

# Geschäftsbericht 2001

ulmer heimstätte eG



3 schön wohnen – gut versorgt

4 Unternehmensdaten

5 Verwaltungsorgane

6 Vertreter / Mitglieder

8 Bericht des Vorstands

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung  
Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft  
Investitionen in den Bestand und in den Neubau  
Wohnungsverwaltung  
– Hausbewirtschaftung  
– WEG-Verwaltung  
Verkaufstätigkeit  
Spareinrichtung  
Wirtschaftliche Lage  
Ausblick

21 Bericht des Aufsichtsrats

22 Jahresabschluss zum 31.12.2001

I Bilanz  
II Gewinn und Verlustrechnung  
III Anhang für das Jahr 2001

31 Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

schön wohnen



gut versorgt



Das Geschäftsjahr 2001 war geprägt von der differenzierten Lage am Ulmer Immobilienmarkt.

Einem großen Angebot an Verkaufsimmobilien steht nur ein begrenzter Kreis von Kaufinteressenten gegenüber. Ganz anders die Vorzeichen im Mietbereich, eine wachsende Zahl von Interessenten trifft auf ein begrenztes Angebot von passendem Wohnraum.

Die Unternehmenspolitik der ulmer heimstätte eG, die traditionell den Schwerpunkt auf die Vermietung von Wohnungen legt, erweist sich damit gerade heute als zeitgerecht. Die aktuellen Zahlen, die einen nicht nennenswerten Leerstand ausweisen, belegen dies deutlich. Trotz dieser derzeit für die ulmer heimstätte eG günstigen Voraussetzungen, müssen wir die Veränderungen in unserer Gesellschaft aufmerksam verfolgen und entsprechend reagieren.

Besondere Bedeutung kommt dabei der seit Jahren unverändert hohen Fluktuationsrate zu. Sie zeigt die große Mobilität unserer Mitglieder.

Veränderungen in der Arbeitswelt und im sozialen Bereich sind die Ursachen hierfür. Singles, Senioren, Patchworkfamilien – sie alle drängen auf den Wohnungsmarkt und suchen passenden Wohnraum.

Vor allem die wachsende Anzahl älterer Mitglieder erwartet von ‚ihrer‘ ulmer heimstätte eG ein ihnen speziellen Bedürfnissen angepasstes Angebot. Barrierefreies und betreutes Wohnen, Sozialbetreuung gemeinsam mit unserem Kooperationspartner AWO, Dienstleistungen rund um’s Wohnen – die Erweiterung unserer Angebotspalette ist zwingend, um die Genossenschaft lebendig zu halten.

Vieles davon konnte in den letzten Jahren bereits auf den Weg gebracht werden, weiteres ist in Planung.

Verlässlichkeit und Kontinuität in der Unternehmensentwicklung, durch die sich die ulmer heimstätte eG in der Vergangenheit auszeichnete, werden dabei auch in Zukunft erhalten bleiben.

# Unternehmensdaten

## Gründung

2. Mai 1896

## Sitz

Söflinger Straße 72, 89077 Ulm

## Registernummer

35 des Amtsgerichts Ulm

## Geschäftsanteile

Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens einen Geschäftsanteil mit 160€ zu übernehmen.

Es haftet mit diesem Geschäftsanteil.

Bei freiwilliger bzw. geforderter Übernahme weiterer Geschäftsanteile erhöht sich die Haftungssumme im Falle der Nachschusspflicht auf den Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile. Die Beteiligung an der Genossenschaft steht jedem frei.

## Mitgliedschaften

Die ulmer heimstätte eG ist Mitglied beim:

- Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart
- GdW - Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. Köln, bei dem eine Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen geschaffen ist.
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Düsseldorf
- DESWOS  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Köln

# Verwaltungsorgane

## Vorstand

Albin Beck  
Bankdirektor i.R.  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Christoph Neis  
Dipl. Ing. Architekt  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied

Michael Lott (seit 01.05.2001)  
Rechtsassessor  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied

## Mitglieder des Aufsichtsrats

Wolfgang Keßel  
Kfm. i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft  
Aufsichtsratsvorsitzender

Helmut Eggle  
Bankkaufmann  
Prüfungsausschuss

Heide Fischer  
Rentnerin  
Prüfungsausschuss

Franz Häussler  
Elektromeister

Siegfried Keppler  
Beratender Ingenieur

Günter Künzel  
Dipl. Verwaltungswirt  
Prüfungsausschuss, Vorsitzender

Günter Looser  
Gas- und Wasserinstallateur

Hans Rieger  
Ingenieur  
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
Prüfungsausschuss

Anita Seitter  
Bankkauffrau  
Schriftführerin



Die Mitglieder wählten im Januar 2001 in geheimer Wahl insgesamt 54 Vertreter und die gleiche Anzahl Ersatzvertreter. Die Vertreterversammlung trat am 12. Juli 2001 in dieser Besetzung erstmals zusammen.

Wichtigster Beschluss war die Verabschiedung einer neuen Satzung und die Anpassung des Geschäftsanteils auf 160€.

Die neue Satzung wurde auf Basis der Muster-satzung des Verbandes der baden-württem-bergischen Wohnungsunternehmen gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat erarbeitet.

Die Genossenschaft hatte zum Stichtag 31.12.2001 5130 Mitglieder. Sie verfügten über insgesamt 22.970 Geschäftsanteile in einem Wert von 3.646.605€. Jedes Mitglied beteiligte sich damit mit durchschnittlich 710€ an der Genossenschaft.

Die Zahlen zeigen gegenüber dem Vorjahr keine großen Veränderungen.

# Vertreter

## Wahlbezirk 1

Silvia Daur-Tsaktanis, Söflinger Straße 80  
 Beate Deufel, Hammerstraße 9  
 Klara Glocker, Lindenstraße 24  
 Monika Grolms, Söflinger Straße 151  
 Otto-Karl Owegeser, Söflinger Straße 80  
 Thomas Rauch, Haidweg 4  
 Dieter Schuster, Parlerstraße 3

## 2

Erika Dangel, Böblingerstraße 8  
 Achim Eggle, Westerstetten  
 Kurt Manz, Gartenstraße 11  
 Irmgard Späth, Goethestraße 10

## 3

Franz Baumann, Drosselbartweg 15  
 Bertold Buck, Pfeifergasse 13  
 Jürgen Demmelmaier, F.-Wiedem.-Str. 111  
 Ulrich Fichter, Sonnenstraße 21  
 Marlene Hartmann, Saarlandstraße 65  
 Markus Mayer, Königstraße 57  
 Theresia Müller, Im Grünen Winkel 75  
 Ulrike Papenberg, Franz-Wiedem.-Str. 109

## 4

Bernhard Dambacher, Georgstraße 5  
 Margot Genze, Seydlitzstraße 9  
 Werner Hahner, Sedanstraße 154  
 Vera Schenk-Ott, Sedanstraße 155

## 5

Georg Briese, Parlerstraße 5  
 Dr. Christoph Ries, Sterngasse 4  
 Sabine Moser-Ostwald, Karlstraße 109  
 Monika Schaffer, Heidenheimer Straße 1  
 Uta Widenmann, König-Wilhelm-Straße 2

## 6

Winfried Brenner, Cartesiusstraße 45  
 Manfred Glück, Stifterweg 125  
 Brunhilde Haunstetter, Trollingerweg 26  
 Stefan Künzel, Trollingerweg 26  
 Hans Robold, Trollingerweg 18

## 7

Dieter Geiselman, Erbach, Rosenweg 4  
 Gerhard Halter, Reutlinger Straße 52  
 Frank Junginger, Wasserburger Straße 54  
 Franz Kennerknecht, Biberacher Straße 8  
 Karin Kossmann, Biberacher Straße 30  
 Erich Locher, Kemptener Straße 29  
 Georg Rampf, Franziskusweg 42

## 8

Christa Claus, Eichengrund 20  
 Franz Kölzer, Hofäckerweg 37  
 Werner Loy, Hofäckerweg 9  
 Werner Nikolaus, Hofäckerweg 3

## 9

Manfred Brenner, Neu-Ulm  
 Robert Götz, Neu-Ulm  
 Antje Knothe, Blaustein  
 Hilda Müller, Elchingen  
 Gislinde Reinisch, Neu-Ulm  
 Rudolf Schmuker, Blaustein  
 Edgar Strobel, Neu-Ulm  
 Werner Temme, Senden  
 Karin Thoma, Leipheim  
 Gerd Zentgraf, Neu-Ulm

# Mitglieder

## Mitgliederbewegung



Die Zahl der jüngeren Mitglieder ist steigend. Fast dreimal so viel Beiträge wie Austritte von Mitgliedern unter 30 Jahren waren im Geschäftsjahr 2001 zu verzeichnen. Das bestätigt unser Bemühen gerade jüngere Mitglieder zu gewinnen. Für diese Zielgruppe werden wir ein attraktives Angebot sowohl in baulicher Hinsicht, als auch im Dienstleistungsbereich entwickeln.

## Altersstruktur



Ein erheblicher Teil unserer Mitglieder – beinahe ein Drittel – ist älter als 60 Jahre. Den Bedürfnissen dieser Altersgruppe werden wir in Zukunft durch zusätzliche Angebote in Betreuung und Service, auch in Verbindung mit unserem Partner, der AWO, Rechnung tragen. Zusätzlich werden wir bei Neubaumaßnahmen verstärkt die Anforderungen älterer Menschen berücksichtigen.

# Bericht des Vorstands

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2001 war gekennzeichnet durch eine weltweit synchrone Konjunkturschwäche. Die deutsche Wirtschaft ist mit einem Wachstum von 0,6% so langsam gewachsen wie seit acht Jahren nicht mehr.

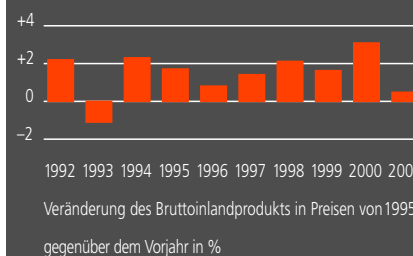
Neben dem Wachstumsziel wurden auch die Ziele Preisstabilität und Vollbeschäftigung verfehlt. Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ist im Jahresdurchschnitt 2001 gegenüber 2000 um 2,5% gestiegen. Dies stellt die höchste Jahresteuersatzrate seit 1994 (+ 2,7%) dar. Die zeitverzögerte Anpassung der Gaspreise an die Entwicklung der Ölpreise und die Anpassung der in den Mieten enthaltenen Heizkosten führten dazu, dass sich der Anstieg der Energiepreise über den Preisgipfel bei Öl im Herbst 2000 hinaus fortsetzte und sogar noch beschleunigte. Überdies wurden zu Beginn dieses Jahres Ökosteuer und Kraftstoffpreise weiter angehoben. Deutlich sinkende Energiekosten haben den Preisauftrieb gegen Ende des Jahres jedoch gedämpft. Der Preisrückgang für leichtes Heizöl betrug im Jahresvergleich 26,8%.

Die konjunkturelle Abschwächung war mit der üblichen zeitlichen Verzögerung auch auf dem Arbeitsmarkt spürbar. Die Anzahl der Erwerbslosen sank im Jahresdurchschnitt um 21.000 oder 0,7% auf 3,11 Mio. Der Anteil der Erwerbslosen an der Gesamtzahl der Erwerbspersonen 2001 betrug 7,4%.

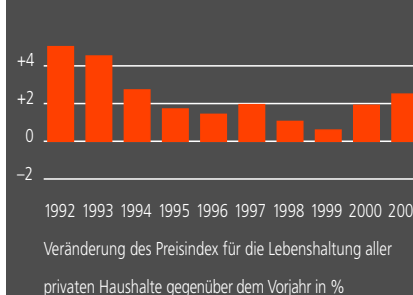
Für das Jahr 2002 rechnen die meisten Analysten, ausgehend von den USA, in der zweiten Jahreshälfte mit einer konjunkturellen Erholung. Positive Impulse sollen sich aus dem nachhaltigen Rückgang des Preisauftriebs, dem niedrigen Zinsniveau, den rückläufigen Energiepreisen und aus Teilen der Steuerreform ergeben.



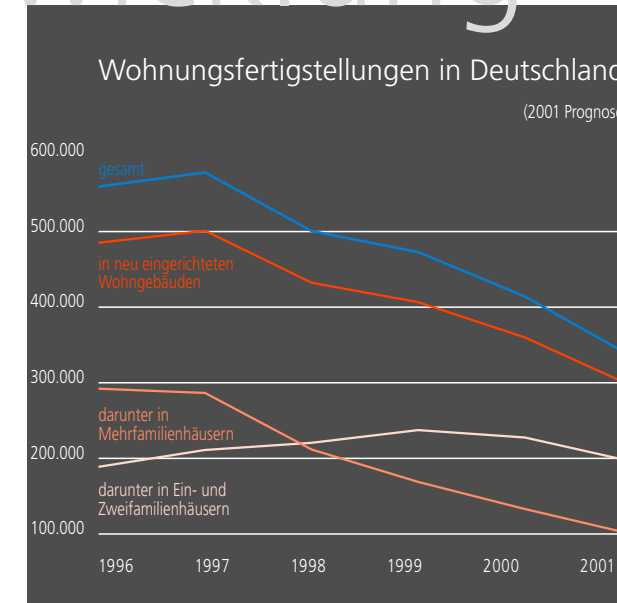
### Wachstum in Deutschland



### Preisanstieg in Deutschland



## Entwicklung



Die Lage auf dem deutschen Baumarkt bleibt nach wie vor besorgniserregend. Zum sechsten Mal in Folge musste das westdeutsche Bauhauptgewerbe einen Rückgang des baugewerblichen Umsatzes verzeichnen. Der Rückgang des Umsatzes und vor allem des Auftragseingangs ist hauptsächlich auf die schlechte Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen. Eine Trendwende zeichnet sich derzeit nicht ab.

Im Jahr 2001 wurde in Deutschland der Bau von 290.000 Wohnungen genehmigt. 335.000 Wohnungen wurden in 2001 fertiggestellt. Gegenüber 2000 bedeutet das einen Rückgang um 20,8%.

Auf Grund der geringen Fertigstellungszahlen stößt die Nachfrage nach Mietwohnungen in westdeutschen Ballungsgebieten auf ein deutlich verknapptes Angebot. Die Folge sind steigende Mieten und schwierige Marktbedingungen für bestimmte Sozialgruppen, zu denen auch Studenten und Sozialhilfeempfänger gehören.

Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, gebietsabhängig auch bei Einfamilien-, Reihen- und Doppelhaushälften, ist eine leichte Belebung eingetreten. Die Ursachen liegen darin begründet, dass immer weniger Mietwohnungen angeboten werden und viele Interessenten, die auf Ersparnisse zurückgreifen können, ein Eigenheim erwerben.

Die genannten gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben sich im Wesentlichen auch im Raum Ulm ausgewirkt. Im Bereich der Vermietung war zu beobachten, dass freiwerdende Wohnungen binnen kurzer Zeit wieder vermietet werden konnten. Dagegen waren die für den Verkauf vorgesehenen Wohnungen nur schwer abzusetzen. Auf Grund dieser Entwicklung ist mit einer Steigerung der Mietpreise im Laufe des Jahres 2002 zu rechnen. Dies wird zu einem weiteren Ansteigen der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen führen. Mittelfristig werden daher auch Kapitalanleger wieder verstärkt Interesse am Kauf einer Immobilie haben. Wir rechnen mit diesem zunehmenden Interesse jedoch erst im Laufe des Jahres 2003.

## Investitionen

Insgesamt wurden im Berichtsjahr investiert:



Die seit Beginn der neunziger Jahre andauernden Anstrengungen um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der ulmer heimstätte eG wurden auch im Berichtsjahr fortgeführt.

Neben der laufenden Instandhaltung unserer Wohngebäude wurde vor allem in den beiden Modernisierungsschwerpunkten ‚Westlich des Bahnhofs‘ und in der Weststadt erheblich investiert.

Alleine für die laufende Instandhaltung wurden 1.126.772 € aufgewendet, weitere 838.750 € für periodische und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen.

Zusätzlich erbrachte unser Regiebetrieb Leistungen in Höhe von 603.133 €. Somit wurden für die Instandhaltung insgesamt 2.568.655 € aufgewendet, das entspricht 17,79 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darin enthalten sind auch Einzelmodernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel. 29 Wohnungen wurden im Berichtsjahr in dieser Form modernisiert. Schwerpunkt war dabei immer der Einbau einer Etagenheizung und die Modernisierung des Sanitärbereiches.

In Fortführung unseres Modernisierungsschwerpunktes ‚Westlich des Bahnhofs‘ konnten die Gebäude Goethestraße 11 und Gartenstraße 13 umfassend modernisiert werden. Die Arbeiten griffen dabei zum Teil erheblich in die Grundrisse der Wohnungen ein. Der Anbau von Balkonen und die Neugestaltung der Außenanlage garantieren dauerhaft eine hohe Wohnqualität dieses innenstadtnahen Standortes.

Im Sanierungsgebiet ‚Soziale Stadt – Weststadt‘ wurden die Gebäude Reichardweg 4-6 und Söflinger Straße 74 modernisiert. Auch hier waren umfangreiche bauliche Maßnahmen, teilweise auch der Anbau von Balkonen, erforderlich, um heutigen Wohnstandard zu erreichen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 29 Wohnungen modernisiert, an weiteren 147 Wohnungen außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Das heißt, 176 Wohnungen oder 7,8% des Wohnungsbestandes waren davon betroffen.



# Neubau



Der Schwerpunkt des Neubauvolumens im Berichtsjahr lag in der Ulmer Weststadt.

Das bereits 1998 begonnene Objekt Wörth-/Seydlitzstraße mit insgesamt 56 Wohnungen konnte abgeschlossen werden. Die letzten freien Wohnungen wurden über den Jahreswechsel 2001/2002 fertiggestellt und im Laufe des ersten Quartals 2002 von den neuen Nutzern bezogen.

Weitere 17 Mietwohnungen wurden in dem neuen Heimstättengebäude an der Ecke Söflinger Straße/Parlerstraße Ende des Jahres an die Mieter übergeben.

Für die Verwaltung war der Umzug in die neuen Geschäftsräume Ende Januar 2002 ein wichtiger Schritt. Ein Planungs- und Bauprozess von nahezu sieben Jahren fand damit seinen Abschluss. Das in Niedrigenergiebauweise konzipierte Gebäude ist nicht nur ein Meilenstein in der Geschichte der ulmer heimstätte eG, sondern stellt einen wesentlichen Baustein im Sanierungsgebiet ‚Soziale Stadt‘ dar.

In Kooperationen mit den ehemals gemeinnützigen Ulmer Wohnungsunternehmen wurden im Berichtsjahr zwei Bauprojekte abgeschlossen.

Der zweite Bauabschnitt des seit 1998 realisierten Pilotprojektes zum kostengünstigen Bauen in Eschwiesen mit 45 Häusern ist zwischenzeitlich vollständig fertiggestellt. Alle Häuser sind verkauft und bezogen. Damit sind in diesem Baugebiet durch die GbR seit 1998 insgesamt 123 Häuser erstellt worden.

Das zweite Bauprojekt mit insgesamt acht Reihenhäusern in Böfingen Lehle wurde in Kooperation mit der BSG Aufbau realisiert. Alle Häuser sind verkauft.

Der Wohnungsbestand der ulmer heimstätte eG hat sich von 2.233 WE auf 2.249 WE erhöht. Die Gesamtwohnfläche stieg von 142.970m<sup>2</sup> auf 144.409m<sup>2</sup>. Grund für diesen Anstieg war die Fertigstellung unserer Neubauwohnungen in der Parlerstraße 3/5.



# Wohnungsverwaltung

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2001 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Der fluktuationsbedingte Leerstand konnte gegenüber dem Vorjahr von 0,54 % auf 0,31 % gesenkt werden. Die Entwicklung der Kündigungen war mit 265 im Jahr 2001 gegenüber 270 im Jahr 2000 leicht rückläufig. Die Fluktuationsrate betrug damit 11,83 %.

In den letzten Jahren ist der Anteil der altersbedingten Kündigungen auf 14,72 % gestiegen. Um auch älteren Mietern ein längeres Verbleiben in der Wohnung zu ermöglichen, ist die ulmer heimstätte eG eine Kooperation mit der AWO eingegangen. Eine mobile und flexible Beratung soll unseren Mitgliedern diesbezüglich helfen. Die Kooperation wurde im Herbst des Berichtsjahres beschlossen. In naher Zukunft wird ein/e Mitarbeiter/in der AWO in unserer Geschäftsstelle zur Betreuung unserer Mitglieder zur Verfügung stehen.

Die erfreuliche Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Leerstandszahlen ist durch die nachhaltige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der ulmer heimstätte eG ermöglicht worden. Diese Konzeption wird die ulmer heimstätte eG im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch in den folgenden Jahren beibehalten und durchführen.

Über unser derzeitiges Wohnungsangebot kann sich das interessierte Mitglied jederzeit auf unserer Internetseite oder durch einen Anruf bzw. Besuch in unserer Geschäftsstelle erkundigen. Wir haben ständig 30 bis 50 Wohnungen im Angebot.

## WEG-Verwaltung

In der WEG-Verwaltung befanden sich im Jahr 2001 14 Wohnungseigentumsanlagen mit 255 Wohnungen und 177 Stellplätzen. Außerdem wurden sechs separate Garagenanlagen mit 249 Stellplätzen betreut. Im Berichtsjahr kam eine Anlage in der Basteistraße mit insgesamt acht Wohnungen und eine Garagenanlage im Margarethe-von-Wrangell-Weg mit 34 Einheiten hinzu.

Die WEG-Versammlungen verliefen reibungslos. Soweit der Verwaltervertrag der ulmer heimstätte eG 2001 zur Verlängerung anstand, wurde die ulmer heimstätte eG wieder zum Verwalter bestellt.

Bei unseren Akquisitionsbemühungen wurde besonders positiv aufgenommen, dass die ulmer heimstätte eG neben den Verwaltertätigkeiten auch die Betreuung von Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten sowie die komplette Mietverwaltung übernehmen kann.



# Verkaufstätigkeit

Die Rahmenbedingungen für den Absatz von Immobilien blieben auch im Berichtsjahr unverändert schwierig. Einem großen Angebot an Immobilien steht ein reduzierter Kreis von Interessenten gegenüber.

Überwiegend Eigennutzer interessieren sich für den Erwerb einer Immobilie. Dabei werden größere Einfamilienhäuser und stadtnahe Geschosswohnungen mit großem Balkon oder Gartenanteil nachgefragt. Das Interesse von Kapitalanlegern am Erwerb von Wohnraum ist bedingt durch fehlende steuerliche Anreize unverändert verhalten. Die ulmer heimstätte eG hat sich auf diese Marktsituation eingestellt. Die Verkaufsziele im Berichtsjahr waren der Marktsituation angepasst und konnten erreicht werden.

Fünf Eigentumswohnungen wurden in der Seydlitzstraße verkauft.

In den Kooperationsprojekten wurden 35 Häuser verkauft, davon 31 in Eschwiesen und vier in Lehle.

Eine Trendwende am Immobilienmarkt ist auch für das laufende Geschäftsjahr 2002 nicht zu erkennen. Insbesondere der Käuferkreis der jungen Familien reagiert verhalten. Veränderungen in der Sozialstruktur der Familien, mangelnde Arbeitsplatzsicherheit und die häufig geforderte Mobilität der Arbeitnehmer, hemmen die Investitionsfreudigkeit. Trotzdem wird die Immobilie auch in Zukunft einen wichtigen Baustein der Vermögensbildung und Altersversorgung darstellen. Dabei gilt nach wie vor, dass der Lage besondere Bedeutung zukommt. Innerstädtische oder stadtnahe Grundstücke mit entsprechend guter Infrastruktur bieten ein hervorragendes Potential zur Bebauung und werden sich auch in Zukunft gewinnbringend vermarkten lassen.



# Spareinrichtung



Der sich bereits Ende 2000 abzeichnende Trend zur Stabilisierung der Spareinlagen hat sich im Berichtsjahr weiter fortgesetzt und verstärkt. Die Entwicklung der Spareinlagen war erfreulich. Sie konnten von 17.035.000€ (31.12.2000) auf 17.778.000€ (31.12.2001) gesteigert werden. An der positiven Entwicklung hat die Einführung neuer Sparprodukte sowie die Durchführung der Frühjahrs- und Herbstsparwochen deutlichen Anteil. Unsere Mitglieder nehmen diese Sonderkonditionen gerne an.

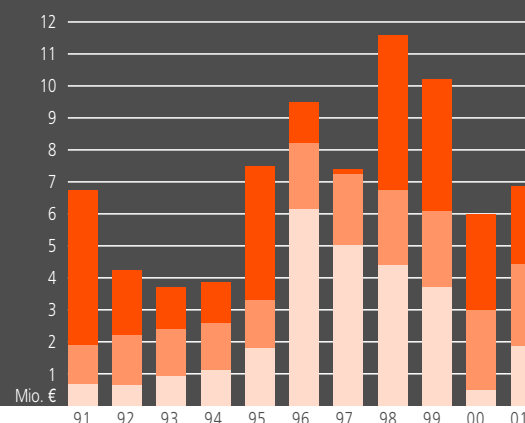
Die Umstellung der Währung von DM auf € zum 31.12.2001 verlief problemlos.

Auch die Aussichten für das Jahr 2002 sind positiv. Das sichere, bewährte Sparen bei der ulmer heimstätte eG ist nach wie vor attraktiv.

# Wirtschaftliche Lage

Die Bilanz des Jahres 2001 ist gekennzeichnet durch eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um 3.982.244€ auf 69.215.947€ (89,31% der Bilanzsumme). Hierbei kommt unsere nachhaltige Neubau- und Modernisierungstätigkeit zum Ausdruck.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 212.602,61€ fiel höher als prognostiziert aus. Diese Ergebnisverbesserung wurde durch die außerordentlich erfreulichen Abschlüsse unserer Beteiligungen an den GbR's Eschwiesen und Lehle verursacht. Darüber hinaus konnten die vorsichtigen Planansätze in den Bereichen Bauträgererlöse und Instandhaltungsaufwendungen übertroffen bzw. unterschritten werden.



Nach dem derzeit vorliegenden Wirtschaftsplan 2002 wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis nach Steuern zu rechnen sein.

Die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen werden der nachhaltigen Eigenfinanzkraft angepasst. Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel werden im Rahmen eines Portfolio-Managements optimal verteilt. Hierdurch wird die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der ulmer heimstätte eG sichergestellt.

Die Liquiditätsslage des Unternehmens ist geordnet. Die Liquiditätserfordernisse werden durch monatliche Meldungen an das Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen nachgewiesen. Die im Laufe des Jahres 2002 anstehenden Investitionsmaßnahmen sind finanziell abgesichert. Die Finanzlage der ulmer heimstätte eG ist in einem Fünfjahresplan abgebildet.



An dieser Stelle bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitern und allen anderen, die uns diesen wirtschaftlichen Erfolg ermöglicht haben.

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft, für ihr Verständnis und für das Vertrauen, das sie uns entgegengebracht haben.

Unser Dank gilt weiter allen Freunden und Partnern der ulmer heimstätte eG, die unsere Arbeit unterstützt haben. Innerhalb der Genossenschaft allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und außerhalb allen Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

# Ausblick



Den großen Wohnungsbestand der ulmer heimstätte eG instand zu halten und zu modernisieren, das wird auch in Zukunft unsere Aufgabe sein.

Dabei ist das vorrangigste Ziel, die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen bei angemessenen Kosten, zu sichern. Hierzu gehört neben den Maßnahmen in und an den Gebäuden auch zunehmend die Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere von innerstädtischen Wohnungen.

Der Schwerpunkt unserer Arbeit der kommenden Jahre wird in der Ulmer Weststadt liegen. Dieses Gebiet wurde durch den Ulmer Gemeinderat zum Sanierungsgebiet erklärt. Hier hat die ulmer heimstätte eG auf Grund der großen Anzahl von Bestandswohnungen eine besondere Verantwortung.

Für den Immobilienverkauf entwickeln wir derzeit einige kleinere, auf die besonderen Bedürfnisse der angestrebten Nutzergruppen angepasste Projekte.

Der Ausbau unseres Angebotes an Dienstleistungen für unsere Mitglieder ist ein wesentlicher Baustein unserer Unternehmenspolitik. Als „Dienstleistung für alle“ bieten wir neben der Wohnungseigentumsverwaltung Betreuungsdienstleistungen im wohnungswirtschaftlichen Umfeld an.

Für unsere Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner werden wir auch in Zukunft ein verlässlicher Partner rund um's Wohnen sein.

# Bericht des Aufsichtsrats

*Im Jahr 2001 hatte der Aufsichtsrat neun Sitzungen, davon waren sieben gemeinsame Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat. Auch im Jahr 2001 haben wir wieder eine Arbeitstagung durchgeführt und zusätzlich war der Prüfungsausschuss an vier Sitzungen tätig.*

*Über den Jahresabschluss 2001 sowie den Lagebericht hat der Aufsichtsrat beraten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Vorschlag über die Verwendung und Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.*

*Vom Aufsichtsrat stehen dieses Jahr turnusgemäß Franz Häussler, Günter Künzel und Hans Rieger zur Wahl. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Als Aufsichtsratsvorsitzender kann ich der Vertreterversammlung nur empfehlen, diese drei engagierten Personen wiederzuwählen.*

*Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die gute geleistete Arbeit. Den Vertretern und allen ehrenamtlich Tätigen gilt unser besonderer Dank. Wir wünschen uns auch weiterhin mit allen Beteiligten eine gute Zusammenarbeit.*

*Mai 2002*

*Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Wolfgang Keßel*



# I. Bilanz

zum 31.12.2001

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.439,00€	15.146,69€
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	61.433.437,84€		59.402.357,99€
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.738.521,85€		3.822.613,76€
Technische Anlagen und Maschinen	0,51€		0,51€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.899,02€		138.610,02€
Anlagen im Bau	3.914.087,60€		1.870.120,01€
Bauvorbereitungskosten	0,00€	69.215.946,82€	0,00€
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	24.005,86€		0,00€
Andere Finanzanlagen	306,78€	24.312,64€	306,78€
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>69.245.698,46€</b>	<b>65.249.155,76€</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.119.863,66€		1.117.769,92€
Bauvorbereitungskosten	0,00€		0,00€
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00€		1.861.816,87€
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00€		0,00€
Unfertige Leistungen	1.752.859,24€		1.580.092,04€
Andere Vorräte	28.322,79€	2.901.045,69€	27.382,77€
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	59.575,19€		35.566,73€
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	127.551,85€		497.960,76€
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.082,42€		933,18€
Sonstige Vermögensgegenstände	482.311,87€	671.521,33€	436.076,93€
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.466.863,92€		3.862.867,43€
Bausparguthaben	34.451,71€	4.501.315,63€	33.612,76€
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	186.153,98€		176.322,29€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.022,58€	187.176,56€	1.022,58€
<b>Bilanzsumme</b>		<b>77.506.757,67€</b>	<b>74.880.580,02€</b>

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	188.544,19€		192.654,99€
der verbleibenden Mitglieder	3.646.605,39€		3.527.893,43€
aus gekündigten Geschäftsanteilen	50.527,86€	3.885.677,44€	18.731,17€
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			3.120,54€
<b>Kapitalrücklage</b>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.660.583,87€		1.638.583,87€
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	22.000,00€		(50.000,00)€
Bauerneuerungsrücklage	9.764.625,13€		9.764.625,13€
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00€		(0,00)€
Andere Ergebnisrücklagen	3.988.076,67€	15.413.285,67€	3.988.076,67€
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00€		(0,00)€
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	497.966,31€		153.387,58€
Jahresüberschuss	212.602,61€		491.379,71€
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	22.000,00€	688.568,92€	50.000,00€
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>20.055.835,21€</b>	<b>19.785.234,85€</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	258.267,34€		249.556,97€
Steuerrückstellungen	0,00€		21.104,70€
Rückstellung für Bauinstandhaltung	598.200,00€		0,00€
Sonstige Rückstellungen	540.329,79€	1.396.797,13€	306.149,76€
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.213.374,03€		34.958.037,24€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	557.038,40€		577.818,34€
Spareinlagen	17.778.960,33€		17.035.255,90€
Erhaltene Anzahlungen	1.781.004,61€		1.706.686,01€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.970,20€		9.425,23€
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00€		528,93€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	583.881,43€		110.917,33€
Sonstige Verbindlichkeiten	114.154,54€	56.048.383,54€	112.974,60€
davon aus Steuern:	66.219,44€		(69.019,06)€
Rechnungsabgrenzungsposten		5.741,79€	6.890,16€
<b>Bilanzsumme</b>		<b>77.506.757,67€</b>	<b>74.880.580,02€</b>

# II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2001 bis 31.12.2001

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	10.297.903,42€		9.752.209,94€
aus Verkauf von Grundstücken	882.183,90€		1.947.137,27€
aus Betreuungstätigkeit	43.309,64€	11.223.396,96€	44.083,76€
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		45.162,87€	759.553,86€
Andere aktivierte Eigenleistungen		120.072,99€	5.223,25€
Sonstige betriebliche Erträge		329.585,03€	455.565,58€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.791.549,39€		3.554.040,50€
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	629.860,55€		2.453.849,21€
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.224,84€	4.428.634,78€	8.066,74€
<b>Rohergebnis</b>	<b>7.289.583,07€</b>	<b>6.947.817,21€</b>	
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.256.344,92€		1.151.758,68€
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	285.754,72€	1.542.099,64€	286.371,34€
davon für Altersversorgung 47.079,47€			(63.437,86€)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.059.122,20€	2.074.130,17€
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.043.661,07€	498.779,58€
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,41€		18,41€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	137.983,15€		136.306,55€
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00€	138.001,56€	0,00€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.316.303,41€	2.294.366,64€
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>466.398,31€</b>	<b>778.735,76€</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00€	43.765,92€
Sonstige Steuern		253.795,70€	243.590,13€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>212.602,61€</b>	<b>491.379,71€</b>	
Gewinnvortrag		497.966,31€	153.387,58€
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		22.000,00€	50.000,00€
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>688.568,92€</b>	<b>594.767,29€</b>	

# III. Anhang

des Jahresabschlusses 2001 (Genossenschaften)

## A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu den Anschaffungs- und Herstellkosten vermindert um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen bilanziert. Bei den beweglichen Wirtschaftsgütern wurde von der Vereinfachungsregelung der Einkommensteuerrichtlinien (R44 Abs.2) Gebrauch gemacht.

Folgende Abschreibungssätze werden angewandt:

Die Abschreibung der Wohngebäude bis Fertigstellung 1991 einschließlich zugeordneter Garagen bzw. aktivierter Modernisierungsmaßnahmen erfolgt nach Restnutzungsdauer, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von maximal 50 Jahre zu Grunde gelegt wird. Ab Fertigstellung 1992 wird ein Abschreibungssatz von 2% angewandt. Ab 1996 wurde die Nutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen auf 30 Jahre festgesetzt.

Sonstige Gebäude:	
Tiefgaragen	2%
Ladenzeile	4%
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	10 - 33%
Immaterielle Vermögensgegenstände	20%

Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis DM 800,00) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ausweis der Pensionsrückstellungen entspricht dem durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesenen Teilwert gemäß §6a EStG. Dabei wurden die Richttafeln 1998 nach Heubeck zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag, der auf dem Übergang von den Richttafeln 1983 auf die Richttafeln 1998 beruht, wird gleichmäßig auf drei Geschäftsjahre (1999-2001) verteilt. Die übrigen Rückstellungen werden in Höhe der voraussichtlichen Beanspruchung bilanziert.

Das Ansatzwahlrecht zur Bildung einer Rückstellung für die Bauinstandhaltung gemäß § 249 Abs.2 HGB wurde erstmalig in Anspruch genommen. Der Bewertung liegen die nach einem mehrjährigen Instandhaltungsplan zu erwartenden Instandhaltungskosten zu Grunde, auf der Basis der Preisverhältnisse des Bilanzstichtages pro Instandhaltungsmaßnahme.

Die abgegrenzten Geldbeschaffungskosten werden auf die Laufzeit der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I.

Bilanz

1.

Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2001	Abschreibungen
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	72.443,81€	5.563,26€	0,00€	0,00€	72.568,07€	5.439,00€	15.270,95€
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	86.180.437,99€	1.862.274,77€	0,00€	2.047.910,97€	28.657.185,89€	61.433.437,84€	1.879.105,89€
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	4.127.711,95€	47.346,14€	0,00€	0,00€	436.536,24€	3.738.521,85€	131.438,05€
Technische Anlagen und Maschinen	0,51€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,51€	0,00€
Andere Anlagen							
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	371.483,12€	24.596,31€	0,00€	0,00€	266.180,41€	129.899,02€	33.307,31€
Anlagen im Bau	1.870.120,01€	2.357.666,02€	0,00€	-313.698,43€	0,00€	3.914.087,60€	0,00€
	92.549.753,58€	4.291.883,24€	0,00€	1.734.212,54€	29.359.902,54€	69.215.946,82€	2.043.851,25€
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	0,00€	25.564,60€	1.558,74€	0,00€	0,00€	24.005,86€	0,00€
Andere Finanzanlagen	306,78€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	306,78€	0,00€
	306,78€	25.564,60€	1.558,74€	0,00€	0,00€	24.312,64€	0,00€
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>92.622.504,17€</b>	<b>4.323.011,10€</b>	<b>1.558,74€</b>	<b>1.734.212,54€ *</b>	<b>29.432.470,61€</b>	<b>69.245.698,46€</b>	<b>2.059.122,20€</b>

\*= Umgliederung Umlauf/Anlagevermögen

2.

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.752.859,24€ (Vorjahr 1.580.092,04€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3.

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

Rückstellung aufgelaufener 10 %-iger Bonus aus Ratensparverträgen in Höhe von 17.907,86€

Rückstellungen für noch anfallende Baukosten, einschließlich Gewährleistung, Verkaufsmaßnahmen 433.069,07€

Rückstellungen für noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 69.352,86€

4.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind 44.154,83€ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

5.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Vorjahreszahlen in ( )	insgesamt	bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert durch Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		35.213.374,03€ (34.958.037,24€)	1.830.088,89€ (2.012.250,79€)	6.096.152,79€ (7.114.685,83€)	27.287.132,35€ (25.831.100,62€)	35.213.374,03€ (34.958.037,24€)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		557.038,40€ (577.818,34€)	22.320,12€ (19.345,37€)	93.972,16€ (79.578,95€)	440.746,12€ (478.894,02€)	557.038,40€ (577.818,34€)
Erhaltene Anzahlungen		1.781.004,61€ (1.706.686,01€)	1.781.004,61€*			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		19.970,20€ (9.425,23€)	19.970,20€ (9.425,23€)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00€ (528,93€)	0,00€ (528,93€)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		583.881,43€ (110.917,33€)	583.881,43€ (110.917,33€)			
Sonstige Verbindlichkeiten		114.154,54€ (112.974,60€)	114.154,54€ (112.974,60€)			
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>38.269.423,21€ (37.476.387,68€)</b>	<b>4.351.419,79€ (3.972.128,26€)</b>	<b>6.190.124,95€ (7.194.264,78€)</b>	<b>27.727.878,47€ (26.309.994,64€)</b>	<b>35.770.412,43€ (35.535.855,58€)</b>
Spareinlagen mit						
- vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten		3.706.817,35€				
- vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten		14.072.142,98€				
		17.778.960,33€				
<b>Gesamtsumme</b>		<b>56.048.383,54€</b>				

\* nur zur Verrechnung

II.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Gewinnzuweisungen von GbR in Höhe von 245.410,93€ enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 598.200,00€ zur Bildung der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

## D. sonstige Angaben

1.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Im Rahmen der Mitgliedschaft in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften wurde ein Zahlungsverprechen (Garantiebetrag) in Höhe von 9.012,85€ abgegeben.

### Umlaufvermögen

Verbindlichkeiten aus dinglicher Haftung bestehen für Eigentumsmaßnahmen in Höhe von	446.622,98€
Für eingegangene Mietgarantien bestehen Eventualverpflichtungen in Höhe von	48.064,50€
Finanzierungsverpflichtung gegenüber BHG KFB Eschwiesen Wiblingen GbR in Höhe von	22.693,00€

2.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1
Technische Mitarbeiter	5	
Auszubildende	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	9	1

3.

### Mitgliederbewegung

Anfang 2001	5.070
Zugang 2001	364
Abgang 2001	304
Ende 2001	5.130

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	118.711,96€
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	145.598,75€
Der Betrag der Haftsummen beläuft sich auf	3.675.200,00€

4.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Herdweg 52  
70174 Stuttgart

5.

Mitglieder des Vorstandes:  
Albin Beck, Bankdirektor i.R.  
Michael Lott ab 01.05.2001, Rechtsassessor  
Christoph Neis, Dipl.-Ing. Architekt

6.

Mitglieder des Aufsichtsrats:  
Wolfgang Keßel, Vorsitzender, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Helmut Eggle, Bankkaufmann  
Heide Fischer, Rentnerin  
Franz Häussler, Elektromeister  
Siegfried Keppler, Beratender Ingenieur  
Günter Künzel, Dipl. Verwaltungswirt  
Günter Looser, Gas- und Wasserinstallateur  
Hans Rieger, stv. Vorsitzender, Ingenieur  
Anita Seitter, Bankkauffrau

Ulm, den 19.03.2002

Der Vorstand: Beck, Lott, Neis



# Bestätigungsvermerk



*Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ulmer heimstätte eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.*

*Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.*

*Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.*

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

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

*Stuttgart, den 12. April 2002*

*Verband baden-württembergischer  
Wohnungsunternehmen e.V.*

*gez. Wolf  
Wirtschaftsprüfer*

*gez. Beck  
Wirtschaftsprüfer*

Abgebildete Objekte  
Bildnachweis

Umschlag

Fassadenausschnitte Geschäftsstelle / Mietwohnungen, *Werbefotografie Uli Erdmann*

Seite 2

Familie, *Project Photos*

3

Söflinger Straße / Parlerstraße Geschäftsstelle

5

Wohngebiet „Westlich des Bahnhofs“, Mietwohnungen

8

Söflinger Straße / Parlerstraße, Mietwohnungen

11

Wohngebiet „Westlich des Bahnhofs“, Mietwohnungen

Seydlitzstraße, Eigentumsmaßnahme / Eigentumsverwaltung

Eschwiesen, Eigentumsmaßnahme, *Martin J. Duckek*

12

oben links, Lehle, Eigentumsmaßnahme,

oben Mitte, Seydlitzstraße, Eigentumsmaßnahme / WEG Verwaltung

oben rechts, Eschwiesen, Eigentumsmaßnahme, *Martin J. Duckek*

unten links-Mitte-rechts, Söflinger Straße / Parlerstraße, Geschäftsstelle / Mietwohnungen

13

Söflinger Straße / Parlerstraße, Geschäftsstelle / Mietwohnungen, *Gabriele Pée*

14

Hausmeisterservice

15

oben links, Egertweg, WEG Verwaltung

oben rechts, Hofäckerweg, WEG Verwaltung

unten, Thomas-Dehler-Weg, WEG Verwaltung

16

Eschwiesen, Eigentumsmaßnahme

17

Mitglieder und Sparabteilung, Geschäftsstelle

18 und 19

Reichardweg, Mietwohnungen

20

Hofäckerweg, Mietwohnungen

21

Wohngebiet „Westlich des Bahnhofs“, Mietwohnungen

29

Wohngebiet „Westlich des Bahnhofs“, Mietwohnungen

Quellenangaben

8

Zahlen-Statistik, Statistisches Bundesamt

9

Zahlen-Statistik, Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.



© ulmer heimstätte eG  
Juni 2002

Seit 106 Jahren am Ulmer Wohnungsmarkt  
vertreten, sichert die ulmer heimstätte eG  
die wohnliche Versorgung breiter Schichten  
der Ulmer Bevölkerung.  
Lebensräume zu schaffen ist unser Ziel –  
partnerschaftlicher Umgang mit Mitgliedern  
und Geschäftspartnern unser Weg.

sparen, bauen – gut wohnen  
ulmer heimstätte eG  
Söflinger Straße 72, 89077 Ulm  
[www.heimstaette.de](http://www.heimstaette.de)

ulmer heimstätte eG

