



Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Ettlinger Straße 1
76137 Karlsruhe

Geschäftsbericht
2001





Im Jahre 2001 sind aus der Genossenschaft durch Tod

250 Mitglieder

ausgeschieden.

Am 19. April 2001

verstarb unser früherer Mitarbeiter

Willi Barth

Ehre ihrem Andenken!

Verwaltungsorgane

Der Vorstand

1. Dipl.Kfm. Gerhard Damian,
Direktor
2. Klaus Wehrle,
Verw.Direktor
3. Wolfgang Heizmann,
Rechtsanwalt
4. Lothar Gall,
Verw.Direktor
5. Erich Langpeter,
Kfm. Angestellter
6. Peter Funk,
Dipl.-Kfm.

Der Aufsichtsrat

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

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

In der Vertreterversammlung am 18. Juni 2002 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Herren Horst-Dieter Bertsche, Siegfried Beer und Wolf-Dieter Wachter wiedergewählt.

Die Vertreter und Ersatzvertreter – gewählt am 23.,
24. und 25. November 1998:

Wahlbezirk Rheinstrandsiedlung

Vertreter:

- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| 1. Stein, Erich | Pappelallee 36 |
| 2. Grimm, Holger | Pappelallee 12 |
| 3. Dimmler, Franz | Karl-Delisle-Str. 1 |
| 4. Lemmermeier, Ingrid | Kastanienallee 13 |
| 5. Kehres, Helmut | Am Anger 11A |
| 6. Beer, Christel | Baischstraße 3 |
| 7. Neumann, Magda | Dornröschenweg 18 |
| 8. Wolf, Jacqueline | Mozartstraße 6,
76467 Bietigheim |
| 9. Bitterwolf, Frieder | Am Anger 14A |
| 10. Nebel, Helene | Kleiner Anger 5 |
| 11. Götz, Horst | Grillenweg 6 |
| 12. Schindler, Herbert | Panoramaweg 7B |

Ersatzvertreter:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Zeller, Gert | Steinackerstr. 8 |
| 2. Walter, Martin | Kleiner Anger 21 |
| 3. Vetter, Hans | Pappelallee 3 |
| 4. Lienhard, Jürgen | Steinackerstr. 12 |
| 5. Fuhry, Richard | Kastanienallee 13 |

Wahlbezirk Daxlanden-Grünwinkel

Vertreter:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Bertsche, Helga | Chr.-Schneider-Str. 16 |
| 2. Licht, Lothar | Chr.-Schneider-Str. 18 |
| 3. Bertsche, Rainer | Agathenstr. 27 |
| 4. Kretz, Werner | Chr.-Schneider-Str. 12 |
| 5. Ruscher, Wolfgang | Agathenstr. 27 |
| 6. Zimmerer, Hans-Dieter | Agathenstr. 27 |
| 7. Zinsmaier, Martin | Durmshheimer Str. 104 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Mössner, Hellmuth | Hermann-Hesse-Str. 14 |
|----------------------|-----------------------|

Wahlbezirk Südweststadt – Innenstadt

Vertreter:

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 1. Ganz, Monika | Hirschstr. 121 |
| 2. Nies, Gerhard | Boeckhstr. 21 |
| 3. Hettinger, Richard | Hirschstr. 117 |
| 4. Kluger, Walter | Südenstr. 21 |
| 5. Stallbommer, Sonja | Graf-Rhena-Str. 10 |
| 6. Coblenz, Edeltrud | Welfenstr. 29D |
| 7. Stallbommer, Klaus-Dieter | Sachsenstr. 11 |
| 8. Hettel, Markus | Sachsenstr. 11 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Dennerlein, Heinz | Sachsenstr. 8 |
|----------------------|---------------|

Wahlbezirk Weststadt - Mühlburg - Nordweststadt

Vertreter:

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1. Czoupek, Helga | Isoldestr. 2 |
| 2. Raupp, Margot | Alberichstr. 6 |
| 3. Busch, Bernd | Isoldestr. 12 |
| 4. Abend, Ewald | Tannhäuserstr. 5 |
| 5. Abendschön, Hildegard | Stösserstr. 22 |
| 6. Heizmann, Stephan | Damaschkestr. 122 |
| 7. Gissler, Werner | Eugen-Richter-Str. 159 |
| 8. Hausmann, Bernhard | Isoldestr. 8 |
| 9. Willnauer, Lilli | Isoldestr. 12 |
| 10. Zinsmaier, Claudia | Seldeneckstr. 33 |
| 11. Bonk, Dieter | Im Kirchfeld 15
76297 Stutensee |
| 12. Zinsmaier, Holger | Seldeneckstr. 33 |
| 13. Becker, Otmar | Geranienstr. 9 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. Kulbas, Manfred | Isoldestr. 4 |
| 2. Fritsch, Franz | Stösserstr. 24 |
| 3. Swiontek, Swen | Unterfeldstr. 22 |

Wahlbezirk Südstadt

Vertreter:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1. Braun, Margot | Kriegsstr. 5C |
| 2. Braun, Martin | Kriegsstr. 5C |
| 3. Hug, Lucia | Kriegsstr. 5D |
| 4. Pfeifer, Karl | Lautenbergstr. 7 |
| 5. Neubert, Elisabeth | Gervinusstr. 6 |
| 6. Beer, Martin | Treitschkestr. 5 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Eberle, Heinz | Gervinusstr. 3 |
| 2. Kraft, Karl-Heinz | Lautenbergstr. 10A |
| 3. Bierherr, Maria | Rankestr. 4 |
| 4. Idler, Hans-Peter | Scherrstr. 13 |
| 5. Czoupek, Friedrich | Wilhelmstr. 80 |

Wahlbezirk Beiertheim - Weiherfeld

Vertreter:

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. Bonk, Lieselotte | Dreisamstr. 5 |
| 2. Franz, Brigitte | Donaustr. 32 |
| 3. Büttner, Walter | Mainstr. 2 |
| 4. Axtmann, Wilma | Dreisamstr. 7 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. Scholer, Gerhard | Cäciliastr. 40 |
| 2. Englert, Hubert | Oberkirchfeldstr. 57 |
| 3. Biedermann, Bernhard | Mainstr. 8 |
| 4. Kurz, Karl | Cäciliastr. 11 |

Wahlbezirk Oststadt

Vertreter:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. Steck, Klaus | Kösliner Str. 58A |
| 2. Gall, Ludwig | Frühlingstr. 2 |
| 3. Wurm, Gerda | Ruschgraben 29A |
| 4. Polzer, Rudolf | Rintheimer Str. 69 |
| 5. Deckert, Gerhard | Buntestr. 15 |
| 6. Kober, Corina | Wolfartsweierer Str. 3A |
| 7. Tänzler, Volker | Bertha-von-Suttner-Str. 8 |
| 8. Rügert, Martin | Wolfartsweierer Str. 6 |
| 9. Ahl, Rosa | Wolfartsweierer Str. 4 |
| 10. Benschling, Michael | Gottesauer Platz 2 |
| 11. Gomulski, Horst | Bertha-von-Suttner-Str. 8 |

Wahlbezirk Durlach

Vertreter:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Häberle, Thomas | Dornwaldstr. 20 |
| 2. Kindler, Roland | Alter Graben 6 |
| 3. Sternberg, Stefan | Alter Postweg 1 |
| 4. Holzer, Uwe | Madenburgweg 7C |
| 5. Holzer, Ingeborg | Dornwaldstr. 22 |
| 6. Mannschott, Bertold | Anton-Bruckner-Str. 5 |
| 7. Bollian, Wolfgang | Alter Graben 6 |

Ersatzvertreter:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 1. Schweickert-Kühn, Luise | Christofstr. 17 |
|----------------------------|-----------------|

Wahlbezirk Auswärtige Mitglieder

Vertreter:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Schenkel, Siegfried | Damaschkestr. 1, 76275 Ettlingen |
| 2. Gromer, Matthias | An der Bannweide 1, 76676 Graben-Neudorf |
| 3. Feld, Renate | Horster Graben 16, 76327 Pfinztal |
| 4. Gromer, Werner | Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf |
| 5. Gall, Christa | Goethestr. 18, 75196 Remchingen-Nöttingen |
| 6. Litwa, Christa | Kinzigring 34, 76307 Karlsbad-Spielberg |
| 7. Gromer, Edeltraud | Gartenstr. 2, 76676 Graben-Neudorf |
| 8. Gall, Sascha | Goethestr. 18, 75196 Remchingen-Nöttingen |
| 9. Sebold, Helga | Bruchsaler Str. 55, 76356 Weingarten |
| 10. Sebold, Andreas | Bruchsaler Str. 55, 76356 Weingarten |
| 11. Sebold, Joachim | Bruchsaler Str. 55, 76356 Weingarten |

Lagebericht des Vorstandes

Das Jahr 2001 war gekennzeichnet durch eine weltweit synchrone Konjunkturschwäche. Die deutsche Wirtschaft ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im vergangenen Jahr so langsam gewachsen wie seit acht Jahren nicht mehr. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2001 im Vergleich zum Vorjahr lediglich real um 0,6 Prozent gestiegen, wobei das Wachstum zum Jahresende ganz zum Erliegen kam. Im Jahr 2000 hatte die Wachstumsrate noch drei Prozent betragen. Die Erwartungen waren nach dem guten Jahr 2000 auf ein Wachstum von knapp drei Prozent gerichtet und mussten im Jahresverlauf 2001 Monat für Monat nach unten korrigiert werden. Das Finanzierungsdefizit des Staates erreichte 2001 eine Höhe von 53,8 Milliarden Euro und damit einen Anteil von 2,6 Prozent am BIP.

Die Bundesregierung begründet den konjunkturellen Einbruch mit dem weltweiten Konjunkturabschwung, vor allem aber in den USA. Auf Grund der hohen Verflechtung mit anderen Volkswirtschaften habe dies wesentlich zur Eintrübung des Konjunkturklimas im Inland beigetragen. Ausschlaggebend für den Rückgang der deutschen Konjunktur wird auch der Einbruch bei den Ausrüstungsinvestitionen, die im Gesamtjahr um 3,4 Prozent (nach plus 9 Prozent im Vorjahr) zurückgingen, angesehen.

Die wirtschaftliche Entwicklung 2001 wurde erneut zu großen Teilen vom Außenhandel getragen. Die Exporte stiegen um 5,1 Prozent und die Importe um 2,0 Prozent. Das außenwirtschaftliche Gleichgewicht ist erstmals seit der deutschen Einheit mit einem leicht positiven Saldo der Leistungsbilanz erreicht worden.

Die privaten und staatlichen Konsumausgaben haben 2001 positiv zum Wirtschaftswachstum beigetragen, aber nicht die Rückgänge bei den Investitionen ausgleichen können. Die privaten Konsumausgaben nahmen nach Angabe des Statistischen Bundesamtes um 1,4 Prozent, die staatlichen um 1,3 Prozent, zu.

Neben dem Wachstumsziel wurden auch die Ziele Preisstabilität und Vollbeschäftigung verfehlt.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2001 gegenüber 2000 um 2,5 Prozent gestiegen. Dies stellt die höchste Jahresteuerrate 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 Ökosteuern und Kraftstoffpreise weiter angehoben. Weiterhin haben die Tierseuchen zu einem zusätzlichen Preisschub bei Fleisch- und Fischarten geführt.

Deutlich sinkende Energiekosten haben den Preisauftrieb gegen Ende des Jahres jedoch deutlich gedämpft. Der Preisrückgang für leichtes Heizöl betrug im Jahresvergleich 26,8 Prozent. Die konjunkturelle Abschwächung war mit der üblichen zeitlichen Verzögerung auch auf dem Arbeitsmarkt spürbar. Die Wirtschaftsleistung wurde 2001 von 38,76 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 55.000 oder 0,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Anzahl der Erwerbslosen (in europäischer Definition) sank im Jahresdurchschnitt um 21.000 oder 0,7 Prozent auf 3,11 Millionen. Der Anteil der Erwerbslosen an der Gesamtzahl der Erwerbspersonen 2001 betrug 7,4 Prozent.

Für das Jahr 2002 rechnen die meisten Analysten – ausgehend von den USA – in der zweiten Jahreshälfte mit einer konjunkturellen Erholung. Wegen der gedämpften Effekte des Bausektors, der unverändert starren Strukturen am deutschen Arbeitsmarkt und einer weiter steigenden Abgabenbelastung besteht jedoch die Gefahr, dass das deutsche Wirtschaftswachstum auch im kommenden Jahr das Schlusslicht der Euro-Staaten bilden wird. Für 2002 wird mit einem voraussichtlichen Wirtschaftswachstum von 0,7 Prozent für Deutschland gerechnet. Positive Impulse sollten sich hingegen aus dem nachhaltigen Rückgang des Preisauftriebs, dem niedrigen Zinsniveau, das Investitionen erleichtert, den rückläufigen Energiepreisen und aus Teilen der Steuerreform ergeben.

Die Misere im Bausektor bleibt eine gewichtige Belastung für den ohnehin unterbrochenen gesamtwirtschaftlichen Erholungsprozess. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sanken die Bauinvestitionen 2001 um 5,7 Prozent (Vorjahr: minus 2,5 Prozent). Zum sechsten Mal in Folge muss das westdeutsche Bauhauptgewerbe einen Rückgang des baugewerblichen Umsatzes verzeichnen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie geht von einem deutlichen Umsatzrückgang im Bauhauptgewerbe aus, allein für die ersten drei Quartale 2001 ergab sich ein Minus von 8,2 Prozent. Der Rückgang des Umsatzes und vor allem des Auftragseingangs ist hauptsächlich der schlechten Entwicklung im Wohnungsbau anzulasten. Eine Trendwende zeichnet sich derzeit nicht ab. Nach einer Analyse der Landesbausparkassen, wurde 2001 in Deutschland der Bau von 290.000 Wohnungen genehmigt. 335.000 Wohnungen (Westdeutschland: 275.000 Wohnungen) wurden in

2001 fertig gestellt. Gegenüber 2000 bedeutet das einen Rückgang um 20,8 Prozent (Westdeutschland minus 18,4 Prozent).

In der Wohnungswirtschaft mehren sich auf Grund der geringen Investitionen warnende Stimmen über einen drohenden Wohnungsmangel. Auf Grund der geringeren 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.

Außerdem schaffen die Mietrechtsreform, die am 1. September 2001 in Kraft getreten ist, sowie die abgespeckten Förderprogramme der Regierung keine neuen Anreize in den Wohnungsbau zu investieren.

Vor Mitte des Jahres 2002 kann gleichwohl nicht mit einem Anstieg der Neubauproduktion gerechnet werden. Allenfalls bei günstiger Entwicklung der bestandsbezogenen Bauleistungen wäre für Westdeutschland ein geringer Zuwachs des Wohnungsbaus erreichbar. Für Ostdeutschland muss aber nochmals mit einem deutlichen Minus gerechnet werden.

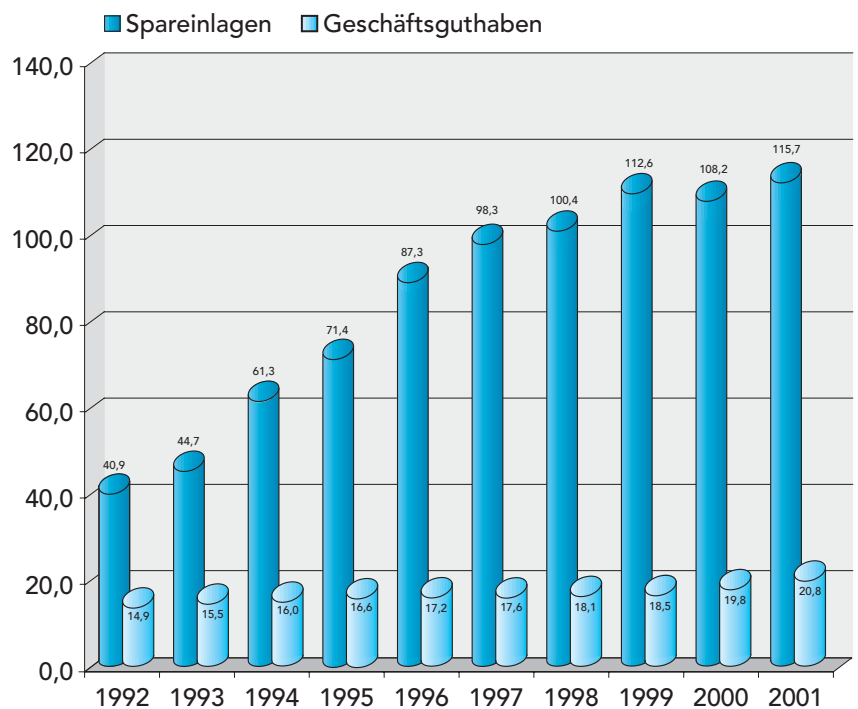
Spareinrichtung

Im Jahr 2001 mussten die Anleger die bittere Erfahrung machen, dass die Börse keine Einbahnstraße und der Wertpapierhandel mit hohen Risiken verbunden ist. Viele unserer Sparer haben erkannt, dass die Sicherheit und die gute Verzinsung der Geldanlagen beim Mieter- und Bauverein besser ist als spekulative Kursprognosen bei Aktien.

Mitte der II. Jahreshälfte 2001 sind die Rückzahlungen bei unserer Spareinrichtung zum Stillstand gekommen. Seit dieser Zeit verzeichneten wir monatliche Einzahlungsüberschüsse, so dass sich die bei uns unterhaltenen Spareinlagen zum Jahresende gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Mio. Euro (inkl. 4 Mio. Euro Zinsgutschriften) auf 115.714.238,79 Euro erhöht haben.

Diese positive Entwicklung hat sich auch im ersten Quartal 2002 fortgesetzt, so dass der Spareinlagenbestand zur Zeit Euro 119 Mio. beträgt.

Spareinlagen und Geschäftsguthaben in Mio. Euro



Von den Gesamteinlagen (EUR 115.714.238,79) waren zum Bilanzstichtag angelegt:

EUR 39.294.472,77	= 34,0 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 3 Monaten,
EUR 1.610.504,32	= 1,4 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten,
EUR 47.675.071,50	= 41,2 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 12 Monaten,
EUR 7.896.542,49	= 6,8 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 30 Monaten,
EUR 3.066.731,28	= 2,7 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 48 Monaten,
EUR 15.781.337,65	= 13,6 %	mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von 60 Monaten,
EUR 389.578,78	= 0,3 %	als vermögenswirksame Sparverträge.

EUR 115.714.238,79

Zum 31. Dezember 2001 beläuft sich die Zahl der Sparkonten auf 19.062.

Im laufenden Geschäftsjahr kam es bis Mitte März zur Neueröffnung von 395 Sparkonten.

Ab 1. April 2002 gelten folgende variable Zinssätze:

für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	3,00 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 6 Monaten	3,25 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 12 Monaten	3,75 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 30 Monaten (2 1/2 Jahre)	4,00 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 48 Monaten (4 Jahre)	4,25 %
für Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 60 Monaten (5 Jahre)	4,75 %
für vermögenswirksame Sparverträge	4,75 %

Im Durchschnitt belief sich das Guthaben je Sparkonto auf EUR 6.070,—.

Struktur der Spareinlagen zum 31. Dezember 2001

Einlagen EUR		Sparkonten		Einlagenbestand	
		Anzahl	v.H.	EUR	v.H.
bis 150,—	150,—	3.927	20,6	219.631,61	0,2
151,— bis 500,—	500,—	2.677	14,0	774.635,62	0,7
501,— bis 1.500,—	1.500,—	2.816	14,8	2.588.826,12	2,2
1.501,— bis 2.500,—	2.500,—	1.633	8,6	3.150.611,60	2,7
2.501,— bis 5.000,—	5.000,—	2.275	11,9	8.074.587,53	7,0
5.001,— bis 10.000,—	10.000,—	2.474	13,0	17.073.467,59	14,8
10.001,— bis 25.000,—	25.000,—	2.204	11,5	33.796.860,56	29,2
25.001,— bis 50.000,—	50.000,—	759	4,0	25.652.938,69	22,2
50.001,— und mehr		297	1,6	24.382.679,47	21,0
		19.062	100,0	115.714.238,79	100,0

Die Genossenschaft hat als Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. – ein jährliches Zahlungsverprechen abgegeben, das sich aufgrund der vereinbarten Bemessungsgrundlage auf 0,5 % des im jeweils maßgeblichen Jahresabschluss ausgewiesenen Spareinlagenbestandes zu Ende 2001 auf EUR 453.750,03 beläuft.

Baulandbeschaffung

Durch die Bebauung von Geländeflächen in der Rheinstrandsiedlung (Bäumlesäcker) haben sich die baureifen Grundstücke um 360 qm vermindert. Der flächenmäßige Ausweis der baureifen Grundstücke erfolgt mit 46.172 qm. Davon entfallen

auf Daxlanden-Ost	1.743 qm,
auf die Rheinstrandsiedlung	27.615 qm,
auf Grünwinkel/Albufer	2.538 qm,
auf das Beiertheimer Feld	1.368 qm,
auf Oberreut-Feldlage	7.456 qm,
auf Durlach (ehemaliges Markgrafenbad)	3.597 qm,
auf die Heidenstückersiedlung	1.855 qm.

Bei den nicht baureifen Grundstücken sind durch den Erwerb von Geländeflächen in Durlach (694 qm) sowie von Grundstücken in Neureut (1.564 qm)

Zugänge zu verzeichnen, so dass eine Gesamtfläche von 57.954 qm ausgewiesen wird. Es entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	20.462 qm,
auf das Gebiet östlich der B 36	10.352 qm,
auf das Beiertheimer Feld	18.222 qm,
auf die Gemarkung Rheinstetten	1.683 qm,
auf Durlach-Aue	1.953 qm,
auf Neureut-Kirchfeld	2.568 qm,
auf Grötzingen	2.020 qm,
auf Durlach	694 qm.

Die baureifen Grundstücke stehen im Durchschnitt mit 109,45 EUR/qm zu Buch, die nicht baureifen mit 26,76 EUR/qm.

Neubautätigkeit

Bereits am 1. April 2001 konnten in Karlsruhe-Oststadt 20 Wohnungen in den Häusern Gerwigstr. 51 und 51A bezogen werden.

Die Dreizimmerwohnungen vom I. bis IV. Obergeschoss sind 85 qm und im Dachgeschoss 77,50 qm groß. Alle Geschosse sind mit Personenaufzügen zu erreichen. Die angeschlossene Tiefgarage mit 62 Stellplätzen konnte gleichzeitig ihrer Bestimmung übergeben werden.

Ebenfalls wie die Gerwigstr. 51, 51A sind auch die 40 Wohnungen der Häuser Schückstr. 6-14 an diese Tiefgarage angeschlossen.

Nach intensiver Planung mit den zukünftigen Bewohnern konnte zum 1. Oktober 2001 das rollstuhlgerechte, barrierefreie Wohnhaus Schückstr. 8 bezogen werden.

Die acht Wohneinheiten mit Drei- und Vierzimmerwohnungen, zwischen 67 und 116 qm groß, sind speziell für behinderte Menschen im Rollstuhl ausgestattet.

Gleichzeitig wurden an allen Häusern die Außenfassaden sowie die Außenanlagen auf der Gartenseite hergestellt.

Bis zum Bezug der Häuser Schückstr. 6, 10, 12, 14 im Jahr 2002 sind somit nur noch die Ausbaugewerke zu tätigen.

Die 32 Dreizimmerwohnungen vom EG bis II. OG sind 79 qm groß und haben vor der Küche einen kleinen Rundbalkon sowie einen großen Balkon am Wohnzimmer zur Gartenseite. Die Dachgeschosswohnungen sind 76 qm groß. Alle Wohnungen sind mit Personenaufzügen erreichbar und haben direkten Zugang zur Tiefgarage.

Gerwig-/Berckmüller-/Schückstraße



Bäumlesäcker 49-63

In der Rheinstrandsiedlung im Baugebiet Bäumlesäcker konnten die letzten beiden Reihenhauszeilen übergeben werden.

Die eineinhalbstöckigen 6 Häuser Bäumlesäcker 46-56 wurden am 1. Juni 2001, die baugleichen 6 Häuser im Bäumlesäcker 2-6a am 1. November 2001 bezogen.



Klauprechtstraße 40/42
(nach Modernisierung)

Hausbewirtschaftung

Im Berichtsjahr sind in der Rheinstrandsiedlung (Bäumlesäcker) 12 Reihenhäuser sowie 28 Neubauwohnungen in der Oststadt bezogen worden. Außerdem wurde 1 Mehrfamilienhaus in Mühlburg (Sedanstraße) mit 13 Wohnungen und 1 Einfamilienhaus in Rüppurr erworben. Seit der Währungsreform (21. Juni 1948) wurden damit 4.455 Wohnungen gebaut bzw. erworben, davon 2.976 mit öffentlichen und zinsverbilligten Mitteln.

Im Interesse der künftigen Vermietbarkeit wurden in den Häusern Gottesauer Platz 3 und Sachsenstraße 6 je 1 Wohnung aufgelöst bzw. in bestehende Wohnungen integriert.

Die Bestandsliste weist zum 31. Dezember 2001 das Eigentum an 965 Wohngebäuden, darunter 24 Hoch- und Punkthäusern, mit 6.818 Wohnungen, 54 gewerblichen Einheiten, 35 Groß- und Tiefgaragen, wovon eine Tiefgarage gleichzeitig als Zivilschutzraum ausgebaut wurde, aus. In den Groß- und Tiefgaragen befinden sich 1.532 Stellplätze. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft noch über 340 Einzelgaragen sowie ein Parkdeck mit 22 Abstellplätzen.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2001 teilt sich auf in 406 Einzimmer-, 2.479 Zweizimmer-, 273 Zweieinhalbzimmer-, 2.978 Dreizimmer-, 8 Dreieinhalbzimmer-, 492 Vierzimmer-, 1 Viereinhalbzimmer-, 32 Fünzimmer-, 1 Sechszimmer- und 1 Siebenzimmerwohnung sowie 147 Einfamilienhäuser.

Nach Wohnbezirken aufgeteilt, entfallen

auf die Rheinstrandsiedlung	1.938 Wohnungen,
auf die Oststadt	1.196 Wohnungen,
auf die Südstadt	818 Wohnungen,
auf die Südweststadt einschließlich Beiertheim	807 Wohnungen,
auf die Weststadt	579 Wohnungen,
auf Durlach	440 Wohnungen,
auf Daxlanden	326 Wohnungen,
auf Grünwinkel	408 Wohnungen,
auf Weiherfeld	107 Wohnungen,
auf die Waldstadt	96 Wohnungen,
auf Rintheim	44 Wohnungen,
auf die Nordweststadt	45 Wohnungen,
auf Rüppurr	9 Wohnungen,
auf die Innenstadt	5 Wohnungen.

Im Berichtsjahr kamen 412 Wohnungen zur Verlosung, davon

47 Einzimmerwohnungen,
201 Zweizimmerwohnungen,
6 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
132 Dreizimmerwohnungen,
1 Dreieinhalbzimmerwohnung,
21 Vierzimmerwohnungen,
1 Fünzimmerwohnungen,
3 Einfamilienhäuser.

Im Durchschnitt bewarben sich um eine Wohnung 13 Mitglieder. Am begehrtesten war ein Einfamilienhaus in der Rheinstrandsiedlung mit 181 Bewerbern.

Bis Ende März 2002 kamen 109 Wohnungen zur Ausschreibung, davon

12 Einzimmerwohnungen,
68 Zweizimmerwohnungen,
3 Zweieinhalbzimmerwohnung,
22 Dreizimmerwohnungen,
3 Vierzimmerwohnungen.
1 Einfamilienhaus.

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.

Einschließlich der auf dem Tauschwege vergebenen Wohnungen konnten im Berichtsjahr 480 Wohnungen neu belegt werden. Weitere 87 Dauernutzungsverträge waren aus sonstigen Gründen neu auszustellen bzw. umzuschreiben. Außerdem wurden im Berichtsjahr 12 neue Reihenhäuser unseren Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahmen im Jahre 2001 gliederten sich in zwei große Schwerpunkte, die Instandsetzungen und die Modernisierungen.

Der Bereich der Instandsetzungen hatte ein Gesamtvolumen in Höhe von ca. 7,5 Mio Euro, wovon ca. 0,4 Mio Euro auf unsere betriebseigenen Handwerker entfallen. Zu den Instandsetzungen zählen die Sanierung von Fassaden und Dächern, insbesondere im Bereich Beiertheim, Südweststadt und der Weststadt. Des Weiteren wurden wieder zahlreiche Treppenhäuser instandgesetzt.

Die restlichen Mittel wurden für laufende Reparaturen in sämtlichen Bereichen aufgewendet, insbesondere für Sanitärinstallationen und den damit zusammenhängenden Folgearbeiten.

Auch die eigenen Mitarbeiter der Schreinerei führten wieder zahlreiche Arbeiten aus, insbesondere Reparaturen im Zusammenhang mit Neubezügen sowie Austausch einzelner Holzfenster. Die betriebseigenen Maler und Installateure waren ebenfalls mit zahlreichen Kleinreparaturen beschäftigt.

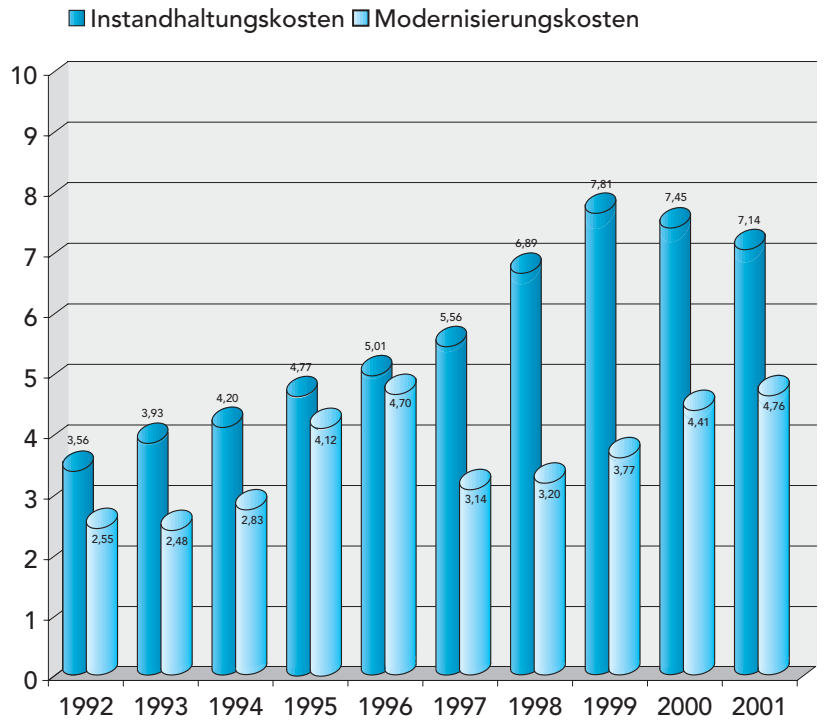
Bei den Modernisierungen, die mit einem Volumen von ca. 4,6 Mio Euro zu Buche schlagen, wurde vor allem der Bereich der Wärmedämmungen weiter vorangetrieben. Dies soll auch im kommenden Jahr noch stärker erfolgen.

Weiterhin wurden im Berichtszeitraum vier Bäder eingebaut und in 132 Wohnungen die Bäder modernisiert. In 33 Wohnungen wurde eine Gasetagenheizung eingebaut, so dass nunmehr 1.550 Wohnungen mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.

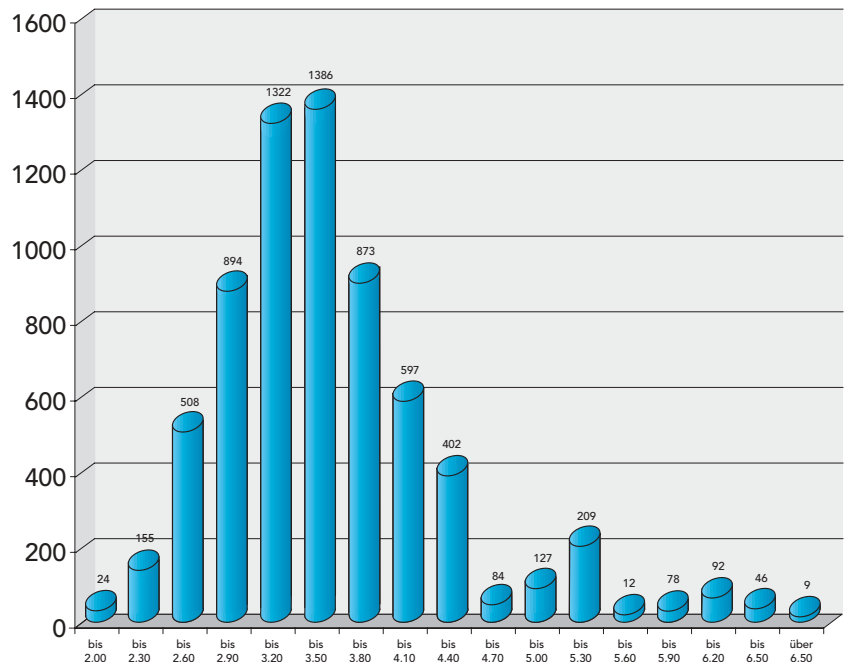
Um für die Mitglieder Gebühren zu sparen wurden auch wieder einzelne Müllstandplätze zu größeren Einheiten zusammengelegt, auf denen dann Großbehälter aufgestellt werden können.

Durch den Neubezug von Wohnungen in der Rheinstrandsiedlung und Oststadt, den Erwerb von Häusern sowie die Vornahme von Neubewertungen und Modernisierungsmaßnahmen hat sich die Jahresmiete um EUR 0,5 Mio. erhöht.

Zur Zeit gibt es noch 75 Wohnungen mit einer monatlichen Miete bis zu EUR 100,-. Bei 1.009 Wohnungen beträgt sie EUR 101,- bis EUR 180,-. Eine monatliche Nutzungsgebühr von EUR 181,- bis EUR 240,- haben 2.660 Wohnungen. Bei 1.896 Wohnungen beträgt die Miete EUR 241,- bis EUR 300,- und bei 566 Wohnungen EUR 301,- bis EUR 360,-. Der Mietpreis liegt bei 275 Wohnungen zwischen EUR 361,- und EUR 420,- und bei 225 Wohnungen zwischen EUR 421,- bis EUR 500,-. 112 Wohnungen liegen mit Ihren Mieten darüber.



Anzahl der Wohnungen nach qm-Miete in Euro



Aufteilung der Wohnungen nach Miethöhen zum 31. Dezember 2001:

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2001	v.H.
			bis EUR 100,-	75	1,10
über	EUR	100,-	bis EUR 120,-	144	2,11
über	EUR	120,-	bis EUR 140,-	83	1,22
über	EUR	140,-	bis EUR 160,-	255	3,74
über	EUR	160,-	bis EUR 180,-	527	7,72
über	EUR	180,-	bis EUR 200,-	768	11,26
über	EUR	200,-	bis EUR 220,-	1.040	15,25
über	EUR	220,-	bis EUR 240,-	852	12,50
über	EUR	240,-	bis EUR 260,-	753	11,04
über	EUR	260,-	bis EUR 280,-	647	9,49
über	EUR	280,-	bis EUR 300,-	496	7,28
über	EUR	300,-	bis EUR 320,-	242	3,55
über	EUR	320,-	bis EUR 340,-	177	2,60
über	EUR	340,-	bis EUR 360,-	147	2,16
über	EUR	360,-	bis EUR 380,-	99	1,45
über	EUR	380,-	bis EUR 400,-	81	1,19
über	EUR	400,-	bis EUR 420,-	95	1,39
über	EUR	420,-	bis EUR 440,-	92	1,35
über	EUR	440,-	bis EUR 460,-	43	0,63
über	EUR	460,-	bis EUR 480,-	50	0,73
über	EUR	480,-	bis EUR 500,-	40	0,59
über	EUR	500,-	bis EUR 520,-	10	0,15
über	EUR	520,-	bis EUR 540,-	25	0,37
über	EUR	540,-	bis EUR 560,-	7	0,11
über	EUR	560,-	bis EUR 580,-	2	0,03
über	EUR	580,-	bis EUR 600,-	20	0,29
über	EUR	600,-	bis EUR 620,-	3	0,04
über	EUR	620,-	bis EUR 640,-	8	0,12
über	EUR	640,-		37	0,54
				6.818	100,00

Aufteilung der Wohnungen nach Quadratmeter-Mieten zum 31. Dezember 2001

				Zahl der Wohnungen am 31.12.2001	v.H.
			bis EUR 2,00 pro m ²	24	0,35
über	EUR	2,00 pro m ²	bis EUR 2,30 pro m ²	155	2,27
über	EUR	2,30 pro m ²	bis EUR 2,60 pro m ²	508	7,45
über	EUR	2,60 pro m ²	bis EUR 2,90 pro m ²	894	13,11
über	EUR	2,90 pro m ²	bis EUR 3,20 pro m ²	1.322	19,40
über	EUR	3,20 pro m ²	bis EUR 3,50 pro m ²	1.386	20,33
über	EUR	3,50 pro m ²	bis EUR 3,80 pro m ²	873	12,80
über	EUR	3,80 pro m ²	bis EUR 4,10 pro m ²	597	8,76
über	EUR	4,10 pro m ²	bis EUR 4,40 pro m ²	402	5,90
über	EUR	4,40 pro m ²	bis EUR 4,70 pro m ²	84	1,23
über	EUR	4,70 pro m ²	bis EUR 5,00 pro m ²	127	1,86
über	EUR	5,00 pro m ²	bis EUR 5,30 pro m ²	209	3,07
über	EUR	5,30 pro m ²	bis EUR 5,60 pro m ²	12	0,18
über	EUR	5,60 pro m ²	bis EUR 5,90 pro m ²	78	1,14
über	EUR	5,90 pro m ²	bis EUR 6,20 pro m ²	92	1,35
über	EUR	6,20 pro m ²	bis EUR 6,50 pro m ²	46	0,67
über	EUR	6,50 pro m ²		9	0,13
				6.818	100,0

Wirtschaftliche Lage

Aktiva:		Passiva:	
Anlagevermögen.....	EUR 196.996.036,80	Rückstellungen	EUR 2.602.725,19
Umlaufvermögen.....	EUR 30.496.255,50	Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	EUR 54.832.919,07
		Andere Verbindlichkeiten	EUR 123.879.617,65
		Dividenden 2001	EUR 768.714,86
		Fremdkapital	EUR 182.083.976,77
		Geschäftsguthaben	EUR 20.488.404,10
		Ergebnisrücklagen	EUR 24.919.911,43
		Eigenkapital	EUR 45.408.315,53
	EUR 227.492.292,30		EUR 227.492.292,30

Wie in den vergangenen Jahren hat sich das Anlagevermögen nach EUR 3,6 Mio. Abschreibungen wiederum um EUR 6,4 Mio. erhöht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung im Berichtsjahr auf den Erwerb eines Mehrfamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses, die Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und unserer Neubautätigkeit.

Nachdem im II. Halbjahr 2001 die Verfügungen bei unserer Spareinrichtung zurückgegangen sind und Einzahlungsüberschüsse von 3,5 Mio. EUR zu verzeichnen waren, hat sich neben der Ausweitung des Anlagevermögens auch das Umlaufvermögen um nahezu 3 Mio. EUR erhöht.

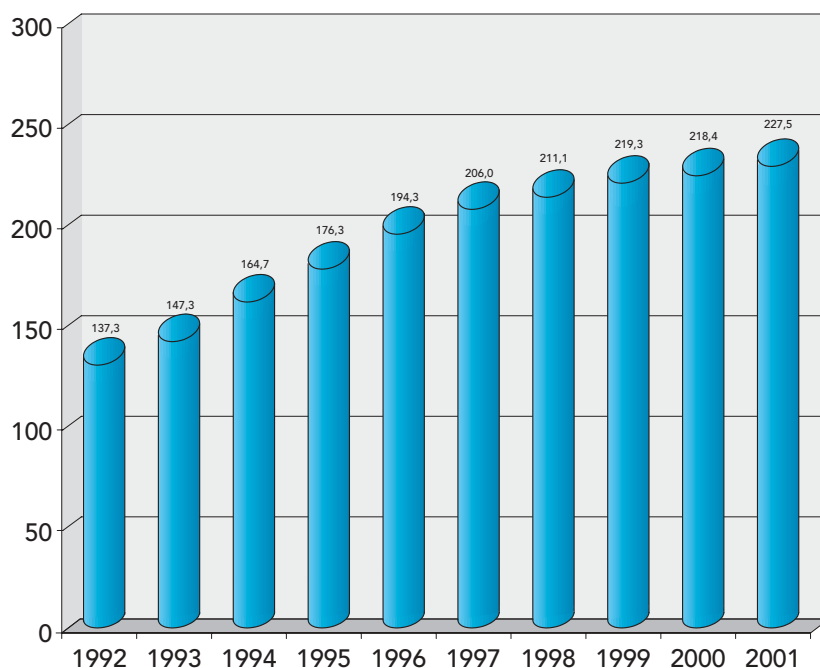
Zum Bilanzstichtag wurde ein Bestand an flüssigen Mitteln von EUR 23,8 Mio. ausgewiesen. Die Liquidität kann als gut bezeichnet werden, so dass wir im laufenden Geschäftsjahr wiederum disponible Mittel in ausreichendem Maße zur Verfügung haben werden und die Realisierung unserer Vorhaben ohne Aufnahme von Fremdmittel durchführen können.

Durch die planmäßigen jährlichen Tilgungen in Höhe von rd. EUR 2,7 Mio. werden sich im Jahr 2002 die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung weiter reduzieren.

Darüber hinaus werden wir im Jahr 2002, falls sich die positive Entwicklung bei unserer Spareinrichtung weiterhin fortsetzt, beim Wegfall von Zinsfestschreibungen Sondertilgungen vornehmen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Bilanzsumme: Angaben in Mio. Euro



Ertragslage

Durch den Bezug von fertiggestellten Neubauten, den Erwerb von Immobilien sowie Mietanpassungen durch Modernisierungsmaßnahmen und Neubewertungen gekündigter Wohnungen haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 27,6 Mio. erhöht.

Da die im Jahr 2000 eingetretene Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge (Rückvergütung für Sturmschäden) außerordentlichen Charakter hatte, sind diese Erträge im Berichtsjahr wieder auf das übliche Niveau zurückgegangen.

Hinzu kommen moderate Erhöhungen bei den übrigen Aufwandspositionen, so dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um EUR 0,4 Mio. auf EUR 1,3 Mio. zurückgegangen ist.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2002 wurde eine allgemeine Mietanpassung vorgenommen, die im Berichtsjahr 2002 zu Steigerungen bei den Umsatzerlösen von ca. EUR 1,2 Mio. führt und die Ertragskraft entsprechend positiv beeinflussen wird.

Ausblick und Risiken

Im laufenden Geschäftsjahr 2002 wird durch die zum 1. Januar 2002 vorgenommene allgemeine Anhebung der Nutzungsgebühren um 0,30 €/qm Wfl. die Ertragskraft des Mieter- und Bauvereins wiederum eine Stärkung erfahren. Erfreulich ist, dass diese moderate Anpassung der Nutzungsgebühren einerseits zu einer vertretbaren Belastung unserer Mitglieder und Mieter geführt hat und andererseits die jährlichen Umsatzerlöse um 1,2 Mio. Euro steigern wird.

Unsere umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme mit einem Volumen von über 12 Mio. Euro können somit in Zukunft fortgesetzt werden.

Auch nach der o.g. Anpassung haben über 75 % unseres Wohnungsbestandes Nettokaltmieten bis zu 4,- €/qm. Die Nutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen also nach wie vor weit unter den üblichen Durchschnittskaltmieten in Karlsruhe, die zur Zeit 6,- €/qm betragen.

Da in Zukunft die Nachfrage nach preiswerten Geschosswohnungen entsprechend vorhanden sein wird, trägt unsere verantwortungsvolle, gemeinnützige Mietpreispolitik mit dazu bei, dass der Mieter- und Bauverein auch künftig von Leerständen weitgehend verschont bleiben wird, zumal wir schon seit vielen Jahren durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unseren Wohnungsbestand attraktiv halten.

Die Struktur unseres Wohnungsbestands dürfte ebenfalls ein Garant dafür sein, in Zukunft das Vermietungsrisiko zu minimieren. Lediglich 6 % unseres Bestands besteht aus Einzimmerwohnungen, über 55 % unserer Wohnungen haben drei und mehr Zimmer, so dass der Wunsch nach mehr Wohnraum

– trotz Rückgang der Familiengröße – ebenfalls für unsere Mitglieder weitgehend erfüllt werden kann. Eine Sättigung auf dem Wohnungsmarkt besteht allerdings bei Neubauwohnungen. Trotz günstiger Baupreise und Finanzierungskosten liegen die erforderlichen Mietpreise für viele Wohnungsinteressenten zu hoch, so dass auf preiswerte Bestandswohnungen zurückgegriffen wird und hier entsprechende Nachfrage zusätzlich entsteht. Auch die nun schon seit Jahren bestehende Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt dürfte zu dem veränderten Nachfrageverhalten geführt haben.

Wir werden künftig – nach Fertigstellung der restlichen 32 Wohnungen in der Oststadt (Schückstraße) im Jahr 2002 – keinen Geschosswohnungsbau mehr betreiben und unsere restlichen Geländeflächen erst dann einer Bebauung zuführen, wenn der Wohnungsmarkt dies zulässt.

Eine erfreuliche Nachfrage ist nach wie vor bei Reihenhäusern zur Miete festzustellen. Wir haben noch einige geeignete Grundstücke zu sehr günstigen Anschaffungskosten im Bestand, so dass diese Reihenhäuser nach Fertigstellung zu Mietpreisen angeboten werden können, die auch noch von jungen Familien mit Kindern zu verkraften sind.

Auch unseren älteren Mitgliedern gilt künftig unsere besondere Aufmerksamkeit.

Mit der Errichtung eines Pflegeheims für ältere Mitglieder unserer Genossenschaft betreten wir Neuland. Wir sind aber sicher, dass wir gemeinsam mit einer gemeinnützigen Organisation, die nach Fertigstellung des Projektes hierfür die personelle Betreuung übernehmen wird, dieses Bauvorhaben entsprechend den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen realisieren können.

Künftige Risiken beim Mieter- und Bauverein

ergaben sich unseres Erachtens nicht so sehr bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, sondern werden in erster Linie durch künftige Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt verursacht, die wiederum von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beeinflusst werden.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass insbesondere Zinssatzsteigerungen auf dem Kapitalmarkt zu entsprechenden Abflüssen bei unserer Spareinrichtung geführt haben, die aber durch unsere umfangreichen Beleihungsreserven jederzeit aufgefangen werden können, so dass diese Risiken nicht überzubewerten sind.

Verwaltung

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 17. Juli 2001 wurde Herr Dipl. Kfm. Peter Funk mit Wirkung zum 1. Januar 2002 in den Vorstand berufen.

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 13. Juni 2001 wurde dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2000 und der in Vorschlag gebrachten Gewinnverteilung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Kurt Axtmann sowie Herr Gert Gosses wurden wiedergewählt. Herr Robert Häberle kandidierte aus Altersgründen nicht mehr. Für ihn wurde Herr Dipl. Ing. Christian Müller in den Aufsichtsrat gewählt.

Bei unserem Personalbestand ist keine Veränderung von Bedeutung eingetreten.

Zum 31. Dezember 2001 waren in der kaufmännischen und technischen Abteilung 49 Angestellte beschäftigt. Unter den 32 weiblichen Angestellten befanden sich 8 Teilzeitkräfte.

Mit den 10 Mitarbeitern der Instandhaltungswerkstätten, 10 hauptamtlichen Hausmeistern und 3 Gärtnern gehörten zum Jahresende unserer Belegschaft 72 Beschäftigte an.

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

Auf eine 25-jährige Betriebszugehörigkeit konnten die Mitarbeiter unseres Regiebetriebes Herr Franz Steinmacher sowie Herr Erwin Heeger zurückblicken. In einer für sie anberaumten Feierstunde wurde ihnen für die verdienstvolle und treue Mitarbeit mit anerkennenden Worten und einem Jubiläumsgeschenk gedankt.

Die gute wirtschaftliche Situation des Mieter- und Bauvereins lässt es trotz der ungünstigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung zu, mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken. Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Nach Erreichen der Altersgrenze ist unser Maler Herr Edgar Grether in den Ruhestand getreten. Er war 35 Jahre beim Mieter- und Bauverein beschäftigt. Ihm wurde für seine jahrzehntelange gute Arbeit und Treue Dank gesagt.

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 Aufsichtsrats, wofür besonderer Dank gesagt sei.

Danken möchten wir ebenso den Mitgliedern der Vertreterversammlung und unseren ehrenamtlichen Hausverwaltern.

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

Vorstand

Damian	Wehrle	Heizmann
Gall	Langpeter	Funk

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich im Geschäftsjahr 2001 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 und 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.

Die Bilanzsumme hat sich um rund 9,1 Millionen € erhöht. Hierbei hat das Anlagevermögen einen Zuwachs um rund 6,4 Millionen € erfahren, rund 2,7 Millionen € sind dem Umlaufvermögen zugeflossen. Das Eigenkapital ist um rund 0,6 Millionen € angewachsen, die Eigenkapitalquote hat sich jedoch infolge des beträchtlichen Zuganges an Spareinlagen geringfügig auf 20,3 % vermindert (Vorjahr 20,86 %).

Der Jahresabschluss 2001 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19. März 2002 eingehend behandelt und seine Vorlage an die Vertreterversammlung einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes vorbehaltlos an und empfiehlt der Vertreterversammlung dem Jahresabschluss 2001 zuzustimmen, den Bilanzgewinn für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % zu verwenden.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2001 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. in der Zeit vom 04. bis 22. März 2002 geprüft. Über das vorläufige Ergebnis dieser Prüfung unterrichteten die Verbandsprüfer den Vorstand und Aufsichtsrat am 16. April 2002. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Angaben des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage und zur Finanzlage. Im schriftlichen Prüfungsbericht vom 30. April 2002 hat der Verband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2001 Entlastung zu erteilen.

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

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bertsche

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	24.811 Mitglieder mit	70.910 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	813 Mitglieder mit	1.626 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		926 Anteilen
	<hr/>	
	25.624 Mitglieder mit	73.462 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	948 Mitglieder mit	2.944 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<hr/>	
	24.676 Mitglieder mit	70.518 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 551.854,11 erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres Euro 1.309.441,-.

Unsere Mitglieder waren wie folgt beteiligt:

2 Anteile	15.311 Mitglieder
3 Anteile	4.091 Mitglieder
4 Anteile	3.634 Mitglieder
5 Anteile	698 Mitglieder
6 – 10 Anteile	775 Mitglieder
11 – 20 Anteile	93 Mitglieder
21 – 30 Anteile	34 Mitglieder
31 – 40 Anteile	14 Mitglieder
41 – 50 Anteile	9 Mitglieder
51 – 99 Anteile	13 Mitglieder
100 Anteile	4 Mitglieder

Für die Einzahlungen im Berichtsjahr kann mit einem Wohnungsbauprämieneingang in Höhe von ca. Euro 25.000,- gerechnet werden. In diesem Zusammenhang sind nahezu 3.000 Anträge zu bearbeiten.

Nach Wohnbezirken aufgeteilt hat die Genossenschaft – Stand 31. 12. 2001 –

in der Innenstadt	416 Mitglieder
in der Südstadt	1.694 Mitglieder
in der Oststadt/Rintheim	3.277 Mitglieder
in der Weststadt	3.922 Mitglieder
in der Südweststadt	1.924 Mitglieder
in Grünwinkel und Daxlanden	1.979 Mitglieder
in der Rheinstrandsiedlung/Oberreut und Heidenstückersiedlung	3.501 Mitglieder
in Beiertheim/Weiherfeld	1.327 Mitglieder
in Durlach	1.969 Mitglieder
Auswärtige	4.667 Mitglieder

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2001

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

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		183.452.626,12	173.679.068,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		2.490.078,60	2.417.212,82
Grundstücke ohne Bauten		6.604.510,74	6.365.400,45
Anlagen im Bau		4.337.984,33	8.018.787,91
Bauvorbereitungskosten		110.837,01	96.852,43
Anlagevermögen insgesamt		196.996.036,80	190.577.321,76
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.364.846,07		5.775.791,91
Andere Vorräte	239.843,40	6.604.689,47	171.862,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	94.158,47		102.911,99
Sonstige Vermögensgegenstände	47.256,64	141.415,11	251.688,31
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	22.739.921,93		20.320.375,23
Bausparguthaben	1.010.228,99	23.750.150,92	1.146.673,95
Bilanzsumme		227.492.292,30	218.346.625,64

31. Dezember 2001

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	617.180,97		492.362,07
der verbleibenden Mitglieder	19.820.834,79		19.268.980,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>50.388,34</u>	20.488.404,10	81.342,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.249.500,00		5.200.500,00
Bauerneuerungsrücklage	6.646.583,59		6.853.978,05
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.023.827,84</u>	24.919.911,43	13.023.827,84
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	480.182,88		721.824,02
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	49.000,00		73.032,91
Zuweisung zur Karl-Delisle-Stiftung			<u>16.562,38</u>
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	<u>337.531,98</u>	<u>768.714,86</u>	
Eigenkapital insgesamt		46.177.030,39	45.553.219,69
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.417.091,98		2.241.161,04
Steuerrückstellungen	16.761,44		29.282,30
Sonstige Rückstellungen	<u>168.871,77</u>	2.602.725,19	195.913,25
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.845.088,69		49.892.671,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.987.830,38		3.823.116,98
Spareinlagen	115.714.238,79		108.222.660,67
Erhaltene Anzahlungen	6.026.142,79		6.274.134,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.275,46		65.724,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.588.878,00		1.621.163,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>487.082,61</u>	<u>178.712.536,72</u>	<u>427.578,81</u>
davon aus Steuern: Euro 401.037,61 (2000 = Euro 391.584,49)			
Bilanzsumme		<u>227.492.292,30</u>	<u>218.346.625,64</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2001

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		27.594.042,49	27.079.527,79
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		589.054,16	57.512,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		474.733,58	533.460,48
Sonstige betriebliche Erträge		330.446,21	839.144,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.602.427,92	13.304.637,69
Rohergebnis		15.385.848,52	15.205.007,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.918.674,89		2.795.082,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	868.743,79	3.787.418,68	886.834,28
davon für Altersversorgung Euro 312.906,17 (2000 = Euro 353.558,04)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.692.485,26	3.679.292,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.050.723,03	999.386,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		853.986,47	943.379,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.412.127,27	6.042.664,23
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.297.080,75	1.745.126,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.114,72	227.508,12
Sonstige Steuern		809.783,15	795.794,45
Jahresüberschuss		480.182,88	721.824,02
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		49.000,00	89.595,29
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage		337.531,98	0,00
Bilanzgewinn		768.714,86	632.228,73

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 Geldbeschaffungskosten und 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 fertig gestellt) und 100 Jahren bei den Altbauten (Bauten vor dem 21.06.48 fertig gestellt).

Die Abschreibungen bei den erworbenen Wohnbauten beruhen auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Durch Großmodernisierungsmaßnahmen bzw. Vollwärmeschutzmaßnahmen wurde die Abschreibungsdauer bei den betroffenen Wohnbauten um 10 bzw. 20 Jahre verlängert.

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

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Zugänge der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Heizölbestände wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt zu Fremdkosten und Eigenleistungen.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden nicht erkennbare Risiken durch die in früheren Jahren gebildete Pauschalwertberichtigung für Forderungen abgedeckt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Pensionsrückstellungen sind nach einem versicherungs-mathematischen Gutachten unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6% gebildet worden. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 1998 zugrunde.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungswert bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.01	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	88.296,13	—,—	—,—	—,—	—,—	88.296,13	0,00	—,—
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	229.143.119,22	5.574.982,50	—,—	7.752.987,24	—,—	59.018.462,84	183.452.626,12	3.554.411,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.357.679,35	135.361,43	—,—	—,—	—,—	2.002.962,18	4.490.078,60	62.495,65
Grundstücke ohne Bauten	6.365.400,45	258.991,69	—,—	-19.881,40	—,—	—,—	6.604.510,74	—,—
Betriebs- und Geschäftsausstattung	588.228,12	75.573,76	—,—	—,—	—,—	663.801,88	0,00	75.577,84
Anlagen im Bau	8.018.787,91	4.052.302,26	—,—	11.928,84 -7.745.034,68	—,—	—,—	4.337.984,33	—,—
Bauvorbereitungskosten	96.852,43	13.984,58	—,—	—,—	—,—	—,—	110.837,01	—,—
Anlagevermögen insgesamt	248.658.363,61	10.111.196,22	—,—	0,00	—,—	61.733.523,03	196.996.036,80	3.692.485,26

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 6.364.846,07 (Vorjahr Euro 5.775.791,91) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Entwicklung der Ergebnissrücklagen:

	Stand 31.12.2000	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	Entnahme für das Geschäftsjahr	Stand 31.12.2001
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	5.200.500,00	—,—	49.000,00 (Vorjahr 73.032,91)	—,—	5.249.500,00
Bauerneuerungsrücklage	6.853.978,05	130.137,52 (Vorjahr 0,00)	—,—	337.531,98 (Vorjahr 0,00)	6.646.583,59
Hilfsrücklage	12.731.167,84	—,—	(Vorjahr 16.562,38)	—,—	12.731.167,84
Karl-Delisle-Stiftung	292.660,00	—,—	—,—	—,—	292.660,00
	<u>25.078.305,89</u>				<u>24.919.911,43</u>

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

Rückstellungen für Verwaltungsberufsgenossenschaft	18.000,00 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	22.000,00 €
Rückstellungen für Vertreterversammlung	25.000,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	97.871,77 €
Rückstellungen für Steuerberatung	6.000,00 €
	<u>168.871,77 €</u>

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	50.845.088,69	2.704.842,72	9.917.394,00	38.222.851,97	50.845.088,69	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.987.830,38	285.917,42	921.335,06	2.780.577,90	3.987.830,38	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.026.142,79	6.026.142,79	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.275,46	63.275,46	—,—	—,—	—,—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.588.878,00	1.588.878,00	—,—	—,—	—,—	
Sonstige Verbindlichkeiten	487.082,61	487.082,61	—,—	—,—	—,—	
Gesamtbetrag	62.998.297,93	11.156.139,00	10.838.729,06	41.003.429,87	54.832.919,07	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten aus nicht bilanziertem Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG):

Stand zum 31.12.2001: Euro 225.051,04 (31.12.2000 = Euro 237.639,51)

Tilgungssatz: 2 % p. a.

Zinssatz: 6 % p. a.

Die Spareinlagen in Höhe von € 115.714.238,79 waren zum Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

11.789 Konten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	39.294.472,77 €	(34 %)
285 Konten mit 6-monatiger Kündigungsfrist	1.610.504,32 €	(1,4 %)
4.189 Konten mit 12-monatiger Kündigungsfrist	47.675.071,50 €	(41,2 %)
726 Konten mit 30-monatiger Kündigungsfrist	7.896.542,49 €	(6,8 %)
316 Konten mit 48-monatiger Kündigungsfrist	3.066.731,28 €	(2,7 %)
1.459 Konten mit 60-monatiger Kündigungsfrist	15.781.337,65 €	(13,6 %)
298 Sparverträge	389.578,78 €	(0,3 %)
19.062	115.714.238,79 €	(100 %)

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 2001 auf Euro 453.750,03.

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

Rückvergütung für Sturmschäden	108.527,11 €
Rückvergütung aus Miet- und Räumungsklagen	69.400,41 €
Rückvergütungen von Mietern	71.535,62 €
	<u>249.463,14 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast ausschließlich sächliche Verwaltungsaufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	29	8
Technische Mitarbeiter	11	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	22	1
	<hr/>	<hr/>
	62	10

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2001	24.811
Zugang 2001	813
Abgang 2001	948
Ende 2001	24.676

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EURO 551.854,11 erhöht.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Ende des Geschäftsjahres EURO 1.309.441,- (31.12.2000 = Euro 1.845.787,78) rückständig.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes:

Gerhard Damian, Dipl. Kaufmann, Geschäftsführer
Klaus Wehrle, Verwaltungsdirektor
Wolfgang Heizmann, Rechtsanwalt
Lothar Gall, Verwaltungsdirektor
Erich Langpeter, Kaufm. Angestellter i.R.
Peter Funk, Dipl. Kaufmann, ab 01.01.2002

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Horst-Dieter Bertsche,
Techn. Regierungsoberamtsrat, Vorsitzender
Roland Lemmermeier, Schreiner i.R.
Robert Häberle, Techn.Kaufmann i.R.,
auf eigenen Wunsch am 13. Juni 2001 ausgeschieden
Siegfried Beer, Oberverwaltungsrat, stv. Vorsitzender
Landolin Holzer, Techn.Angestellter i.R.
Wolf-Dieter Wachter, Verw.Angestellter
Renate Föll, Postbeamtin i.R.
Wilfried Franz, Elektromeister
Gert Gosses, Kfm.Angestellter
Jürgen Hügler, Bankkaufmann, stv. Schriftführer
Kurt Axtmann, Verw.Angestellter i.R.
Georg Jung, Gewerbeschullehrer, Schriftführer
Christian Müller, Dipl. Wirtschaftsingenieur,
gewählt am 13. Juni 2001

E. Weitere Angaben

Vorschlag auf Verwendung des Bilanzgewinnes:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EURO 768.714,86 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00 % zu verwenden.

Karlsruhe, den 13. März 2002

Vorstand
Damian Wehrle Heizmann
Gall Langpeter Funk

Gewinnverteilung:

Dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von Euro 768.714,86 wurde in der Vertreterversammlung am 18. Juni 2002 zugestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Zustellung des Geschäftsberichtes 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 Auftrag zur Umbuchung erteilt worden ist, wird ohne nochmalige Aufforderung danach verfahren.

Sollten die Geschäftsanteile noch nicht voll einbezahlt sein, ist die Dividende nicht auszahlbar, sondern muss zur Auffüllung verwendet werden (§ 40 Abs. 4 der Satzung).

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Mieter- und Bauvereins Karlsruhe 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 den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 53 GenG i. V. m § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 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 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 22. März 2002

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V.

gez. Wibusch
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

Jedes Mitglied spart bei seiner Genossenschaft.



Es lohnt sich auch
kleinere Beträge
anzusparen!