

**Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG  
Ettlinger Straße 1  
76137 Karlsruhe**

**Bericht über das  
Geschäftsjahr 2007**



Im Jahr 2007 sind aus der Genossenschaft durch Tod

**220 Mitglieder**

ausgeschieden.

Am 21. November 2007  
verstarb unser früheres Vorstandsmitglied

**Herr Erich Willnauer**

und am 9. Februar 2008  
unser früherer Mitarbeiter

**Herr Herbert Sebold**

Am 27. Februar 2008  
verstarb unser früheres Aufsichtsratsmitglied

**Landolin Holzer**

und am 24. März 2008  
unser früherer Mitarbeiter

**Herr Klaus Ott**

Ehre ihrem Andenken!

## Verwaltungsorgane

### Der Vorstand

1. Jürgen Dietrich,  
Dipl.-Kfm.
2. Gerhard Damian,  
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
3. Georg Jung,  
Gewerbeschullehrer  
Schriftführer
4. Wolf-Dieter Wachter,  
Verw. Angestellter
5. Roland Lemmermeier,  
Schreiner
- X 6. Renate Föll,  
Postbeamtin
- X 7. Wilfried Franz,  
Elektroinst. Meister
8. Gert Gosses,  
Kfm. Angestellter
9. Jürgen Hügler,  
Bankkaufmann
10. Kurt Axtmann,  
Verw. Angestellter
11. Christian Müller,  
Dipl.-Ing.
- X 12. Thomas Häberle,  
selbst. Kfm.

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

In der Vertreterversammlung am 10. Juni 2008 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte Frau Renate Föll, Herr Wilfried Franz und Herr Thomas Häberle 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. Zinsmaier, 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      | Nebenusstr. 13 |
| 2. Gissler, Agnes     | Winterstr. 10  |
| 3. Neubert, Elisabeth | Gervinusstr. 6 |
| 4. Neubert, Alfred    | Gervinusstr. 6 |
| 5. Heldrich, Andreas  | Nebenusstr. 3  |
| 6. Heinkel, Gerhard   | Nebenusstr. 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        | Amselweg 10               |
| 7. Gall, Ludwig          | Sommerstr. 20             |
| 8. Früh, Joachim         | Gottesauer Str. 51        |
| 9. Tänzle, 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, Christa        | 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. Ronellenfisch, 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 2007 hat sich in Deutschland der Konjunkturaufschwung mit einem Wirtschaftswachstum von 2,5% fortgesetzt. Der Konjunkturzyklus folgt damit dem typischen deutschen Konjunkturmuster, bei dem ausgehend von den Exporten, die Investitionen ansteigen und schließlich auch der private Konsum ansteigt. Der Konjunkturverlauf 2008 hängt deshalb stark davon ab, dass sich der Konsum belebt.

Die Inflationsrate in Deutschland hat 2007 mit voraussichtlich 2,2% den höchsten Stand seit 13 Jahren erreicht. Grund dafür sind die rasant gestiegenen Preise für Kraftstoff (+ 14,3%) und Lebensmittel (+ 5,8%). Die Nettokaltmieten sind dagegen 2007 im Bundesdurchschnitt nur um 1% gestiegen.

Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen hat 2007 mit 39,7 Mio. (Beschäftigungszunahme gegenüber dem Vorjahr + 649.000); den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Mit durchschnittlich 3,8 Mio. Arbeitslosen im Jahr 2007 und erwarteten 3,5 Millionen im Jahr 2008 wird die Arbeitslosenquote im Bundesdurchschnitt 2008 nur noch bei gut 8% liegen. In Baden-Württemberg waren im Dezember 2007 nur 4,3% Arbeitslose zu verzeichnen.

Wie in den vergangenen Jahren war Deutschland auch im Jahr 2007 Weltmeister beim Export. Nach Schätzungen wird der Gesamtwert der Exporte 2007 um 9,5% zunehmen und in absoluten Zahlen 980 Mrd. € betragen. Der Leistungsbilanzüberschuss für Januar bis November 2007 beläuft sich auf 144,9 Mrd. € (Vergleichszeitraum Vorjahr: 98,7 Mrd. €). Die Exportaussichten für 2008 sind wegen des schwierigeren Umfelds (Wechselkurs, Weltkonjunktur) gedämpft.

Der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sozialversicherungen) konnte 2007 erstmals wieder seit 1969 ohne Kreditaufnahme ausgeglichen werden. Für 2008 werden keine größeren Verbesserungen der Finanzlage des Staates erwartet.

Während die Unternehmensinsolvenzen um 10,4% auf 27.490 Fälle zurückgingen, ist nach einer Pressemitteilung von Creditreform bei den Verbraucherinsolvenzen im Jahr 2007 mit 109.330 Fällen ein neues Rekordhoch zu verzeichnen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2007 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt. Nach einer 2007 veröffentlichten Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann in Abhängigkeit von der Höhe der Zuwanderung bereits ab dem Jahr 2011 die Bevölkerung in Baden-Württemberg zurückgehen, spätestens soll aber nach dem Jahr 2025 die Bevölkerung in Baden-Württemberg schrumpfen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an, bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen (2006: 37.000 Wohnungen) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

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 5,3 % des Wohnungsbestandes und damit das Höchste in ganz Baden-Württemberg. Insbesondere im Stadtkreis Karlsruhe fehlen über 8.000 Wohnungen. 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. Während die erste Jahreshälfte 2007 von starken Inflationsbefürchtungen und damit einem kräftigen Zinsanstieg gekennzeichnet war, hat ab Sommer 2007 die Krise am US-Immobilienmarkt und an den Kreditmärkten die Kapitalmarktzinsen und damit auch die Baugeld-Konditionen sinken lassen. Wegen der Inflationsrate von mehr als 2% wird die Europäische Zentralbank (EZB) versuchen, die Leitzinsen stabil bei 4,0% zu halten.

## Spareinrichtung

Die negative Entwicklung des Jahres 2006 hat sich auch 2007 fortgesetzt.

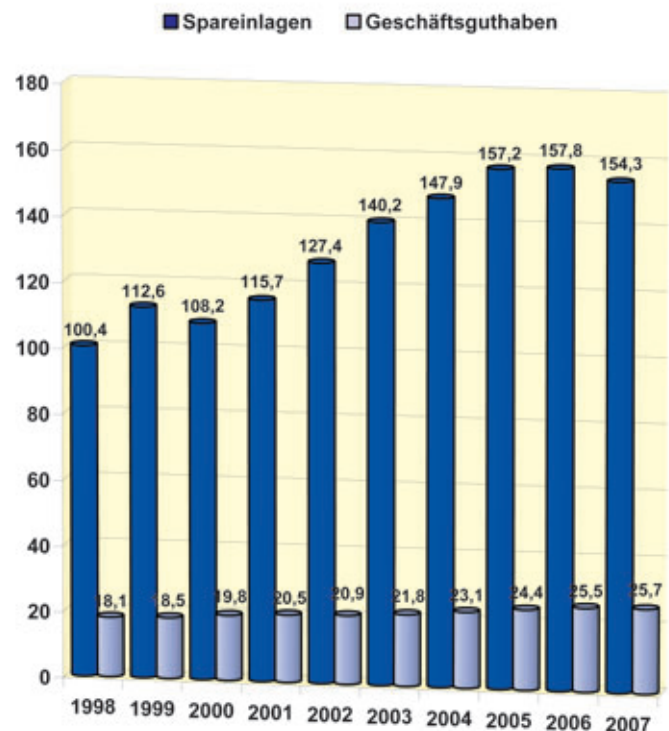
Im Berichtszeitraum sind per Saldo 7,94 Mio. € abgeflossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2007 gutgeschriebenen Zinsen (4,63 Mio.€) haben sich die Spareinlagen gegenüber dem 31.12.2006 um 3,31 Mio. € vermindert.

Viele unserer Sparer haben sich aufgrund der positiven Wirtschaftslage zum Erwerb höherwertiger Konsumgüter entschlossen und dabei auf ihr Sparbuch zurückgegriffen. Aber auch viele Erben, die nicht mehr den Bezug zu unserer Genossenschaft haben, ziehen ihr Geld ab.

Die Europäische Zentralbank hat im Laufe des Jahres 2007 den Leitzins um weitere 0,5 % erhöht. Wir haben Zinsanpassungen im vernünftigen Rahmen vorgenommen, 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 2008 keine Erhöhung erfährt.

Geschäftsguthaben und Spareinlagen in Mio. Euro



Von den Gesamteinlagen (EUR 154.317.830,20) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

EUR 47.862.360,18	=	31,02 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	3 Monaten,
EUR 2.861.828,49	=	1,85 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	6 Monaten,
EUR 51.182.255,19	=	33,17 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	12 Monaten,
EUR 18.863.831,14	=	12,22 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	24 Monaten,
EUR 4.356.297,44	=	2,82 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	36 Monaten,
EUR 4.361.708,58	=	2,83 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	48 Monaten,
EUR 24.259.101,98	=	15,72 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von	60 Monaten,
EUR 570.447,20	=	0,37 %	als vermögenswirksame Sparverträge.	

EUR 154.317.830,20

Zum 31. Dezember 2007 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 24.255.

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Ende März zur Neueröffnung von 355 Sparkonten sowie 41 VL-Verträgen.

Zur Zeit gelten folgende variable Zinssätze:

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	3,00 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 6 Monaten	3,20 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 12 Monaten	4,00 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 24 Monaten (2 Jahre)	4,05 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 36 Monaten (3 Jahre)	4,10 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 48 Monaten (4 Jahre)	4,15 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 60 Monaten (5 Jahre)	4,20 %
für vermögenswirksame Sparverträge	4,20 %

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf 6.362,- €.

### Struktur der Spareinlagen zum 31. Dezember 2007

Einlagen EUR	Sparkonten		Einlagenbestand	
	Anzahl	v.H.	EUR	v.H.
bis 150,-	6.782	28,0	396.657,97	0,3
151,- bis 500,-	3.681	15,2	1.045.179,21	0,7
501,- bis 1.500,-	3.218	13,3	2.973.705,20	1,9
1.501,- bis 2.500,-	1.731	7,1	3.431.449,20	2,2
2.501,- bis 5.000,-	2.241	9,2	8.057.186,18	5,2
5.001,- bis 10.000,-	2.569	10,6	17.860.745,22	11,6
10.001,- bis 25.000,-	2.633	10,9	40.885.373,56	26,5
25.001,- bis 50.000,-	903	3,7	30.824.208,63	20,0
50.001,- und mehr	497	2,0	48.843.325,03	31,6
	24.255	100,0	154.317.830,20	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 2007 auf 852.013,69 € beläuft.

### Unbebaute Grundstücke

Bei den baureifen Grundstücken ergaben sich keine flächenmäßigen Veränderungen. Die nicht baureifen Geländeflächen haben sich durch die Umbuchung des Grundstücks Freizeitzentrum Rheinstrandsiedlung um 14.889 qm erhöht.

Der flächenmäßige Ausweis unserer Vorratsgrundstücke stellt sich wie folgt dar:

Baureife Grundstücke:		Nicht baureife Grundstücke:	
Beiertheimer Feld (Welfenstrasse)	1.368 qm,	Rheinstrandsiedlung	55.794 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	97.828 qm

Die baureifen Grundstücke stehen im Durchschnitt mit 282,70 €/qm zu Buch, die nicht Baureifen mit 25,24 €/qm.



## Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden 7 Einfamilien-Reihenhäuser 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 der Rheinstrandsiedlung abgeschlossen. Insgesamt wurden in der Kastanienallee somit 19 Häuser errichtet.

Für die Häuser 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 Kastanienallee 57-93 beträgt im Schnitt ca. 85kWh/(m<sup>2</sup>a). Diese Werte sind somit besser als die Forderung von max. 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) lt. Energieeinsparverordnung.

Für das im November 2006 begonnene Altenpflegeheim „Haus Karlsruher Weg“ an der Ecke Hertzstraße/Karlsruher Weg sind bis Ende 2007 8,0 Mio. € ausgegeben worden. Die Fertigstellung des mit insgesamt 14,5 Mio. € veranschlagten Projektes ist für Sommer 2008 vorgesehen.

Nachdem mit unserem Reihenhausesprogramm in der Rheinstrandsiedlung in den letzten 10 Jahren 81 Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern entstanden sind und nun mit dem Pflegeheim 99 Plätze für unsere älteren Mitglieder entstehen, wird unsere Neubautätigkeit nicht im bisherigen Umfang fortgeführt. Es wird immer schwieriger für die hohen Kosten im Neubau ein entsprechendes Mietpreisniveau zu erreichen. Dennoch werden wir zur Verbesserung unseres Bestandes auf Neubauten nicht ganz verzichten.



Pflegeheim „Haus Karlsruher Weg“

## Instandhaltung und Modernisierung

Auch im abgelaufenen Jahr 2007 wurden wieder zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

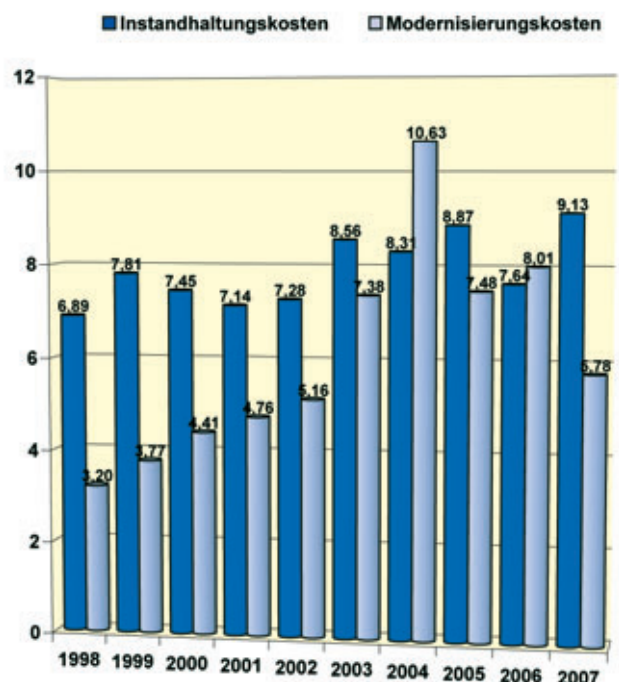
Der Bereich Instandsetzung mit einem Ausgabenvolumen von ca. 9,1 Mio. € umfasst insbesondere die Ausführung von Reparaturen in den Wohnungen, die Sanierung von Bädern im Rahmen von Neubezügen, sowie die Modernisierung der Elektroinstallationen. Auch an den Außenanlagen sind teilweise umfangreiche Arbeiten ausgeführt worden. Insbesondere stand die Erneuerung der Hofbeläge, sowie die Umgestaltung von Gartenanlagen im Vordergrund.

Auch wurden wieder zahlreiche Aufzugsanlagen saniert, für die es aufgrund des Alters keine Ersatzteile mehr gibt. Dies geschah hauptsächlich im Rahmen von Großmodernisierungen.

Die betriebseigenen Regiebetriebe führten ebenfalls wieder zahlreiche Reparaturen im Wohnungsbestand durch.

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

Instandhaltungskosten und Modernisierungskosten in Mio. Euro



So kommen insbesondere in der Rheinstrandsiedlung und Daxlanden mit den Gebäuden Zikadenweg 5-7, Kastanienallee 12-16 und 24-26 sowie der Agathenstraße 17-21 wieder über 100 Wohnungen in den Genuss verbesserter Wärmedämmung, um eine langfristige Energieeinsparung zu erzielen.

In der Oststadt wurde mit der Modernisierung der Objekte Ostendstraße 15-17 sowie Frühlingstraße 1A begonnen.

In Rintheim erhielten die Gebäude Hirtenweg 23, 31 und 36 auf Dach und Fassade eine Wärmedämmung. Gleiches gilt für das Objekt Badener Straße 23 in Durlach.

Nach Abschluss dieser Maßnahmen sind im Berichtszeitraum somit weitere 222 Wohnungen mit einem Vollwärmeschutz versehen worden.

An den Gebäuden Lindenallee 17-29 kann aus denkmalrechtlichen Gründen keine Dämmung an der

Fassade angebracht werden, allerdings wurden dort zumindest die Dächer erneuert und mit einer Dämmung versehen.

Weiterhin wurden im Berichtszeitraum 4 Bäder und 23 Gasetagenheizungen eingebaut, so dass nunmehr 1.734 Wohnungen der Genossenschaft mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

Zusätzlich zu den Modernisierungen der Fassaden und Wohnungen kamen auch wieder ca. 550 Fensterelemente zum Austausch.

Der Gesamtaufwand für die Modernisierungen lag bei über 5,4 Mio €.

Um einerseits den weiter steigenden Energiepreisen entgegenzuwirken und andererseits dem Klimaschutz gerecht zu werden, wird der Schwerpunkt bei den Modernisierungen auch künftig in der Dämmung von Fassaden und Dächern liegen.



*Lindenallee 23-29 vor und nach der Sanierung*



*Badener Straße 23 vor und nach der Sanierung*



## Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr wurden 7 Reihenhäuser in der Rheinstrandsiedlung bezogen.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2007 das Eigentum an 1008 Wohngebäuden, darunter 24 Hoch- und Punkthäusern, mit 6.909 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 2007 teilt sich auf in 395 Einzimmer-, 2.482 Zweizimmer-, 279 Zweieinhalbzimmer-, 3.019 Dreizimmer-, 9 Dreieinhalbzimmer-, 502 Vierzimmer-, 3 Viereinhalbzimmer-, 32 Fünzimmer- und 1 Siebenzimmerwohnung sowie 187 Einfamilienhäuser.

Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.968 Wohnungen,
auf die Oststadt	1.228 Wohnungen,
auf die Südstadt	817 Wohnungen,
auf die Südweststadt einschließlich Beierthelm	818 Wohnungen,
auf die Innenstadt	5 Wohnungen,
auf die Weststadt	579 Wohnungen,
auf den Stadtteil Durlach	441 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 383 Wohnungen zur Verlosung, davon

49 Einzimmerwohnungen,  
180 Zweizimmerwohnungen,  
18 Zweieinhalbzimmerwohnungen,  
111 Dreizimmerwohnungen,  
22 Vierzimmerwohnungen,  
2 Fünzimmerwohnungen,  
1 Einfamilienhaus.

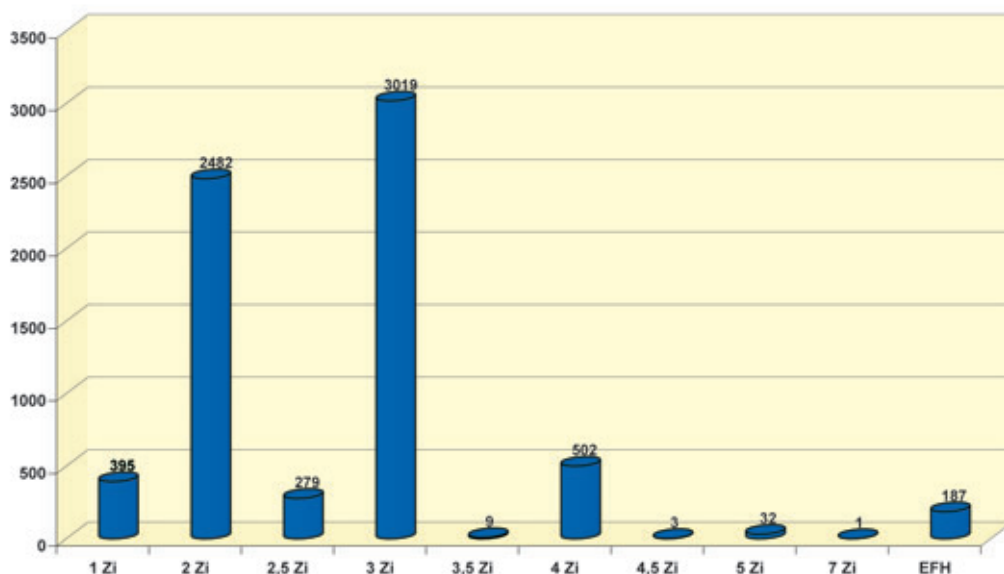
Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 10 Mitglieder. Am begehrtesten war ein Einfamilienhaus in der Nordweststadt (Postweg) mit 69 Bewerbern.

Bis Ende März 2008 kamen 123 Wohnungen zur Ausschreibung, davon

7 Einzimmerwohnungen,  
60 Zweizimmerwohnungen,  
5 Zweieinhalbzimmerwohnungen,  
40 Dreizimmerwohnungen,  
11 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.

Anzahl der Wohnungen nach Zi.-Zahl



## Wohnungskündigungen

Auch im Jahr 2007 war bei unserer Genossenschaft kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Insgesamt wurden 383 gekündigte Wohnungen über die Wohnungsverlosung unseren Mitgliedern wieder zur Verfügung gestellt.

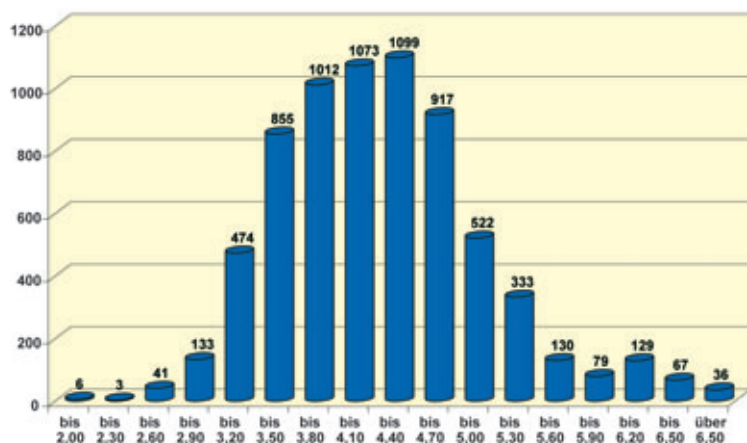
Weitere 76 Dauernutzungsverträge wurden aus sonstigen Gründen (Neubezug, Erwerb von Wohnungen, Umschreibung auf den Ehepartner usw.) neu ausgestellt.

Eine Untersuchung der Kündigungsgründe ergibt für den Berichtszeitraum folgendes Bild:

- 24 % Umzug innerhalb des Mieter- und Bauvereins
- 26 % altersbedingt (Todesfall, Alten- bzw. Pflegeheim)
- 3 % Erwerb von Wohneigentum
- 13 % 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 Quadratmeter-Mieten zum 31. Dezember 2007

		Zahl der Wohnungen am 31.12.2007	v.H.
	bis EUR 2,00 pro m <sup>2</sup>	6	0,09
über EUR 2,00 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 2,30 pro m <sup>2</sup>	3	0,04
über EUR 2,30 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 2,60 pro m <sup>2</sup>	41	0,59
über EUR 2,60 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 2,90 pro m <sup>2</sup>	133	1,93
über EUR 2,90 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 3,20 pro m <sup>2</sup>	474	6,86
über EUR 3,20 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 3,50 pro m <sup>2</sup>	855	12,37
über EUR 3,50 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 3,80 pro m <sup>2</sup>	1.012	14,65
über EUR 3,80 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 4,10 pro m <sup>2</sup>	1.073	15,53
über EUR 4,10 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 4,40 pro m <sup>2</sup>	1.099	15,91
über EUR 4,40 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 4,70 pro m <sup>2</sup>	917	13,27
über EUR 4,70 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 5,00 pro m <sup>2</sup>	522	7,56
über EUR 5,00 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 5,30 pro m <sup>2</sup>	333	4,82
über EUR 5,30 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 5,60 pro m <sup>2</sup>	130	1,88
über EUR 5,60 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 5,90 pro m <sup>2</sup>	79	1,14
über EUR 5,90 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 6,20 pro m <sup>2</sup>	129	1,87
über EUR 6,20 pro m <sup>2</sup>	bis EUR 6,50 pro m <sup>2</sup>	67	0,97
über EUR 6,50 pro m <sup>2</sup>		36	0,52
		6.909	100,0



## Aufteilung der Wohnungen nach Miethöhen zum 31. Dezember 2007:

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2007	v.H.
		bis	EUR 100,-	16	0,23
über	EUR 100,-	bis	EUR 120,-	99	1,43
über	EUR 120,-	bis	EUR 140,-	73	1,06
über	EUR 140,-	bis	EUR 160,-	58	0,84
über	EUR 160,-	bis	EUR 180,-	139	2,01
über	EUR 180,-	bis	EUR 200,-	249	3,60
über	EUR 200,-	bis	EUR 220,-	425	6,15
über	EUR 220,-	bis	EUR 240,-	587	8,50
über	EUR 240,-	bis	EUR 260,-	774	11,20
über	EUR 260,-	bis	EUR 280,-	897	12,98
über	EUR 280,-	bis	EUR 300,-	748	10,83
über	EUR 300,-	bis	EUR 320,-	701	10,15
über	EUR 320,-	bis	EUR 340,-	567	8,21
über	EUR 340,-	bis	EUR 360,-	310	4,49
über	EUR 360,-	bis	EUR 380,-	267	3,86
über	EUR 380,-	bis	EUR 400,-	201	2,91
über	EUR 400,-	bis	EUR 420,-	182	2,63
über	EUR 420,-	bis	EUR 440,-	140	2,03
über	EUR 440,-	bis	EUR 460,-	112	1,62
über	EUR 460,-	bis	EUR 480,-	99	1,43
über	EUR 480,-	bis	EUR 500,-	69	1,00
über	EUR 500,-	bis	EUR 520,-	17	0,25
über	EUR 520,-	bis	EUR 540,-	49	0,71
über	EUR 540,-	bis	EUR 560,-	10	0,14
über	EUR 560,-	bis	EUR 580,-	3	0,04
über	EUR 580,-	bis	EUR 600,-	24	0,35
über	EUR 600,-	bis	EUR 620,-	3	0,04
über	EUR 620,-	bis	EUR 640,-	8	0,12
über	EUR 640,-			82	1,19
				6.909	100,00

## Vermögens- und Finanzlage

Die langfristig im Anlagevermögen gebunden Vermögenswerte machen 88,8 % der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2007 nach Abschreibungen um insgesamt 6,7 Mio. € erhöht. Die Zugänge in Höhe von 11,3 Mio. € betreffen im Wesentlichen das Altenpflegeheim in der Nordweststadt (5,3 Mio. €) 7 Reihenhäuser in der Rheinstrandsiedlung (1,8 Mio. €) sowie umfangreiche Investitionen in die Wärmedämmung und Modernisierung unserer Häuser (4,9 Mio. €). Abschreibungen wurden in Höhe von 4,6 Mio. € vorgenommen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 7,9 Mio. € sowie liquide Mittel und Wertpapiere in Höhe von 21,6 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um 0,3 Mio. € und beträgt 19,8 % der Bilanzsumme. Sein Anteil an

der Gesamtfinanzierung reduzierte sich jedoch aufgrund der Zunahme der Fremdfinanzierung.

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 sowie Bankdarlehen statt.

Bei der Entwicklung unserer Spareinrichtung ist zur Zeit noch keine Trendwende zu verzeichnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass auch im Jahr 2008, 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:

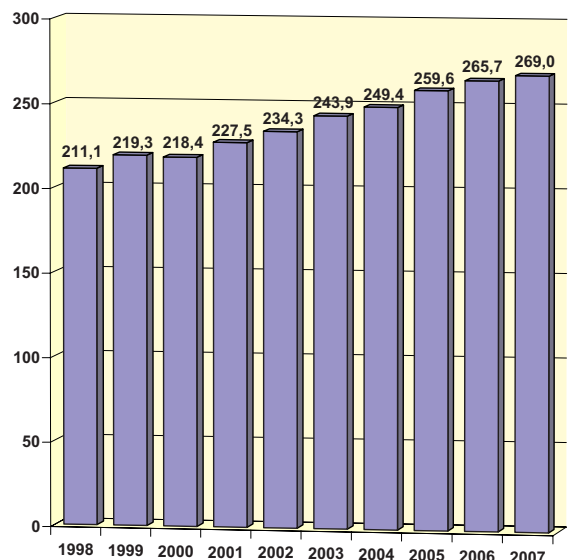
	T€	2007 T€	2006 T€
Jahresüberschuss		979	2.198
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		+ 4.614	+ 5.260
- aktivierte Eigenleistungen		- 313	- 492
+ Zunahme der langfristigen Rückstellungen		+ 87	+ 94
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0	- 42
+ Abschreibungen auf Forderungen u.a.		<u>+ 9</u>	<u>+ 21</u>
Cashflow		+ 5.376	+ 7.039
+ Zunahme (-Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 31		+ 141
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 42		- 465
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	<u>+ 1.591</u>	<u>+ 1.518</u>	<u>+ 350</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		+ 6.894	+ 7.065
- Planmäßige Tilgungen		<u>- 2.408</u>	<u>- 2.135</u>
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>		<b><u>+ 4.486</u></b>	<b><u>+ 4.930</u></b>
- Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen = <b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b><u>- 10.992</u></b>	<b><u>- 11.958</u></b>
+ Valutierung von Darlehen		+ 7.220	+ 4.661
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben		+ 250	+ 1.122
- Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlung		- 950	- 907
+ Veränderung Spareinlagen		<u>+ 3.433</u>	<u>+ 572</u>
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b><u>+ 3.087</u></b>	<b><u>+ 5.448</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		- 3.419	- 1.580
+ Finanzmittelbestand am 01.01		<u>25.024</u>	<u>26.604</u>
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b><u>21.605</u></b>	<b><u>25.024</u></b>

Aus dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen problemlos geleistet werden. Die verbleibenden operativen Überschüsse von 4,5 Mio. € sowie Darlehen von 7,2 Mio. € wurden insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen) von 11,0 Mio. € verwendet. Aus dem Finanzmittelbestand des Vorjahres flossen insbesondere Spargelder ab.

## Ertragslage

Die gute Ertragslage des Vorjahres hat sich erwartungsgemäß verschlechtert. Zwar haben sich die Mieteinnahmen vor allem durch die zum 1. April 2006 durchgeführte Mieterhöhung um 0,7 Mio. € erhöht, diese Mehreinnahmen wurden jedoch durch deutlich höhere Instandhaltungskosten (+ 1,5 Mio. €) aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung, die nicht vorsteuerabzugsberechtigte Genossenschaften wie den MBV hart trifft, sowie den besonders im Baugewerbe gestiegenen Preisen und durch Mehrbelastungen auf Grund gestiegener Kapitalkosten bei unserer Spareinrichtung (+ 0,7 Mio. €) kompensiert.

Bilanzsumme: Angaben in Mio. Euro



## Risikobericht

Das Jahr 2007 stand im Zeichen der Umsetzung unserer EDV-gestützten Module zum Risikomanagementsystem, der Portfolioanalyse und von neuen Controllinginstrumenten. Mit Abschluss dieser Maßnahmen haben wir die externen Anforderungen durch gesetzliche Auflagen (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich kurz KonTraG) und die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) erfüllt. Primäres Ziel ist nicht die Vermeidung aller Risiken, sondern deren Identifizierung und aktive Steuerung im Rahmen einer geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie.

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.

Um Marktrisiken erkennen zu können, werden zentral und in sämtlichen operativen Bereichen Marktbeob-

achtungen durchgeführt. Untersucht werden Gesamtwirtschafts- und Regionalsituation.

Als Vermietungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und einem Spareinlagenbestand von rund 154 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.

Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparszinsen sowie eine langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens, stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln wirken ebenfalls minimierend auf das Zinsänderungsrisiko.

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.

Für 2008 planen wir Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 14,7 Mio. €. Allein in Wärmedämmmaßnahmen werden über 5 Mio. € fließen. Diese Maßnahmen fördert der Bund mit zinsgünstigen Darlehen. Trotzdem sind die investierten Beträge so hoch, dass wir ohne Mieterhöhung bei diesen Maßnahmen keine Wirtschaftlichkeit erreichen könnten. Dafür tragen die Maßnahmen zu einer erheblichen Einsparung an Energiekosten bei. Dieser Vorteil, steigende Energiekosten unterstellt, wird sich in den nächsten Jahren mehr als bezahlt machen. Das ausgeprägte Engagement in die Bestandserhaltung werden wir auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortsetzen.

Nachdem wir im Jahr 2007 unser Reihenhausprogramm zum Abschluss gebracht haben und alle Häuser an junge Familien mit Kindern vermietet sind, 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, das im Sommer 2008 an den Betreiber übergeben wird, 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.

Es ist ein erster Schritt, den demographischen Veränderungen unserer Gesellschaft gerecht zu werden.

Wir sehen hier auch die Chance und den Einstieg einer älter werdenden Gesellschaft Dienstleistungen anzubieten.

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 hohen Zinsen werden auch 2008 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 16. Juni 2007 wurde dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

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

Bei unserem Personalbestand ist keine Veränderung von Bedeutung eingetreten. Zum 31. Dezember 2007 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 57 Angestellte beschäftigt.

Darunter befanden sich 14 Teilzeitkräfte.

Mit den 8 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 9 hauptamtlichen Hausmeistern und 2 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 77 Beschäftigte an.

Ein Mitarbeiter befindet sich in Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Herr Direktor Gerhard Damian feierte im Jahr 2007 sein 25-jähriges Jubiläum als Geschäftsführer beim Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG.

Mit Vollendung des 65. Lebensjahres übergab Herr Damian die hauptamtliche Geschäftsführung zum 1. Februar 2008 an Herrn Jürgen Dietrich. Herr Damian wird weiterhin als nebenamtliches Vorstandsmitglied seine Erfahrungen und Wissen einbringen.

Ebenfalls auf eine 25-jährige Betriebszugehörigkeit konnten unsere Angestellten, Herr Gerhard Maier, Herr Werner Holzapfel, Herr Kurt Appl und Frau Gabriele Sulzmann zurückblicken. Den Jubilaren wurde mit einem Geschenk für die verdienstvolle und treue Mitarbeit gedankt.



Nach Erreichen der Altersgrenze ist Herr Dieter Freiberger nach einer Betriebszugehörigkeit von über 38 Jahren in den Ruhestand getreten.

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    Dietrich    Wehrle  
Gall    Funk    Heizmann

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2007 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 2007 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 18. März 2008 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen. Der Vermögenszuwachs von rund 3,3 Mio. € wurde ausschließlich durch den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert.

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

- dem Jahresabschluss 2007 zuzustimmen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 997.344,76 €, wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bardividende von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2007 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 03. bis 20. März 2008 geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung unterrichteten die Verbandsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat mündlich am 06. Mai 2008. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 20. März 2008 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erreichte zufriedenstellende Jahresergebnis.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche

## Mitgliederverwaltung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	24.740 Mitglieder mit	83.540 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	634 Mitglieder mit	1.268 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		1.788 Anteilen
	<hr/>	
	25.374 Mitglieder mit	86.596 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	582 Mitglieder mit	2.561 Anteilen
	<hr/>	
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	24.792 Mitglieder mit	84.035 Anteilen
	<hr/>	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 137.384,55 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres 65.522,17 €.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

2 Anteile	14.448 Mitglieder
3 Anteile	3.748 Mitglieder
4 Anteile	4.215 Mitglieder
5 Anteile	1.191 Mitglieder
6 – 10 Anteile	854 Mitglieder
11 – 20 Anteile	128 Mitglieder
21 – 30 Anteile	43 Mitglieder
31 – 40 Anteile	34 Mitglieder
41 – 50 Anteile	16 Mitglieder
51 – 99 Anteile	34 Mitglieder
100 Anteile	81 Mitglieder

Nach Wohnbezirken aufgeteilt hat die Genossenschaft – Stand 31.12.2007 –

in der Rheinstrandsiedlung mit Heidenstückersiedlung – Oberreut – Großoberfeld	3.536 Mitglieder
in Daxlanden – Grünwinkel mit Albsiedlung	1.947 Mitglieder
in der Weststadt – Mühlburg – Nordweststadt	3.747 Mitglieder
in der Südweststadt und Innenstadt	2.229 Mitglieder
in der Südstadt	1.535 Mitglieder
in Beiertheim – Weiherfeld mit Bulach – Dammerstock – Rüppurr	1.325 Mitglieder
in der Oststadt – Rintheim – Hagsfeld – Waldstadt – Geroldsäcker	3.138 Mitglieder
in Durlach – Grötzingen – Hohenwettersbach – Palmbach – Stupferich – Grünwettersbach – Wolfartsweier	1.957 Mitglieder
Auswärtige	5.378 Mitglieder

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

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

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten		213.847.923,58	210.630.445,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		9.536.357,05	9.680.575,94
Grundstücke ohne Bauten		8.133.460,77	8.132.256,17
Anlagen im Bau		7.468.627,88	3.859.927,28
Bauvorbereitungskosten		6.884,15	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>238.993.253,43</u>	<u>232.303.205,24</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.889.990,17		7.817.175,86
Andere Vorräte	335.064,65	8.225.054,82	458.077,39
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	109.419,25		73.297,24
Sonstige Vermögensgegenstände	97.743,93	207.163,18	50.664,37
<b>Wertpapiere</b>			
Wertpapiere		973.856,32	973.856,32
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	19.845.230,91		23.000.092,89
Bausparguthaben	785.712,76	20.630.943,67	1.049.811,09
<b>Bilanzsumme</b>		<u>269.030.271,42</u>	<u>265.726.180,40</u>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	417.479,22		443.730,08
der verbleibenden Mitglieder	25.116.599,42		24.979.214,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>202.148,61</u>	25.736.227,25	63.604,52
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.944.000,00		5.846.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.541.311,11		7.657.462,62
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.041.367,84</u>	26.526.678,95	13.041.367,84
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	979.193,25		2.197.771,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	98.000,00		1.247.579,70
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	<u>116.151,51</u>	<u>997.344,76</u>	<u>0,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		53.260.250,96	52.981.571,96
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.934.761,00		2.848.310,00
Sonstige Rückstellungen	<u>262.055,24</u>	3.196.816,24	292.811,81
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.418.658,56		41.439.271,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.124.412,17		1.290.764,92
Spareinlagen	154.317.830,20		157.750.878,33
Erhaltene Anzahlungen	7.769.874,78		7.294.389,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.463,57		65.025,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.789.468,37		1.052.608,11
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.092.496,57</u>	<u>212.573.204,22</u>	<u>710.548,38</u>
davon aus Steuern: Euro 745.696,36 (2006 = Euro 432.560,38)			
<b>Bilanzsumme</b>		<u>269.030.271,42</u>	<u>265.726.180,40</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		34.256.292,99	33.206.598,40
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.814,31	367.502,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		312.625,23	491.378,93
Sonstige betriebliche Erträge		385.261,08	424.040,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.016.645,60	15.505.228,00
<b>Rohergebnis</b>		18.010.348,01	18.984.292,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.298.684,24		3.178.963,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	846.788,48	4.145.472,72	872.072,44
davon für Altersversorgung Euro 241.388,73 (2006 = Euro 269.746,16)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.614.277,36	5.260.282,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.380.095,65	1.433.423,42
Zinsen und ähnliche Erträge		829.424,34	672.294,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.867.310,61	5.865.914,75
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.832.616,01	3.045.929,94
Sonstige Steuern		853.422,76	848.158,21
<b>Jahresüberschuss</b>		979.193,25	2.197.771,73
Einstellungen in die gesetzl. Rücklage		98.000,00	220.000,00
Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage		116.151,51	0,00
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	1.027.579,70
<b>Bilanzgewinn</b>		997.344,76	950.192,03

# 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 3 bis 30 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 Heizöllbestände 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 31.12.07	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	192.465,12	—,—	—,—	—,—	—,—	192.465,12	0,00	—,—
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	289.624.362,86	5.820.624,59	—,—	1.816.403,01	—,—	83.413.466,88	213.847.923,58	4.419.549,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.327.892,45	21.332,68	0,51	-1.204,60	—,—	2.811.662,97	9.536.357,05	164.346,46
Grundstücke ohne Bauten	8.132.256,17	—,—	—,—	1.204,60	—,—	—,—	8.133.460,77	—,—
Betriebs- und Geschäftsausstattung	814.997,61	30.381,03	—,—	—,—	—,—	845.378,64	0,00	30.381,03
Anlagen im Bau	4.459.927,28	5.425.103,61	—,—	-1.816.403,01	—,—	600.000,00	7.468.627,88	—,—
Bauvorbereitungskosten	0,00	6.884,15	—,—	—,—	—,—	—,—	6.884,15	—,—
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>315.551.901,49</b>	<b>11.304.326,06</b>	<b>0,51</b>	<b>0,00</b>	<b>—,—</b>	<b>87.862.973,61</b>	<b>238.993.253,43</b>	<b>4.614.277,36</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Euro 7.889.990,17 (Vorjahr Euro 7.817.175,86) enthalten.

### Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

	Stand 31.12.2006	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2007
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	5.846.000,00	—,—	98.000,00 (Vorjahr 220.000,00)	—,—	5.944.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.657.462,62	—,—	—,— (Vorjahr 1.027.579,70)	116.151,51	7.541.311,11
Hilfsrücklage	12.731.167,84	—,—	—,—	—,—	12.731.167,84
Karl-Delisle-Stiftung	310.200,00	—,—	—,—	—,—	310.200,00
	<b>26.544.830,46</b>				<b>26.526.678,95</b>

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

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	90.982,15 €
Rückstellungen für Verwaltungsberufsgenossenschaft	24.000,00 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	27.000,00 €
Rückstellungen für Vertreterversammlung	26.000,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	87.073,09 €
Rückstellungen für Steuerberatung	7.000,00 €
	<b>262.055,24 €</b>



**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	46.418.658,56	2.281.626,47	8.623.853,17	35.513.178,92	46.418.658,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.124.412,17	160.737,17	576.577,80	387.097,20	1.124.412,17	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.769.874,78	7.769.874,78	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.463,57	60.463,57	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.789.468,37	1.789.468,37	—,—	—,—	—,—	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.092.496,57	1.092.496,57	—,—	—,—	—,—	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>58.255.374,02</b>	<b>13.154.666,93</b>	<b>9.200.430,97</b>	<b>35.900.276,12</b>	<b>47.543.070,73</b>	<b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht

Die Spareinlagen in Höhe von 154.317.830,20 € waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

15.546 Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	47.862.360,18 €	(31,02 %)
470 Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	2.861.828,49 €	(1,85 %)
4.158 Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	51.182.255,19 €	(33,17 %)
997 Konten mit 24-monatiger Kündigungsfrist	18.863.831,14 €	(12,22 %)
284 Konten mit 36-monatiger Kündigungsfrist	4.356.297,44 €	(2,82 %)
316 Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	4.361.708,58 €	(2,83 %)
2.092 Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	24.259.101,98 €	(15,72 %)
392 Sparverträge	570.447,20 €	(0,37 %)
<b>24.255</b>	<b>154.317.830,20 €</b>	<b>(100,00 %)</b>

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 2007 auf 852.013,69 €.

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

Rückvergütungen aus Miet- und Räumungsklagen	58.541,66 €
Erträge aus Rückvergütungen von Instandsetzungskosten	247.869,58 €
	<u>306.411,24 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast ausschließlich sächliche Verwaltungsaufwendungen enthalten, die sich vor allem durch geringere Leasinggebühren, geringere EDV-Kosten sowie der alle 4 Jahre stattfindenden Mitgliederversammlung (zuletzt 2006) verminderten.

## D. Sonstige Angaben

Am Jahresende bestanden nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Hard- und Software in Höhe von 382.273,87 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-	Teilzeit-
	beschäftigte	beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	33	12
Technische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter in Regiebetrieben, Hauswarte, etc.	19	
	<hr/>	<hr/>
	61	14

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

Anfang 2007	24.740
Zugang 2007	634
Abgang 2007	582
Ende 2007	24.792

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 137.384,55 € erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres 65.522,17 € (31.12.2006 = 67.787,20 €) 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  
bis 31.01.2008

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 997.344,76 € für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 27. Februar 2008

Vorstand

Damian    Dietrich    Wehrle

Gall    Funk    Heizmann

### Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von € 997.344,76 wurde in der Vertreterversammlung am 10. Juni 2008 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 2007 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, sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 20. März 2008

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

gez. Beck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Nagel  
Wirtschaftsprüferin

## 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 30a

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 <b>3 Monaten</b>	<b>3,00 %</b>
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von <b>6 Monaten</b>	<b>3,20 %</b>
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von <b>12 Monaten</b>	<b>4,00 %</b>
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von <b>24 Monaten (2 Jahre)</b>	<b>4,05 %</b>
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von <b>36 Monaten (3 Jahren)</b>	<b>4,10 %</b>
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von <b>48 Monaten (4 Jahren)</b>	<b>4,15 %</b>
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von <b>60 Monaten (5 Jahren)</b>	<b>4,20 %</b>
<b>vermögenswirksame Sparverträge</b>	<b>4,20 %</b>

Jedes Mitglied spart bei seiner Genossenschaft.



Es lohnt sich, auch kleinere Beträge anzusparen!





# Geschäftsbericht



# 2007