweg 4

Wahlbezirk Daxlanden-Grünwinkel

Vertreter:

1. Bertsche, Helga	Rheinhafenstr. 81
2. Kretz, Werner	Chr.-Schneider-Str. 12
3. Vogt, Heinz	Heinr.-Spachholz-Str. 5
4. Kastl, Ursula	Appenmühlstr. 2a
5. Ullrich, Sigrid	Chr.-Schneider-Str. 32
6. Ruscher, Wolfgang	Agathenstr. 27
7. Knaus, Heinz	Chr.-Schneider-Str. 32

Ersatzvertreter:

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

Wahlbezirk Weststadt - Mühlburg - Nordweststadt

Vertreter:

1. Abend, Ewald	Tannhäuserstr. 5
2. Hausmann, Anja	Stösserstr. 22
3. Raupp, Margot	Alberichstr. 6
4. Czoupek, Helga	Isoldestr. 2
5. Kulbas, Manfred	Isoldestr. 4
6. Kloor, Hertha	Isoldestr. 2
7. Gissler, Werner	Eugen-Richter-Str. 159
8. Dreber, Winfried	Alberichstr. 1
9. Schill, Tilo	Weinbrennerstr. 88
10. Rudolph, Christel	Geibelstr. 6
11. Schneider, Marita	Weltzienstr. 11
12. Pichler, Adelheid	Isoldestr. 2

Wahlbezirk Südweststadt – Innenstadt

Vertreter:

1. Beer, Martin	Baischstr. 3
2. Coblenz, Edeltrude	Welfenstr. 29d
3. Ganz, Monika	Hirschstr. 121
4. Stich, Sonja	Sachsenstr. 10
5. Wolf, Peter	Roonstr. 24
6. Münch, Günther	Mathystr. 18-20
7. Beer, Christel	Baischstr. 3
8. Schmidt, Dieter	Welfenstr. 29b

Ersatzvertreter:

1. Hettinger, Richard	Hirschstr. 117
2. Stich, Maik-Martin	Mathystr. 14-16

Wahlbezirk Südstadt

Vertreter:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| 1. Braun, Margot | Nebeniusstr. 13 |
| 2. Gissler, Agnes | Winterstr. 10 |
| 3. Neubert, Elisabeth | Gervinusstr. 6 |
| 4. Neubert, Alfred | Gervinusstr. 6 |
| 5. Heldrich, Andreas | Nebeniusstr. 3 |
| 6. Heinkel, Gerhard | Nebeniusstr. 11 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Idler, Hans-Peter | Scherrstr. 13 |
| 2. Sanguigno, Gaetano | Baumeisterstr. 15 |
| 3. Schweigert, Peter | Marienstr. 95 |
| 4. Gissler, Ingrid | Winterstr. 10 |
| 5. Czoupek, Friedrich | Luisenstr. 68 |

Wahlbezirk Beiertheim - Weiherfeld

Vertreter:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1. Bonk, Lieselotte | Dreisamstr. 5 |
| 2. Heizmann, Katharina | Reinhold-Schneider-Str. 53 |
| 3. Axtmann, Wilma | Dreisamstr. 7 |
| 4. Jung, Waltrut | Neckarstr. 27 |
| 5. Franz, Brigitte | Donaustr. 32 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Franz, Andreas | Donaustr. 32 |
| 2. Brenner, Elisabeth | Neckarstr. 22 |
| 3. Stallbommer, Kl.-Dieter | Breite Str. 67 |
| 4. Scholer, Gerhard | Cäciliastr. 40 |
| 5. Biedermann, Bernhard | Mainstr. 8 |

Wahlbezirk Durlach

Vertreter:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Michel, Sabine | Torwiesenstr. 8 |
| 2. Häberle, Michael | Oberwaldstr. 43 |
| 3. Kindler, Roland | Alter Graben 6 |
| 4. Fuchs, Kurt | Augustenburgstr. 42 |
| 5. Holzer, Ingeborg | Dornwaldstr. 22 |
| 6. Mannschott, Bertold | Anton-Bruckner-Str. 5 |
| 7. Häberle, Erika | Oberwaldstr. 43 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Zimmermann, Cornel | Lamprechtstr. 3 |
| 2. Rennemann, Timo | Anton-Bruckner-Str. 16 |

Wahlbezirk Oststadt

Vertreter:

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Deckert, Gerhard | Mannheimer Str. 29 |
| 2. Wurm, Gerda | Ruschgraben 29a |
| 3. Braun, Martin | Wolfartsweierer Str. 1 |
| 4. Gall, Sascha | Wolfartsweierer Str. 3e |
| 5. Ahl, Rosa | Wolfartsweierer Str. 4 |
| 6. Höger, Corinna | Buntestr. 3 |
| 7. Gall, Ludwig | Frühlingstr. 2 |
| 8. Früh, Joachim | Gottesauer Str. 51 |
| 9. Tänzel, Volker | Bertha-von-Suttner-Str. 8 |
| 10. Steck, Klaus-Reiner | Kösliner Str. 58a |
| 11. Bennett-Rihm, Renate | Wolfartsweierer Str. 1 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Kilgus, Birgit | August-Schwall-Str. 6 |
| 2. Gomulski, Christel | B.-von-Suttner-Str. 8 |
| 3. Staehly, Konrad-Ekkehard | Gerwigstr. 51a |

Wahlbezirk Auswärtige Mitglieder

Vertreter:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Feld, Renate | Horster Graben 16, 76327 Pfinztal |
| 2. Gromer, Edeltraud | Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf |
| 3. Gromer, Matthias | An der Bannweide 1, 76676 Graben-Neudorf |
| 4. Gromer, Werner | Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf |
| 5. Sebold, Andreas | Bruchsaler Str. 55, 76356 Weingarten |
| 6. Dr. Vogel, Roland | Rheinstr. 11, 76327 Pfinztal |
| 7. Ronellenfitch, Manfred | Im Brühl 9, 55288 Udenheim |
| 8. Gall, Christa | Goethestr. 18, 75196 Remchingen-Nött. |
| 9. Böhm, Herbert | Wiesbadener Str. 18, 76344 Eggenstein-Leopoldsh. |
| 10. Englert, Hubert | Edith-Stein-Str. 29, 76676 Graben-Neudorf |
| 11. Urban, Herta | Dietlinger Str. 40, 75179 Pforzheim |
| 12. Englert, Thomas | Aschenputtelweg 7, 76297 Stutensee |
| 13. Sternberg, Stefan | Lilienstr. 12, 76744 Wörth |

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2006 hat sich in Deutschland der im Vorjahr begonnene Konjunkturaufschwung deutlich verstärkt. Die Wirtschaft hat einen ausgesprochen kräftigen Aufschwung erlebt und auch die Beschäftigungslage hat sich merklich verbessert. Nach der Schätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg dürfte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg 2006 um etwa 3½ % gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben. Für Deutschland insgesamt wird das preisbereinigte Wachstum überwiegend auf rund 2½ % geschätzt. Angetrieben wurde die Südwestkonjunktur 2006 sowohl durch die Exporte, die um nominal etwa 14 % gegenüber dem Vorjahr stiegen, als auch durch die dynamische Investitionsnachfrage aus dem Inland. Beides führte dazu, dass die Industrie mit einem Plus von ca. 7 % sehr stark expandierte. Mit dem kräftigen Wirtschaftswachstum wurden die Erwartungen der Wirtschaftsinstitute übertroffen, die am Ende des Vorjahres mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 bis 2,0 % gerechnet hatten. Für 2007 wird trotz der zum Jahresbeginn wirksam werdenden massiven Steuererhöhungen mit einem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zwischen 1,5 und 2,0 % gerechnet.

Die dynamische Konjunktorentwicklung im Jahr 2006 dürfte dazu beigetragen haben, dass die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg noch stärker als im Vorjahr gesunken ist. Der Rückgang belief sich auf rund 13 %, so dass die Gesamtzahl der Unternehmensinsolvenzen 2006 weniger als 2.500 betragen haben dürfte. Allerdings stagnierten die Gewerbeanmeldungen trotz der günstigen Rahmenbedingungen und die Zahl der Betriebsgründungen mit wirtschaftlicher Substanz sank gegenüber dem Vorjahr sogar um fast 9 %.

Anders als 2005 kam es 2006 zu einer leichten Verbesserung der Einkommenssituation der Haushalte. Die Steigerungsrate der Verbraucherpreise belief sich im Jahresdurchschnitt 2006 auf knapp 2 % 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. Dies wirkt sich unmittelbar auf unsere Mieter durch deutlich gestiegene Betriebskosten aus.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2006 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen dürfte sich in Baden-Württemberg im abgelaufenen Jahr um rund 35.000 Personen gegenüber dem Vorjahr erhöht haben. Erstmals seit 2001 ist auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg wieder gestiegen. Sie nahm – vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit zufolge – im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2006 um rund 15.000 Personen gegenüber dem Vorjahr zu. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2006 deutlich gesunken. Im Zeitraum von Januar bis November

lag die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg bei durchschnittlich knapp 353.000 Personen.

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um über 34.000 Personen. Für die gesamte Bundesrepublik rechnet das Ifo-Institut damit, dass die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt von 4,5 Mio. im Jahr 2006 auf 4,1 Mio. im Jahr 2007 sinkt. Für 2008 soll sogar ein Wert von unter 4 Mio. Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt möglich sein.

Die positive Wirtschaftsentwicklung führte bei Gewerbeimmobilien zu einer Verbesserung der Vermarktungssituation.

Belastet wird die Wohnungswirtschaft durch 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. Nach Angaben von creditreform soll die Anzahl der Privatinsolvenzen im 1. Halbjahr 2006 um 40 % angestiegen sein.

Die wesentliche Stütze für die deutsche Konjunktur 2006 war wiederum die Exportwirtschaft. Wie in den vergangenen Jahren war Deutschland auch im Jahr 2006 Weltmeister beim Export, der Gesamtwert der Exporte nahm um 13 % zu und betrug 2006 in absoluten Zahlen 888 Mrd. Euro. Damit wurde 2006 ein Außenhandelsüberschuss von 156 Mrd. Euro erwirtschaftet, der knapp unter dem Rekordniveau des Jahres 2005 lag.

Das Finanzierungsdefizit des Staates wird sich 2006 auf rund 42 Mrd. Euro oder 1,8 % des Bruttoinlandsprodukts belaufen. Damit hält Deutschland erstmals seit 2001 wieder die Obergrenze des Maastricht-Vertrages für das Finanzierungsdefizit (3 % des Bruttoinlandsprodukts) ein. Für 2007 wird damit gerechnet, dass auf Grund des anhaltenden Wirtschaftswachstums und der 2007 wirksam werdenden Steuererhöhungen das Finanzierungsdefizit auf 1,1 % des Bruttoinlandsproduktes sinkt.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2006 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 Landesamtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg noch bis zum Jahr 2025 auf Grund der Zuwanderung wachsen.

Nach einer von der L-Bank in Auftrag gegebenen Studie gibt es Anfang 2006 in Baden-Württemberg

4,79 Mio. Privathaushalte mit Wohnungsbedarf und rund 4,73 Mio. Wohnungen. Damit ist der Wohnungsmarkt – rein rechnerisch auf Landesebene betrachtet – ausgeglichen. In den einzelnen Landesteilen bestehen jedoch große Unterschiede. Es gibt Gebiete mit ausgesprochen guter Versorgung. Andere Regionen zeigen ein hohes Wohnungsdefizit mit einer entsprechend angespannten Marktsituation. Schließlich gibt es Gebiete wie z. B. einzelne Landkreise im Schwarzwald mit einer Überversorgung.

Wohnungsdefizite liegen nach der Untersuchung dann vor, wenn die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf die Zahl der verfügbaren Wohnungen in einer Region erkennbar überschreitet. Die wechselseitige Zurechnung von Haushalten und Wohnungen wird also durch die Regionsgrenzen beschränkt.

Sieben der zwölf Regionen des Landes sind demnach defizitär. Allerdings liegt dieses Defizit nur bei drei Regionen höher als ein Prozent des Wohnungsbestands. Die meisten Wohnungen fehlen derzeit in den Regionen Mittlerer und Südlicher Oberrhein mit circa 24.500 und 17.200 Wohnungen sowie in Bodensee-Oberschwaben mit circa 6.100 Wohnungen. Das Wohnungsdefizit der Region Stuttgart liegt mit 4.700 Wohnungen relativ niedrig. Hier tragen die teilweise gut versorgten Randbereiche deutlich zur Entlastung des regionalen Kerns bei.

Auch auf der Ebene der Stadt- und Landkreise bestehen erhebliche Disparitäten. In 16 der 44 Stadt- und Landkreise liegt 2006 das Wohnungsdefizit bei mehr als einem Prozent des Wohnungsbestandes. Dazu zählen die Stadtkreise Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg und Ulm. Landkreise mit negativer Wohnungsbilanz finden sich insbesondere im Raum um Freiburg, dem Mittleren Oberrhein und dem Bodenseeraum.

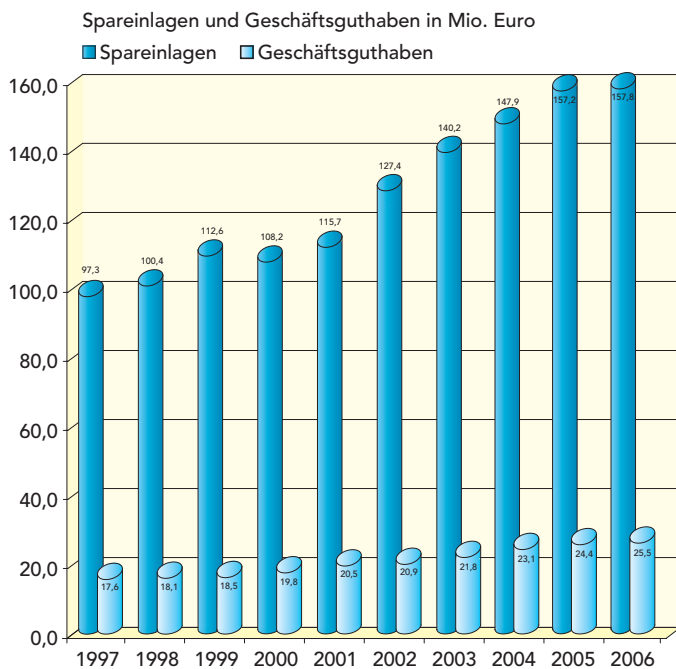
Insgesamt beläuft sich das regionale Wohnungsdefizit 2006, also die Summe aller fehlenden Wohnungen in den Regionen Baden-Württembergs, auf ca. 57.400 Wohnungen. Das sind 1,2 % des Wohnungsbestands. Nimmt man die aktuellen Fertigstellungszahlen zum Vergleich, entspricht das einem Neubauvolumen von fast zwei Jahren.

Der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG ist in der Region Mittlerer Oberrhein tätig. Nach dem Wohnungsmonitor der L-Bank besteht in dieser Region ein Wohnungsdefizit von 2,4 % des Wohnungsbestandes. Insbesondere im Stadtkreis Karlsruhe fehlt es an Wohnungen. Hier besteht bereits ein Defizit von 9,2 %. Nach einer Studie des Institutes empirica soll die Wohnungsnachfrage infolge sinkender Haushaltsgrößen bis 2015 um fast 10 % ansteigen, was das Defizit noch weiter erhöhen wird.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Die durchschnittlichen Zinskonditionen für 10jährige Baugeldzinsen haben sich von einem Stand zu Jahresbeginn 2006 von knapp über 4 % bis zur Jahresmitte 2006 auf 4,7 % erhöht, um sich dann bis zum Jahresende auf einen Satz von 4,5 % zurückzubilden.

Auf Grund der verbesserten Konjunkturaussichten haben die Zentralbanken das Zinsniveau im Jahresverlauf 2006 deutlich angehoben. So hat die EZB die Basiszinsen von 2,25 % zu Jahresbeginn auf 3,5 % zum Jahresende angehoben. Auf Grund der ungünstigeren Konjunkturaussichten in den USA wird erwartet, dass die US-Notenbank ihre Zinsen im Verlauf des Jahres 2007 nach unten anpassen wird. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Wechselkurs geht man davon aus, dass die EZB die Zinsen zumindest nicht weiter erhöht.

Spareinrichtung



Die positive Entwicklung der Jahre 2002-2005 hat sich 2006 nicht fortgesetzt.

Im Berichtszeitraum sind per Saldo 3,5 Mio. € abgeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2006 gutgeschriebenen Zinsen (4,1 Mio. €) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2005 um 0,6 Mio. € erhöht.

Nachdem 2006 viele unserer Sparer zum Erwerb höherwertiger Konsumgüter teilweise auf ihre Sparguthaben zurückgegriffen haben, setzt sich aufgrund der positiven Wirtschaftslage auch 2007 dieser Trend fort.

Wir werden Zinsanpassungen in vernünftigem Rahmen vornehmen, können allerdings nicht mit jedem Lockangebot regionaler Banken gleichziehen. Jede Zinserhöhung belastet die Ertragslage stark. Diese höheren Aufwendungen können langfristig nur durch eine Reduzierung des Instandhaltungsvolumens oder durch Mieterhöhungen kompensiert werden.

Wir gehen davon aus, dass das Volumen unserer Spareinrichtung im Jahr 2007 keine Erhöhung erfährt.

Von den Gesamteinlagen (EUR 157.750.878,33) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

EUR 47.905.267,58	=	30,37 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 3 Monaten,
EUR 3.800.557,15	=	2,41 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten,
EUR 51.737.031,96	=	32,80 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 12 Monaten,
EUR 17.882.524,08	=	11,34 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 24 Monaten,
EUR 4.430.401,38	=	2,81 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 36 Monaten,
EUR 4.461.749,53	=	2,83 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 48 Monaten,
EUR 26.997.886,50	=	17,10 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 60 Monaten,
EUR 535.460,15	=	0,34 %	als vermögenswirksame Sparverträge.

EUR 157.750.878,33

Zum 31. Dezember 2006 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 23.541.

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 417 Sparkonten.

Zur Zeit gelten folgende variable Zinssätze:

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	3,00 %,
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 6 Monaten	3,10 %,
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 12 Monaten	3,70 %,
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 24 Monaten (2 Jahre)	3,80 %,
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 36 Monaten (3 Jahre)	3,90 %,
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 48 Monaten (4 Jahre)	4,00 %,
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 60 Monaten (5 Jahre)	4,10 %,
für vermögenswirksame Sparverträge	4,10 %.

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf EUR 6.702,-.

Struktur der Spareinlagen zum 31. Dezember 2006

Einlagen EUR	Sparkonten		Einlagenbestand	
	Anzahl	v.H.	EUR	v.H.
bis 149,99	6.476	27,5	370.344,89	0,2
150,- bis 499,99	3.269	13,9	939.707,17	0,6
500,- bis 1.499,99	3.083	13,1	2.821.882,49	1,8
1.500,- bis 2.499,99	1.671	7,1	3.316.048,04	2,1
2.500,- bis 4.999,99	2.270	9,7	8.184.610,25	5,2
5.000,- bis 9.999,99	2.567	10,9	17.745.918,34	11,3
10.000,- bis 24.999,99	2.736	11,6	42.123.905,47	26,7
25.000,- bis 49.999,99	962	4,1	32.651.505,93	20,7
50.000,- und mehr	507	2,1	49.596.955,75	31,4
	23.541	100,0	157.750.878,33	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 2006 auf EUR 773.424,07 beläuft.

Unbebaute Grundstücke

Bei den baureifen Grundstücken ergaben sich flächenmäßige Veränderungen durch die Zusammenlegung von Grundstücken in der Durmersheimer Str. 94 sowie durch Neuzuteilungen infolge der Umlegung am Schliffkopfweg. Die nicht baureifen Geländeflächen haben sich durch den Erwerb eines Grundstücks in Neureut-Kirchfeld um 1.309 qm erhöht. Verminderungen der Grundstücksflächen ergaben sich durch Verkäufe an die Stadt Karlsruhe und durch Abgabe von Grundstücken für die Umlegung Schliffkopfweg.

Der flächenmäßige Ausweis unserer Vorratsgrundstücke stellt sich wie folgt dar:

Baureife Grundstücke:		Nicht baureife Grundstücke:	
Beiertheimer Feld (Welfenstrasse)	1.368 qm,	Rheinstrandsiedlung	40.905 qm,
Albufer/Grünwinkel	3.438 qm,	Gebiet östlich der B 36	3.577 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	2.282 qm.	Neureut-Kirchfeld	11.356 qm,
gesamt	20.036 qm	K'he-Grötzingen	2.020 qm,
		K'he-Durlach	694 qm.
		gesamt	82.939 qm

Die baureifen Grundstücke stehen im Durchschnitt mit 282,70 €/qm zu Buch, die nicht Baureifen mit 29,80 €/qm.

Neubautätigkeit

Die im Jahr 2005 begonnenen 9 Einfamilien-Reihenwohnhäuser im Brunnenäckerweg 32-48 wurden wie vorgesehen zum 01.12.2006 bezogen. Die Nettowohnfläche beträgt pro Haus 105 qm.

Inzwischen wurde der III. Bauabschnitt mit 7 Einfamilien-Reihenwohnhäusern in der Kastanienallee 57-69 mit jeweils 123 qm Nettowohnfläche fertiggestellt, so dass die Bezüge zum 01.04.2007 erfolgen konnten.

Mit Fertigstellung der 7 Häuser ist die Bebauung in diesem Abschnitt abgeschlossen.

Insgesamt wurden in der Kastanienallee somit 19 Häuser errichtet.

Für die Häuser Brunnenäckerweg 32-48 und Kastanienallee 57-93 wurden bereits die Energiepässe ausgestellt und der Nachweis erbracht, dass die Gesamtbewertung der einzelnen Häuser besser ist als die Energieeinsparverordnung für Neubauten vorschreibt.

Der jährliche Energieverbrauch der Häuser im Brunnenäckerweg 32-48 beträgt im Schnitt ca. 86 kWh/(m²a). Der jährliche Energieverbrauch der Häuser Kastanienallee 57-93 beträgt im Schnitt ca. 85 kWh/(m²a). Diese Werte sind somit besser als die Forderung von max. 100 kWh/(m²a) lt. Energieeinsparverordnung.

Nach langer Planung wurde im November 2006 mit dem Rohbau des Altenpflegeheims Ecke Hertzstraße/Karlsruher Weg begonnen. Der erste Spatenstich erfolgte am 06.11.2006. Die Fertigstellung des mit insgesamt 14,5 Mio. € veranschlagten Projektes ist für Ende 2008 vorgesehen. Die Bauarbeiten gehen zügig voran.

Im Februar 2007 wurde der Name des Pflegeheimes beschlossen und lautet „Haus Karlsruher Weg“.



Pflegeheim „Haus Karlsruher Weg“

Instandhaltung und Modernisierung

Auch im abgelaufenen Jahr 2006 wurden wieder zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Bereich Instandsetzung, für den ca. 7,6 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.

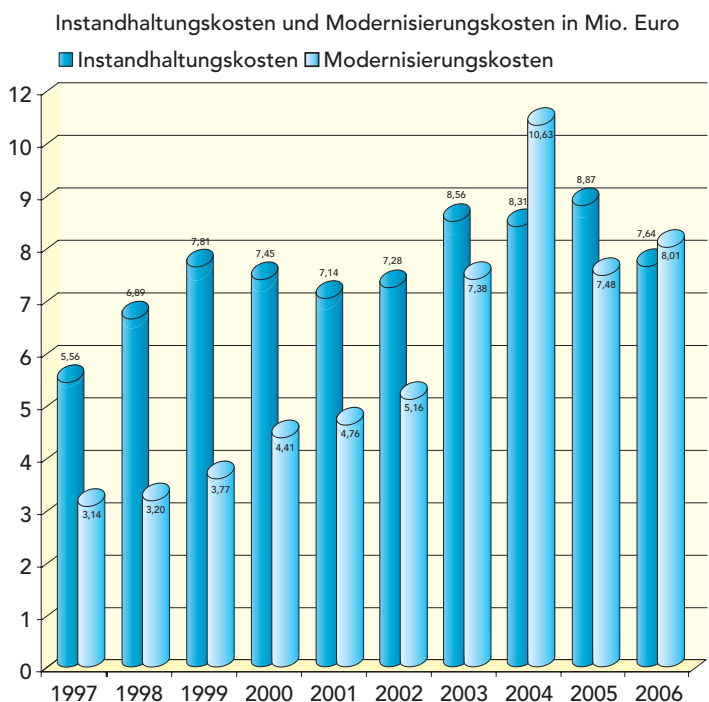
Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung betraf wiederum die Sanierung von Aufzugsanlagen, die größtenteils im Rahmen der Komplettmodernisierung von Gebäuden durchgeführt wurden.

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

Wie bereits in den Jahren zuvor stellen die Dämmung von Dächern und Fassaden auch im Berichtszeitraum wieder die Hauptaufgabengebiete im Bereich der Modernisierung dar.

So wurde mit dem Objekt Bertha-von-Suttner-Straße 10 das letzte Gebäude in der Waldstadt mit

einer Fassaden- und Dachdämmung versehen. Im Bereich der Rheinstrandsiedlung kommen mit den Gebäuden Grillenweg 4, 5, 6 und 7, dem Falterweg 8, 10, der Kastanienallee 8, 10 und dem Objekt



Am Anger 18A wieder zahlreiche Wohnungen in den Genuss verbesserter Wärmedämmung, um eine langfristige Energieeinsparung zu erzielen.

In der Oststadt wurden die Objekte Frühlingstraße 2, 4 und Sommerstraße 18, 20 wärmegeklämt.

Im Berichtszeitraum wurden damit weitere 14 Gebäude mit insgesamt 148 Wohnungen mit einer Wärmedämmung versehen.

Am Objekt Mathystraße 14-20 (Hochhaus am Schmiederplatz) wurde der zweite Bauabschnitt der Außensanierung durchgeführt.

Weiterhin wurden im Berichtszeitraum 3 Bäder und 22 Gasetagenheizungen eingebaut, so dass nunmehr 1.711 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Zusätzlich zu den Modernisierungen der Fassaden und Wohnungen wurden auch wieder ca. 950 Fensterelemente ausgetauscht.

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



Falterweg 8 - 10 vor und nach der Sanierung



Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr wurden 17 Reihenhäuser in der Rheinstrandsiedlung bezogen.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2006 das Eigentum an 1008 Wohngebäuden, darunter 24 Hoch- und Punkthäusern, mit 6.903 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 2006 teilt sich auf in 397 Einzimmer-, 2.481 Zweizimmer-, 279 Zweieinhalbzimmer-, 3.019 Dreizimmer-, 9 Dreieinhalbzimmer-, 502 Vierzimmer-, 3 Viereinhalbzimmer-, 32 Fünfstimmer-, und 1 Siebenzimmerwohnung sowie 180 Einfamilienhäuser.

Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.962 Wohnungen,
auf die Oststadt	1.228 Wohnungen,
auf die Südstadt	817 Wohnungen,
auf die Südweststadt	
einschließlich. Beiertheim	819 Wohnungen,
auf die Innenstadt	5 Wohnungen,

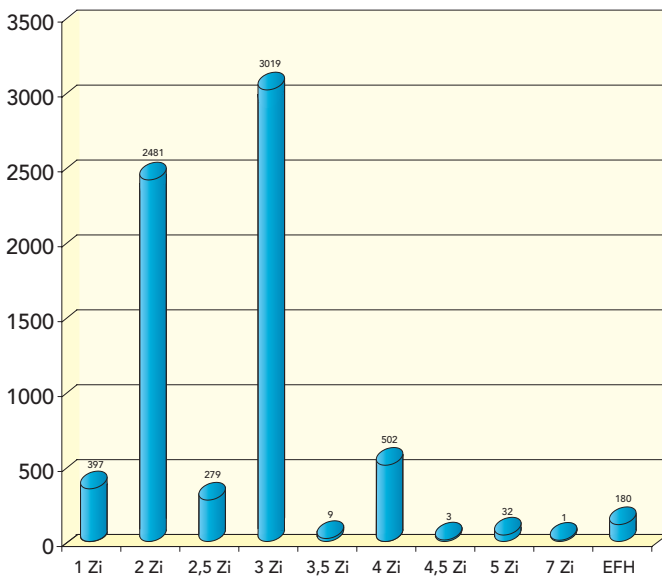
auf die Weststadt	579 Wohnungen,
auf den Stadtteil Durlach	440 Wohnungen,
auf den Stadtteil Daxlanden	336 Wohnungen,
auf den Stadtteil Grünwinkel	404 Wohnungen,
auf den Stadtteil Weiherfeld	107 Wohnungen,
auf die Waldstadt	96 Wohnungen,
auf den Stadtteil Rintheim	44 Wohnungen,
auf die Nordweststadt	45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

Im Berichtsjahr kamen 396 Wohnungen zur Verlosung, davon

32 Einzimmerwohnungen,
181 Zweizimmerwohnungen,
17 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
133 Dreizimmerwohnungen,
3 Dreieinhalbzimmerwohnungen
22 Vierzimmerwohnungen,
1 Viereinhalbzimmerwohnung,
4 Fünfstimmerwohnungen,
3 Einfamilienhäuser.

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 11 Mitglieder. Am begehrtesten war ein Einfamilienhaus in der Rheinstrandsiedlung (Am Anger 19) mit 130 Bewerbern.

Anzahl der Wohnungen nach Zi.-Zahl



Bis Ende März 2007 kamen 84 Wohnungen zur Ausschreibung, davon

- 10 Einzimmerwohnungen,
- 46 Zweizimmerwohnungen,
- 3 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
- 20 Dreizimmerwohnungen,
- 5 Vierzimmerwohnungen.

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 2006 war bei unserer Genossenschaft kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Insgesamt wurden 396 gekündigte Wohnungen über die Wohnungsverlosung unseren Mitgliedern wieder zur Verfügung gestellt.

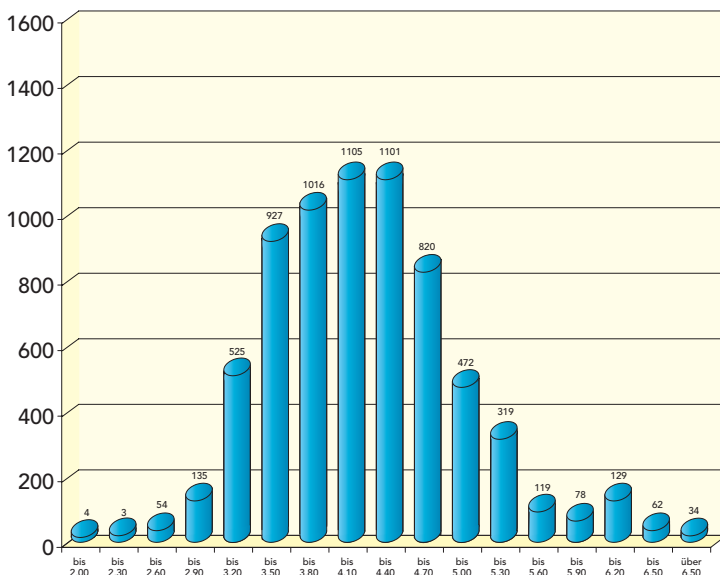
Weitere 52 Dauernutzungsverträge wurden aus sonstigen Gründen (Neubezug, Erwerb von Wohnungen, Umschreibung auf den Ehepartner usw.) neu ausgestellt.

Eine Untersuchung der Kündigungsgründe ergibt für den Berichtszeitraum folgendes Bild:

- 29 % Umzug innerhalb des Mieter- und Bauvereins
- 23 % altersbedingt (Todesfall, Alten- bzw. Pflegeheim)
- 4 % Erwerb von Wohneigentum
- 13 % Wegzug in eine andere Gemeinde
- 31 % 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 2006:

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2006	v.H.
		bis	EUR 100,-	18	0,26
über	EUR 100,-	bis	EUR 120,-	104	1,51
über	EUR 120,-	bis	EUR 140,-	71	1,03
über	EUR 140,-	bis	EUR 160,-	68	0,99
über	EUR 160,-	bis	EUR 180,-	150	2,17
über	EUR 180,-	bis	EUR 200,-	254	3,68
über	EUR 200,-	bis	EUR 220,-	457	6,62
über	EUR 220,-	bis	EUR 240,-	608	8,81
über	EUR 240,-	bis	EUR 260,-	821	11,89
über	EUR 260,-	bis	EUR 280,-	882	12,78
über	EUR 280,-	bis	EUR 300,-	723	10,47
über	EUR 300,-	bis	EUR 320,-	706	10,23
über	EUR 320,-	bis	EUR 340,-	534	7,74
über	EUR 340,-	bis	EUR 360,-	290	4,20
über	EUR 360,-	bis	EUR 380,-	264	3,82
über	EUR 380,-	bis	EUR 400,-	191	2,77
über	EUR 400,-	bis	EUR 420,-	168	2,43
über	EUR 420,-	bis	EUR 440,-	135	1,96
über	EUR 440,-	bis	EUR 460,-	110	1,59
über	EUR 460,-	bis	EUR 480,-	99	1,43
über	EUR 480,-	bis	EUR 500,-	64	0,93
über	EUR 500,-	bis	EUR 520,-	18	0,26
über	EUR 520,-	bis	EUR 540,-	49	0,71
über	EUR 540,-	bis	EUR 560,-	8	0,12
über	EUR 560,-	bis	EUR 580,-	3	0,04
über	EUR 580,-	bis	EUR 600,-	23	0,33
über	EUR 600,-	bis	EUR 620,-	3	0,04
über	EUR 620,-	bis	EUR 640,-	9	0,13
über	EUR 640,-			73	1,06
				6.903	100,00

Aufteilung der Wohnungen nach Quadratmeter-Mieten zum 31. Dezember 2006

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2006	v.H.
		bis	EUR 2,00 pro m ²	4	0,06
über	EUR 2,00 pro m ²	bis	EUR 2,30 pro m ²	3	0,04
über	EUR 2,30 pro m ²	bis	EUR 2,60 pro m ²	54	0,78
über	EUR 2,60 pro m ²	bis	EUR 2,90 pro m ²	135	1,96
über	EUR 2,90 pro m ²	bis	EUR 3,20 pro m ²	525	7,61
über	EUR 3,20 pro m ²	bis	EUR 3,50 pro m ²	927	13,43
über	EUR 3,50 pro m ²	bis	EUR 3,80 pro m ²	1.016	14,72
über	EUR 3,80 pro m ²	bis	EUR 4,10 pro m ²	1.105	16,01
über	EUR 4,10 pro m ²	bis	EUR 4,40 pro m ²	1.101	15,95
über	EUR 4,40 pro m ²	bis	EUR 4,70 pro m ²	820	11,88
über	EUR 4,70 pro m ²	bis	EUR 5,00 pro m ²	472	6,84
über	EUR 5,00 pro m ²	bis	EUR 5,30 pro m ²	319	4,62
über	EUR 5,30 pro m ²	bis	EUR 5,60 pro m ²	119	1,72
über	EUR 5,60 pro m ²	bis	EUR 5,90 pro m ²	78	1,13
über	EUR 5,90 pro m ²	bis	EUR 6,20 pro m ²	129	1,87
über	EUR 6,20 pro m ²	bis	EUR 6,50 pro m ²	62	0,90
über	EUR 6,50 pro m ²			34	0,49
				6.903	100,0

Vermögens- und Finanzlage

Wie in den zurückliegenden Jahren, so haben wir uns auch im Jahr 2006 verstärkt dem Vollwärmeschutz und der Großmodernisierung gewidmet. Für diese Maßnahmen wurden nahezu 7 Mio. € ausgegeben.

Außerdem wurden in der Rheinstrandsiedlung 17 Reihenhäuser fertig gestellt und mit dem Bau des Altenpflegeheimes in der Nordweststadt begonnen. Diese Baumaßnahmen führten ebenfalls zu einer Erhöhung des Anlagevermögens.

Insgesamt hat sich das Anlagevermögen im Jahr 2006 – nach Abschreibungen – um 7,2 Mio. € erhöht.

Da sich unsere Spareinrichtung auf Grund zinspolitischer Entscheidungen der Europäischen

Zentralbank sowie des Konsumverhaltens unserer Sparer zur Zeit nicht positiv entwickelt, fand die Finanzierung der Erhöhung des Anlagevermögens in erster Linie durch Eigenmittel sowie durch die Aufnahme sehr günstiger KfW-Mittel statt.

Bei der Entwicklung unserer Spareinrichtung ist zur Zeit noch keine Trendwende zu verzeichnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass auch im Jahr 2007, nachdem unsere Großmodernisierungen mit Vollwärmeschutz im bisherigen Umfang fortgesetzt werden, zur Finanzierung weitere KfW-Darlehen abgerufen und gegebenenfalls auch Bankdarlehen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft zeigt folgende Kapitalflussrechnung:

	T€	2006 T€	2005 T€
Jahresüberschuss		2.198	555
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		+ 5.260	+ 4.398
– aktivierte Eigenleistungen		– 492	– 510
+ Zunahme der langfristigen Rückstellungen		+ 94	+ 30
– Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		– 42	0
+ Abschreibungen auf Forderungen u.a.		+ 21	+ 31
Cashflow		+ 7.039	+ 4.504
+ Zunahme (-Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	+ 141		+ 7
– Zunahme kurzfristiger Aktiva	– 465		– 578
– Abnahme (+ Zunahme) kurzfristiger Passiva	+ 350	+ 26	– 107
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		+ 7.065	+ 3.826
– Planmäßige Tilgungen		– 2.135	– 2.019
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen		+ 4.930	+ 1.807
– Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen = Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		– 11.958	– 10.504
+ Valutierung von Darlehen		+ 4.661	+ 4.034
– Außerplanmäßige Tilgungen		0	– 2.028
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben		+ 1.122	+ 1.246
– Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlung		– 907	– 848
+ Veränderung Spareinlagen		+ 572	+ 9.326
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit		+ 5.448	+ 11.730
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		– 1.580	+ 3.033
+ Finanzmittelbestand am 01.01		26.604	23.571
= Finanzmittelbestand am 31.12.		25.024	26.604

Aus dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungsleistungen problemlos geleistet werden. Die verbleibenden operativen Überschüsse von 5,0 Mio. € sowie Darlehen von 4,7 Mio. € wurden insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen) von 12,0 Mio. € verwendet. Hierzu wurden auch Mittel aus dem Finanzmittelbestand des Vorjahres verwendet.

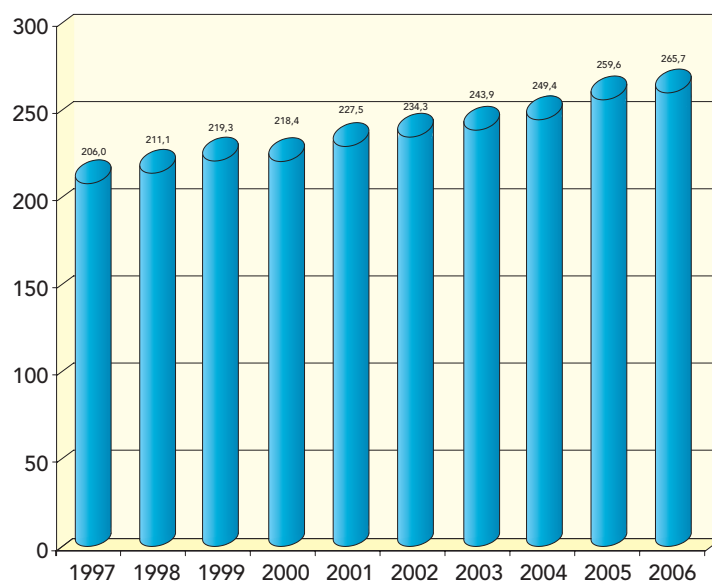
Ertragslage

Die gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ertragslage resultiert in erster Linie aus der ab 1. April 2006 wirksam gewordenen allgemeinen Mieterhöhung, sowie der Reduzierung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Durch die Bündelung von Maßnahmen bei Großmodernisierungen sind aktivierungspflichtige Aufwendungen entstanden, die die Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend entlastet haben.

Im Interesse unseres Haus- und Wohnungsbestandes bleiben unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme mit insgesamt über 16 Mio. € im Jahr auf hohem Niveau.

Mit Hilfe der verbesserten Ertragslage werden wir auch 2007 in der Lage sein, sowohl die Mehrwertsteuererhöhung als auch die Mehrbelastung auf Grund gestiegener Kapitalmarktzinsen bei unserer Spareinrichtung zu verkraften.

Bilanzsumme: Angaben in Mio. Euro



Risikobericht

Nachdem in den Jahren 2006/2007 ein zusätzliches EDV-Modul für die Hausbewirtschaftung (Instandsetzungsmaßnahmen) zum Einsatz kommt, sind zusammen mit den in den letzten zwei Jahren installierten EDV-Programmen weitere Voraussetzungen zur Datenlieferung für ein Risikomanagementsystem gegeben. Zur Zeit sind wir mitten im Aufbau eines derartigen EDV-Systems. Mit Abschluss dieser Maßnahmen werden wir dann in der Lage sein, umfangreichere und zeitnähere Indikatoren abzurufen, die für die Beurteilung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung von Bedeutung sind.

Da schon immer Wert auf die Durchführung umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme gelegt wurde und auch wird, hat unser Wohnungsbestand eine entsprechende Qualität. Darüber hinaus zählen die Mieten unserer Wohnungen zu den günstigsten in Karlsruhe, so dass einerseits auch in Zukunft Mietentwicklungsmöglichkeiten, also Potentiale zur Verbesserung der Ertragskraft, bestehen, andererseits ist das Leerstandsrisiko als gering zu bezeichnen. Interne Risiken können also bei unserer Genossenschaft weitgehend ausgeschlossen werden.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 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 verkraften.

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.

Prognosebericht

Die Wirtschaftsregion Karlsruhe zeichnet sich auch in Zukunft durch einen entsprechenden Bedarf an Mietwohnungen aus, wobei durch die Qualität und Lage unserer Wohnungen, sowie durch die günstigen Mieten zusätzliche Nachfrage bei uns besteht.

Da wir im Frühjahr 2007 unser Reihenhausprogramm zum Abschluss gebracht haben und dann alle Häuser an junge Familien mit Kindern vermieten konnten, wurde mit dem Bau eines Altenpflegeheimes begonnen. Dieses Pflegeheim wurde gemeinsam mit dem künftigen Betreiber (Badischer Landesverein für Innere Mission) geplant, wobei in der Planungsphase die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse der Altenpflege Berücksichtigung fanden. Außerdem soll der Mietpreis sozial verträglich gestaltet werden. Diese neue Konzeption hebt sich wohltuend von den klassischen Heimen ab.

Es wird das Erste dieser Art in Karlsruhe sein, so dass einerseits eine entsprechende Nachfrage da sein

wird, andererseits aber auch auf Grund der Modernität (Gemeinschaftsmodell) eine lange Nutzungsdauer möglich sein wird. Darüber hinaus bieten wir als Vermieter und der Badische Landesverein für Innere Mission als gemeinnütziger Betreiber die Gewähr für eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Hauses.

Mit diesem Bauvorhaben werden wir zeigen, dass es zum Wohle unserer älteren Mitglieder und Bürger von Vorteil ist, die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft mit denen der Pflegewirtschaft zu vereinen.

Zusammenfassend können wir sagen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft, die langfristig orientierte Geschäftspolitik, sowie die Bereitschaft, sich den Zeitnotwendigkeiten anzupassen, auch weiterhin ein erfolgreiches Wirken des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG garantieren.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben

sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Finanzinstrumente

Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der Genossenschaft, die Spareinlagen sowie Kapitalmarktdarlehen. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

Im Rahmen der langfristig ausgelegten Darlehensfinanzierung haben wir aufgrund der Zinsfestschreibungen und der breiten Streuung der Zinsbindungsfristen für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Zinsänderungsrisiken für unser Jahresergebnis festgestellt.

Die Konditionen unserer Spareinlagen orientieren sich am Marktumfeld. Durch Beobachtung dieses

Marktumfeldes sind wir jederzeit in der Lage mit unseren variablen Zinssätzen kurzfristig auf Veränderungen zu reagieren. Das Ende der langen Niedrigzinsphase und die damit verbundenen steigenden Zinsen werden 2007 einen negativen Einfluss auf unser Jahresergebnis haben.

Die derzeitige Wirtschaftslage führt zu mehr Konsum und damit zum Abfluss von Spargeldern. Wir begegnen dieser Entwicklung durch ein adäquates Liquiditätsmanagement. Mit Hilfe unserer umfangreichen Beleihungsreserven sind wir jederzeit in der Lage entsprechend gegenzusteuern.

Verwaltung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 21. Juni 2006 wurden dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverwendung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Horst-Dieter Bertsche, Herr Siegfried Beer und Herr Wolf-Dieter Wachter wurden wiedergewählt.

Bei unserem Personalbestand ist keine Veränderung von Bedeutung eingetreten. Zum 31. Dezember 2006 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 55 Angestellte beschäftigt. Darunter befanden sich 13 Teilzeitkräfte.

Mit den 8 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 2 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 74 Beschäftigte an.

Als Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft werden 2 Lehrlinge ausgebildet.

Auf eine 40-jährige Betriebszugehörigkeit konnte unsere Angestellte, Frau Brigitte Bopp, 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 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	Dietrich	Wehrle
Gall	Funk	Heizmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2006 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 2006 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. März 2007 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen. Der Vermögenszuwachs – Anlage- und Umlaufvermögen – von rund 6,1 Mio. € wurde durch das um rd. 2,4 Mio. € angewachsene Eigenkapital (Anteile und Rücklagen) und den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Dritten um 3,7 Mio. finanziert.

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

- dem Jahresabschluss 2006 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bardividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2006 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 05. bis 23. März 2007 geprüft. Über das vorläufige Ergebnis dieser Prüfung unterrichteten die Verbandsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat am 24. April 2007. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 23. März 2007 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 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	24.694 Mitglieder mit	79.616 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	688 Mitglieder mit	1.376 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		4.677 Anteilen
	<hr/>	<hr/>
	25.382 Mitglieder mit	85.669 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	642 Mitglieder mit	2.129 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<hr/>	<hr/>
	24.740 Mitglieder mit	83.540 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 1.184.322,10 erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres Euro 67.787,20.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

2 Anteile	14.595 Mitglieder
3 Anteile	3.822 Mitglieder
4 Anteile	4.099 Mitglieder
5 Anteile	1.069 Mitglieder
6 – 10 Anteile	812 Mitglieder
11 – 20 Anteile	129 Mitglieder
21 – 30 Anteile	48 Mitglieder
31 – 40 Anteile	33 Mitglieder
41 – 50 Anteile	17 Mitglieder
51 – 99 Anteile	32 Mitglieder
100 Anteile	84 Mitglieder

Nach Wohnbezirken aufgeteilt hat die Genossenschaft – Stand 31. 12. 2006 –

in der Rheinstrandsiedlung mit Heidenstückersiedlung – Oberreut – Großoberfeld	3.530 Mitglieder
in Daxlanden – Grünwinkel mit Albsiedlung	1.951 Mitglieder
in der Weststadt – Mühlburg – Nordweststadt	3.773 Mitglieder
in der Südweststadt und Innenstadt	2.226 Mitglieder
in der Südstadt	1.562 Mitglieder
in Beiertheim – Weiherfeld mit Bulach – Dammerstock – Rüppurr	1.322 Mitglieder
in der Oststadt – Rintheim – Hagsfeld – Waldstadt – Geroldsäcker	3.171 Mitglieder
in Durlach – Grötzingen – Hohenwettersbach – Palmbach – Stupferich – Grünwettersbach – Wolfartsweier	1.994 Mitglieder
Auswärtige	5.211 Mitglieder

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2006

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

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		210.630.445,85	202.674.318,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		9.680.575,94	9.746.365,45
Grundstücke ohne Bauten		8.132.256,17	8.289.987,92
Anlagen im Bau		3.859.927,28	4.143.410,01
Bauvorbereitungskosten		0,00	217.880,12
Anlagevermögen insgesamt		<u>232.303.205,24</u>	<u>225.071.961,94</u>
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.817.175,86		7.449.673,07
Andere Vorräte	458.077,39	8.275.253,25	364.984,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.297,24		81.868,30
Sonstige Vermögensgegenstände	50.664,37	123.961,61	58.487,20
Wertpapiere			
Wertpapiere		973.856,32	973.856,32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	23.000.092,89		24.610.290,00
Bausparguthaben	1.049.811,09	24.049.903,98	1.019.615,82
Bilanzsumme		<u>265.726.180,40</u>	<u>259.630.737,36</u>

31. Dezember 2006

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	443.730,08		508.579,75
der verbleibenden Mitglieder	24.979.214,87		23.794.892,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>63.604,52</u>	25.486.549,47	61.365,24
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.846.000,00		5.626.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.657.462,62		6.629.882,92
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.041.367,84</u>	26.544.830,46	13.041.367,84
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.197.771,73		554.633,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.247.579,70		55.500,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	<u>0,00</u>	<u>950.192,03</u>	<u>407.414,72</u>
Eigenkapital insgesamt		52.981.571,96	50.568.636,64
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.848.310,00		2.754.647,00
Sonstige Rückstellungen	<u>292.811,81</u>	3.141.121,81	151.332,42
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.439.271,42		38.741.932,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.290.764,92		1.468.655,79
Spareinlagen	157.750.878,33		157.179.245,86
Erhaltene Anzahlungen	7.294.389,75		6.952.284,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.025,72		78.791,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.052.608,11		1.091.030,14
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>710.548,38</u>	<u>209.603.486,63</u>	<u>644.180,54</u>
davon aus Steuern: Euro 432.560,38 (2005 = Euro 366.375,56)			
Bilanzsumme		<u>265.726.180,40</u>	<u>259.630.737,36</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		33.206.598,40	31.477.904,54
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		367.502,79	452.888,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		491.378,93	509.594,42
Sonstige betriebliche Erträge		424.040,08	267.306,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.505.228,00	16.505.723,65
Rohergebnis		18.984.292,20	16.201.970,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.178.963,65		3.028.837,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	872.072,44	4.051.036,09	774.380,59
davon für Altersversorgung Euro 269.746,16 (2005 = Euro 196.165,04)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.260.282,83	4.397.978,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.433.423,42	1.544.591,07
Zinsen und ähnliche Erträge		672.294,83	518.535,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.865.914,75	5.570.478,02
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.045.929,94	1.404.239,90
Sonstige Steuern		848.158,21	849.606,50
Jahresüberschuss		2.197.771,73	554.633,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.247.579,70	55.500,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage		0,00	407.414,72
Bilanzgewinn		950.192,03	906.548,12

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 fertiggestellt) 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 teilweise um 5 bis 30 Jahre verlängert.

Die Abschreibungen bei den sonstigen Gebäuden beruhen auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 67 Jahren.

Auf Anlagen im Bau wurden außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. € 600.000,- nach § 253 (4) HGB vorgenommen.

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 niedrigeren Kurswert v. 31.12.2005 (Niederstwertprinzip) 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 und 2005G von Prof.Dr. Klaus Heubeck 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	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.06	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	230.917,42	—,—	38.452,30	—,—	—,—	192.465,12	0,00	—,—
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	277.228.675,70	7.911.712,69	—,—	4.483.974,47	—,—	78.993.917,01	210.630.445,85	4.439.559,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.229.668,86	98.223,59	—,—	—,—	—,—	2.647.316,51	9.680.575,94	164.013,10
Grundstücke ohne Bauten	8.289.987,92	213.570,89	112.742,34	193.966,04 -452.526,34	—,—	—,—	8.132.256,17	—,—
Betriebs- und Geschäftsausstattung	824.608,53	56.709,98	66.320,90	—,—	—,—	814.997,61	0,00	56.709,98
Anlagen im Bau	4.143.410,01	4.324.051,32	—,—	217.880,12 -4.225.414,17	—,—	600.000,00	3.859.927,28	600.000,00
Bauvorbereitungskosten	217.880,12	—,—	—,—	-217.880,12	—,—	—,—	0,00	—,—
Anlagevermögen insgesamt	303.165.148,56	12.604.268,47	217.515,54	0,00	—,—	83.248.696,25	232.303.205,24	5.260.282,83

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Euro 7.817.175,86 (Vorjahr Euro 7.449.673,07) enthalten.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

	Stand 31.12.2005	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2006
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	5.626.000,00	—,—	220.000,00 (Vorjahr 55.500,00)	—,—	5.846.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.629.882,92	—,—	1.027.579,70	—,— (Vorjahr 407.414,72)	7.657.462,62
Hilfsrücklage	12.731.167,84	—,—	—,—	—,—	12.731.167,84
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00	—,—	—,—	—,—	310.200,00
	25.297.250,76				26.544.830,46

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

Rückstellungen für ausstehende Instandsetzungsrechnungen	135.000,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsberufsgenossenschaft	20.000,00 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	25.000,00 €
Rückstellungen für Vertreterversammlung	26.000,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	79.811,81 €
Rückstellungen für Steuerberatung	7.000,00 €
	292.811,81 €

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	41.439.271,42	2.149.492,94	7.562.209,92	31.727.568,56	41.439.271,42	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.290.764,92	166.403,23	529.978,04	594.383,65	1.290.764,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.294.389,75	7.294.389,75	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.025,72	65.025,72	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.052.608,11	1.052.608,11	—,—	—,—	—,—	
Sonstige Verbindlichkeiten	710.548,38	710.548,38	—,—	—,—	—,—	
Gesamtbetrag	51.852.608,30	11.438.468,13	8.092.187,96	32.321.952,21	42.730.036,34	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Die Spareinlagen in Höhe von € 157.750.878,33 waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

14.857	Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	47.905.267,58 €	(30,37 %)
496	Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	3.800.557,15 €	(2,41 %)
4.056	Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	51.737.031,96 €	(32,80 %)
1.069	Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist	17.882.524,08 €	(11,34 %)
262	Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist	4.430.401,38 €	(2,81 %)
346	Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	4.461.749,53 €	(2,83 %)
2.078	Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	26.997.886,50 €	(17,10 %)
377	Sparverträge	535.460,15 €	(0,34 %)
23.541		157.750.878,33 €	(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 2006 auf Euro 773.424,07.

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

Erträge aus Grundstücksverkäufen, AV	154.256,38 €
Rückvergütungen aus Miet- und Räumungsklagen	50.367,80 €
Erträge aus Rückvergütungen von Instandsetzungskosten	71.039,32 €
Sonstige betriebliche Erträge	58.322,36 €
	<u>333.985,86 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast ausschließlich sächliche Verwaltungsaufwendungen enthalten, die sich vor allem durch geringere Leasinggebühren sowie geringere EDV-Kosten verminderten.

D. Sonstige Angaben

Am Jahresende bestanden nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von EURO 25.406,22.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	34	11
Technische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	19	
	<hr/>	<hr/>
	62	13

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2006	24.694
Zugang 2006	688
Abgang 2006	642
Ende 2006	24.740

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EURO 1.184.322,10 erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres EURO 67.787,20 (31.12.2005 = Euro 72.446,98) 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

Jürgen Dietrich, 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 950.192,03 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 02. März 2007

Vorstand

Damian Dietrich Wehrle
Gall Funk Heizmann

Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von Euro 950.192,03 wurde in der Vertreterversammlung am 16. Juni 2007 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 der Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 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 23. März 2007

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Nagel
Wirtschaftsprüferin

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, 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	3,00 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 6 Monaten	3,10 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 12 Monaten	3,70 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 24 Monaten (2 Jahre)	3,80 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 36 Monaten (3 Jahren)	3,90 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 48 Monaten (4 Jahren)	4,00 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 60 Monaten (5 Jahren)	4,10 %
vermögenswirksame Sparverträge	4,10 %