

*Kompetenz für ein gutes  
und sicheres Zuhause!*

## Information für die Mitglieder

**Juli 2008**

**Karlstraße 1 · 76133 Karlsruhe**  
**Postanschrift: Postfach 110265 · 76052 Karlsruhe**

Telefon (0721) 91299-0 · Telefax (0721) 91299-50  
info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de · www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de  
Geschäftszeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr,  
Donnerstag auch 14.00 bis 16.30 Uhr  
Sprechstunden: Technisches Büro: Mo, Mi, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr  
Vorstand: Nach Vereinbarung

### Eigene Spareinrichtung für Mitglieder und Angehörige.

Bankkonten:

Badische Beamtenbank Nr. 2412292 · BLZ 66090800  
Sparkasse Karlsruhe Nr. 9098666 · BLZ 66050101  
Postbank Karlsruhe Nr. 18925-759 · BLZ 66010075

## Bericht über die 37. ordentliche Vertreterversammlung am 23. Juni 2008

### Sehr geehrtes Genossenschaftsmitglied,

die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2007 fand am 23.06.2008 unter Teilnahme von 64 Vertretern statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Strähle, eröffnete und leitete die Versammlung. Vor Eintritt in die Tagesordnung gedachte die Versammlung der im Berichtsjahr verstorbenen 38 Mitglieder. Dabei erinnerte Herr Strähle insbesondere an die verstorbene Mitgliedervertreterin und ehemaliges Aufsichtsratsmitglied Frau Christa Döhler, Wahlbezirk 4.

Der geschäftsführende Vorstand, Herr Uhle, eröffnete die Tagesordnung mit dem Bericht zum Geschäftsjahr 2007.

Wie auch in den vergangenen Jahren war ein Mitgliederzuwachs zu verzeichnen. 196 Neubeurtritten standen 165 ausgeschiedene Mitglieder gegenüber. Der Mitgliederbestand stieg damit auf 5.719.

Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit lag für die Hardtwaldsiedlung im Jahr 2007 wiederum in der Bestandspflege und der Modernisierung. Auf die rasant ansteigenden Energiekosten wird in den nächsten Jahren durch Maßnahmen zur Wärmedämmung von Gebäuden zu reagieren sein. Auch wenn insbesondere die Fassadendämmung bei einem Großteil des Bestandes aus Gründen des Denkmalschutzes nur bedingt möglich ist, verbleiben dennoch beträchtliche Investitionsvolumina in die nicht denkmalgeschützten Gebäude.

Im Geschäftsjahr 2007 blieben die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung nur geringfügig unter dem Rekordniveau von 2006. Insgesamt wurden 3,9 Mio € investiert, das waren 29 € pro qm-Wohnfläche und Jahr. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2008 sieht Ausgaben in ähnlicher Größenordnung vor. Damit wird die Zielsetzung einer langfristigen Marktkonformität der Wohnungen weiter verfolgt, um auch für die Zukunft eine dauerhafte Vermietbarkeit zu sichern.

Der Vorstand sieht nach wie vor die Bestandspolitik durch die erneut rückläufige Quote von Mieterwechseln sowie einen nahezu 100%-igen Vermietungsstand bestätigt. Nachfragebedingte Ertragsausfälle sind insofern nicht aufgetreten.

Allgemeine Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt. Die durchschnittliche Sollmiete liegt mit 4,34 € / qm-Wohnfläche immer noch mind. 0,50 € unter der Durchschnittsmiete vergleichbarer anderer regionaler Genossenschaften. Die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags ist in dieser Hinsicht unbestritten. Nutzungsgebühren wurden lediglich bei Neuvermietungen nach entsprechend umfassenden Modernisierungen neu festgesetzt.

Herr Uhle berichtete weiter darüber, dass auf Veranlassung des Landes Baden-Württemberg bis ins Frühjahr 2008 intensiv über die Ablösung der noch bestehenden Erbbaurechte verhandelt wurde. Über die wirtschaftliche und finanzielle Machbarkeit wurde ein unabhängiges Gutachten eingeholt. Mit der Jahresabschlussprüfung liegt zwischenzeitlich auch eine Bewertung der Wirtschaftsprüfer vor.

Das Gutachten wie auch die Einschätzung des Wirtschaftsprüfers betonen als Voraussetzung, die Ausschöpfung vorhandener Potenziale zur Steigerung der Einnahmen durch Mietanpassungen sowie die Aufhebung der Verkaufsbeschränkung im § 2 der Satzung. Ende 2005 war der erste Teilerwerb über einen Kaufpreis von 18 Mio € erfolgt.

Vorstand und Aufsichtsrat gehen davon aus, die Finanzierung des Erwerbs über 16 Mio € ohne Verkäufe aus dem jetzigen Bestand leisten zu können, es wird jedoch als unumgänglich angesehen, in dieser Hinsicht reaktionsfähig durch einzelne Verkäufe zu sein, um in einer absoluten Zwangslage den Kaufvertrag dennoch vollständig erfüllen zu können. Dies besonders vor dem Hintergrund des langen Zeitraums der Kaufpreisstreckung bis in das Jahr 2022. Vorstand und Aufsichtsrat sind bei ihrer bisherigen Beschlussfassung ebenso der Einschätzung des Gutachtens gefolgt, wonach die mit dem Land neu ausgehandelten Konditionen für die Genossenschaft sehr vorteilhaft sind.

Im Personalbestand gab es 2007 keine Veränderungen.

Der langjährige und allseits geschätzte Mitarbeiter und Prokurist, Herr Hans-Joachim Kunz, wird im August in den Ruhestand treten. Als Teil der geplanten Nachfolgeregelung ist im Januar 2008 ein Mitarbeiter in der Funktion eines Sachgebietsleiters eingestellt worden.

Zum 01.10.2008 wird die Stelle eines technischen Leiters besetzt.

Zufrieden zeigte sich der Vorstand mit dem Ergebnis der im Frühjahr abgeschlossenen Vertreterwahlen. Von zu vergebenden 78 Mandaten wurden 77 besetzt. Bei den vergangenen Wahlen im Jahr 2003 waren es bei 111 nur 58. Auch die heute gut besuchte Vertreterversammlung sowie die Teilnahme an einer Informationsveranstaltung für die neu gewählten Vertreter wurden als erfreuliches Signal für die Identifikation mit der Hardtwaldsiedlung gesehen.

Die Spareinrichtung der Hardtwaldsiedlung konnte sich dem allgemeinen Trend nicht entziehen. Die Rückzahlungen überstiegen die Einnahmen um rund 905 T€. Der Einlagenbestand betrug am Jahresende 2007 rund 23 Mio €.

Mit der Fortsetzung des im Jahr 2007 eingeführten Festzinssparens über 2 und 4 Jahre sollen die Sparer ermuntert werden, die Einrichtung wieder verstärkt zu nutzen. Bei dem in Zukunft anstehenden Finanzierungsbedarf würde die Genossenschaft so unabhängiger von teuren Kapitalmarktdarlehen.

Der Wirtschaftsprüfer bestätigte zur Finanzlage, dass diese geordnet sowie die Zahlungsfähigkeit stets gegeben war.

Die Ertragslage war nahezu ausschließlich von der Miethausbewirtschaftung bestimmt, wobei der Deckungsbeitrag rund 1,5 Mio € betrug. Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 562 T€ erlaube eine Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 351 T€. Damit verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 28,1 %. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 210 T€ könne zur Ausschüttung der satzungsmäßigen Dividende in Höhe von 4% verwendet werden.

Herr Uhle dankte im Namen des gesamten Vorstands allen Mitgliedern und Sparern für ihr Vertrauen, dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen für deren konstruktive Begleitung der Tätigkeit des Vorstands sowie den Mitarbeitern für deren motivierten Einsatz.

Es folgten die Berichte des Aufsichtsrats, des Prüfungs- sowie des Bauausschusses durch die jeweiligen Vorsitzenden, Herrn Strähle, Herrn Hartmeier sowie Frau Furtwängler.

Als Bericht über die gesetzliche Prüfung in 2008 wurde das zusammenfassende Ergebnis aus dem schriftlichen Prüfungsbericht verlesen. Der Prüfungsverband hat der Genossenschaft wiederum eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung bescheinigt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Im Anschluss an die Berichte war Gelegenheit zur Diskussion gegeben. Danach wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2007 genehmigt, die Verwendung des Bilanzgewinns für die Ausschüttung der satzungsmäßigen Dividende beschlossen sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt; dies erfolgte jeweils einstimmig.

Mit dem Ende der Vertreterversammlung war die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Hartmut Kaiser, Hans Kopf sowie Werner Oelschläger abgelaufen.

Diese stellten sich einer Wiederwahl. Zur Wahl gestellt wurde darüber hinaus Herr Torsten Braun als Vertreter des Wahlbezirks 13. Gewählt und in ihrem Amt bestätigt wurden die Herren Kaiser, Kopf und Oelschläger.

Anträge gem. § 29 Abs. 3 der Satzung waren nicht eingegangen.

Unter Tagesordnungspunkt 11 war über eine Neufassung der Satzung gemäß Novellierung des Genossenschaftsgesetzes Beschluss zu fassen. Dazu wurde die Leiterin der Rechtsabteilung des Verbandes, Frau Sigrid Feßler, begrüßt, die die wesentlichen materiellen Änderungen erläuterte. Zu allen Paragraphen gab es ausführlichere Aussprachen. In § 2 wurde die derzeitige Verkaufsbeschränkung abgemildert. Als Voraussetzung für den Erwerb der restlichen Erbbaugrundstücke vom Land Baden-Württemberg kann die Genossenschaft nun nach neuer Satzung in wirtschaftlichen Notsituationen Bauten veräußern. Hierzu ist jedoch eine 2/3 Mehrheit von Aufsichtsrat und Vorstand nötig.

Zur Stärkung des Eigenkapitals wurde eine Erhöhung des Geschäftsanteils von derzeit 260,00 € auf 300,00 € beschlossen. Die Aufzahlung kann durch Dividendengutschriften geleistet werden.

Über die Neufassung der Satzung wurde mit einer Mehrheit von 90% beschlossen.

Auf Anraten des Verbandes wurde über die Festsetzung einer Aufsichtsratsvergütung Beschluss gefasst. Danach wird die Gesamtvergütung für den Aufsichtsrat auf höchstens 15.000 €/Jahr begrenzt. Mit der Vergütung sind Sitzungsgelder und Auslagen abgedeckt, wobei an den bisherigen Regelungen zur Zeit nichts geändert werden soll.

Herr Strähle beendete die Versammlung mit einem Dank an Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter sowie an die anwesenden Vertreter.



## Kurzbericht über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Bilanz zum 31.12.2007

Aktiva	T€	v.H.
Anlagevermögen	39.286	74,3
Umlaufvermögen	13.621	25,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>52.907</b>	<b>100,0</b>

Passiva	T€	v.H.
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.890</b>	<b>28,1</b>
Geschäftsguthaben	5.420	
Ergebnisrücklagen	9.260	
Bilanzgewinn	210	
<b>Fremdkapital</b>	<b>38.017</b>	<b>71,9</b>
Rückstellungen	1.313	
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	11.432	
Spareinlagen	23.022	
Andere Verbindlichkeiten, Rech- nungsabgrenzungsposten	2.250	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>52.907</b>	<b>100,0</b>

Im Anlagevermögen sind die Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund der planmäßigen Abschreibungen, die nur zum Teil durch aktivierte Herstellungskosten kompensiert werden, leicht rückläufig.

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 27,4 auf 28,1 Prozent im Wesentlichen durch die Rücklagenzuführung (351 T€).

Die Bilanzsumme blieb annähernd unverändert.

Die finanziellen Verhältnisse waren im Berichtsjahr geordnet, die Zahlungsfähigkeit stets gegeben. Kredite, welche als Liquiditätsreserven zur Verfügung standen, mussten nicht in Anspruch genommen werden.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

	T€
Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.429
Veränderung des Bestandes der unfertigen Leistungen	32
Andere aktivierte Eigenleistungen	10
Sonstige betriebliche Erträge	41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung)	5.035
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.477</b>
Personalaufwand (incl. Aufwendungen für Altersversorgung)	917
Abschreibungen	768
Sonstige betriebliche Aufwendungen	249
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	424
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.222
<b>Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>745</b>
Steuern	183
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>562</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	351
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>210</b>

Auch 2007 wurde das Ergebnis der Ertragslage weitgehend von der Miethausbewirtschaftung bestimmt. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 93 T€.

Das um rund 97 T€ verringerte Instandhaltungsvolumen sowie ansteigende Zinserträge lassen den Jahresüberschuss höher ausfallen als im Vorjahr (367 T€).

Nach einer Rücklagenzuführung von 351 T€ wird der Bilanzgewinn zur Ausschüttung der satzungsmäßigen Dividende verwendet. Geldrechnungsmäßige Überschüsse wurden erzielt.

Der Wirtschaftsprüfer hat der Genossenschaft bei der im Jahr 2008 durchgeführten gesetzlichen Prüfung eine ordnungsgemäße Geschäftsführung bestätigt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

*Kompetenz für ein gutes  
und sicheres Zuhause!*



**HARDTWALDSIEDLUNG**  
KARLSRUHE E.G. BAUGENOSSENSCHAFT

## Anforderung des Geschäftsberichts 2007:

Der ausführliche Geschäftsbericht wird derzeit erstellt.  
Gerne senden wir Ihnen diesen nach Fertigstellung zu!



**HARDTWALDSIEDLUNG**  
KARLSRUHE E.G. BAUGENOSSENSCHAFT

**Hardtwaldsiedlung Karlsruhe e.G.**

**Postfach 11 02 65**

**76052 Karlsruhe**

**Fax (0721) 91299-50**

**E-Mail: [info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de](mailto:info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de)**

Bitte senden Sie mir den Geschäftsbericht 2007 zu.

Mitglied Nr.: \_\_\_\_\_

Vor- und Zuname: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Wohnort: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## Anforderung der Satzung:

Die Vertreterversammlung hat am 23.06.2008 die geänderte Satzung beschlossen.  
Bitte senden Sie mir die Satzung nach Fertigstellung zu.

Mitglied Nr.: \_\_\_\_\_

Vor- und Zuname: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Wohnort: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## MITGLIEDER SPAREN BEI IHRER GENOSSENSCHAFT

Infos zu aktuellen Zinssätzen:  
[www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de](http://www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de)

### Unsere Sparprodukte:

**Festzinssparen 4,25%\***  
**Laufzeit 2 Jahre, Anlagebetrag  
ab 2.500 €**

**Festzinssparen 4,25%\***  
**Laufzeit 4 Jahre, Anlagebetrag  
ab 2.500 €**

\* Das Angebot gilt für Einzahlungen  
ab 08.04.2008 (keine Umbuchungen).  
Die Auflage ist auf 300.000 € limitiert.

Es gelten folgende variable Zinssätze:

#### Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist

**von 3 Monaten 3,00% p. a.**  
**von 12 Monaten 3,70% p. a.**  
**von 24 Monaten 3,80% p. a.**  
**von 48 Monaten 4,00% p. a.**

#### Sonstige Sparprodukte mit rentablen Zinsen

**Ratensparvertrag** 4,50% p. a.  
Laufzeit 7 Jahre, davon 6 Jahre einzahlend

**Allgemeiner Sparvertrag** 4,50% p. a.  
Laufzeit 6 Jahre, einmalige Einzahlung

**Sparvertrag** 4,50% p. a.  
zur Anlage vermögenswirksamer Leistungen  
Laufzeit 7 Jahre, davon 6 Jahre einzahlend



Mit unseren Sparprodukten bieten wir unseren Mitgliedern und deren Angehörigen:

- sichere Sparformen mit attraktiver Verzinsung
- Verwendung der Spareinlagen zur Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags zur Schaffung und Unterhaltung von nachfragegerechtem Wohnraum.

Für die Genossenschaft eröffnen sich:

Finanzierungsspielräume durch die genossenschaftliche Spareinrichtung und damit größere finanzielle Unabhängigkeit bei der Modernisierung und Instandsetzung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände.

Als Angehörige dürfen sparen, auch ohne Mitglied zu sein:

- der Ehepartner
- Eltern / Pflegeeltern und Großeltern
- Kinder / Pflegekinder und Enkel
- Geschwister
- Kinder der Geschwister
- Ehepartner der Geschwister
- Geschwister der Ehepartner
- Geschwister der Eltern

■ Gestalten Sie die Zukunft unserer Genossenschaft mit – **unterstützen Sie und Ihre Angehörigen** die Genossenschaft durch die verstärkte Nutzung der Spareinrichtung. Den Mitgliedern und Angehörigen, die diese Einrichtung bereits nutzen, sprechen wir unseren herzlichen Dank aus!

## Die Abgeltungssteuer kommt!

Am 1. Januar 2009 tritt eine Abgeltungssteuer auf Zinsen, Dividenden und Wertpapier-Veräußerungsgewinne in Kraft. Wir haben die wichtigsten Änderungen, die mit der Abgeltungssteuer kommen, für Sie zusammengefasst.

### Was ist die Abgeltungssteuer?

Deutschland folgt mit der Einführung einer Abgeltungssteuer ab 2009 dem europäischen Trend, private Kapitalerträge direkt bei der Auszahlung endgültig zu besteuern. Die neue Abgeltungssteuer wird in Deutschland durch einen Abzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer (KapSt) erhoben.

Hinzu kommen Solidaritätszuschlag (SolZ) von 5,5 % der KapSt und gegebenenfalls die Kirchensteuer. Eine Veranlagung zur Einkommensteuer ist nur noch erforderlich, wenn der persönliche Steuersatz niedriger ist als 25 %.

### Auf was muss Abgeltungssteuer bezahlt werden?

Diese Kapitalanlagen werden u. a. von der Kapitalertragssteuer erfasst:

- Zinsen
- Dividenden mit dem vollen Betrag, das sogenannte Halbeinkünfteverfahren entfällt,

### Werbungskosten / Freistellungsbetrag

An die Stelle des Sparer-Freibetrages tritt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 801 EUR bei Alleinstehenden und 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten.

### Freistellungsauftrag und Nicht-Veranlagungs-Bescheinigung bleiben erhalten.

Privatanleger können auch künftig Ihrer Genossenschaft einen „Freistellungsauftrag“ über den Werbungskosten-Pauschbetrag bis zu 801 EUR (1602 EUR für Verheiratete) erteilen oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegen, um den Steuerabzug zu vermeiden.

Bei Gutschriften wird dann bis zur Höhe des Freistellungsauftrages (bei Nichtveranlagungsbescheinigungen unbegrenzt) kein Steuerabzug vorgenommen.

### Die bereits vor dem 1. Januar 2009 erteilten Freistellungsaufträge oder eingereichten Nichtveranlagungsbescheinigungen bleiben weiterhin gültig.

### Steuerbescheinigung / Jahresbescheinigung

Mit der Einführung der Abgeltungssteuer entfällt die Jahresbescheinigung über Kapitalerträge und Veräußerungsgewinne aus Finanzanlagen.

Die notwendigen Informationen über den Steuerabzug werden bei Bedarf von uns nach Ablauf des Kalenderjahres in einer Steuerbescheinigung ausgewiesen.