

DER WEG 4//ALLEWINDER WEG 6//ALTE ZIEGELI 68, ERBA
STRASSE 24//BESSERERSTRASSE 14/1//BESSERERSTRASSE 14/2
/BIBERACHER STRASSE 30//BIBERACHER STRASSE 32//BIBER
ASSE 28/1//BÖBLINGERSTRASSE 28/2//BÖBLINGERSTRASSE 28/
ROSSELBARTWEG 17//EGERTWEG 24//EGERTWEG 26//EGERTV

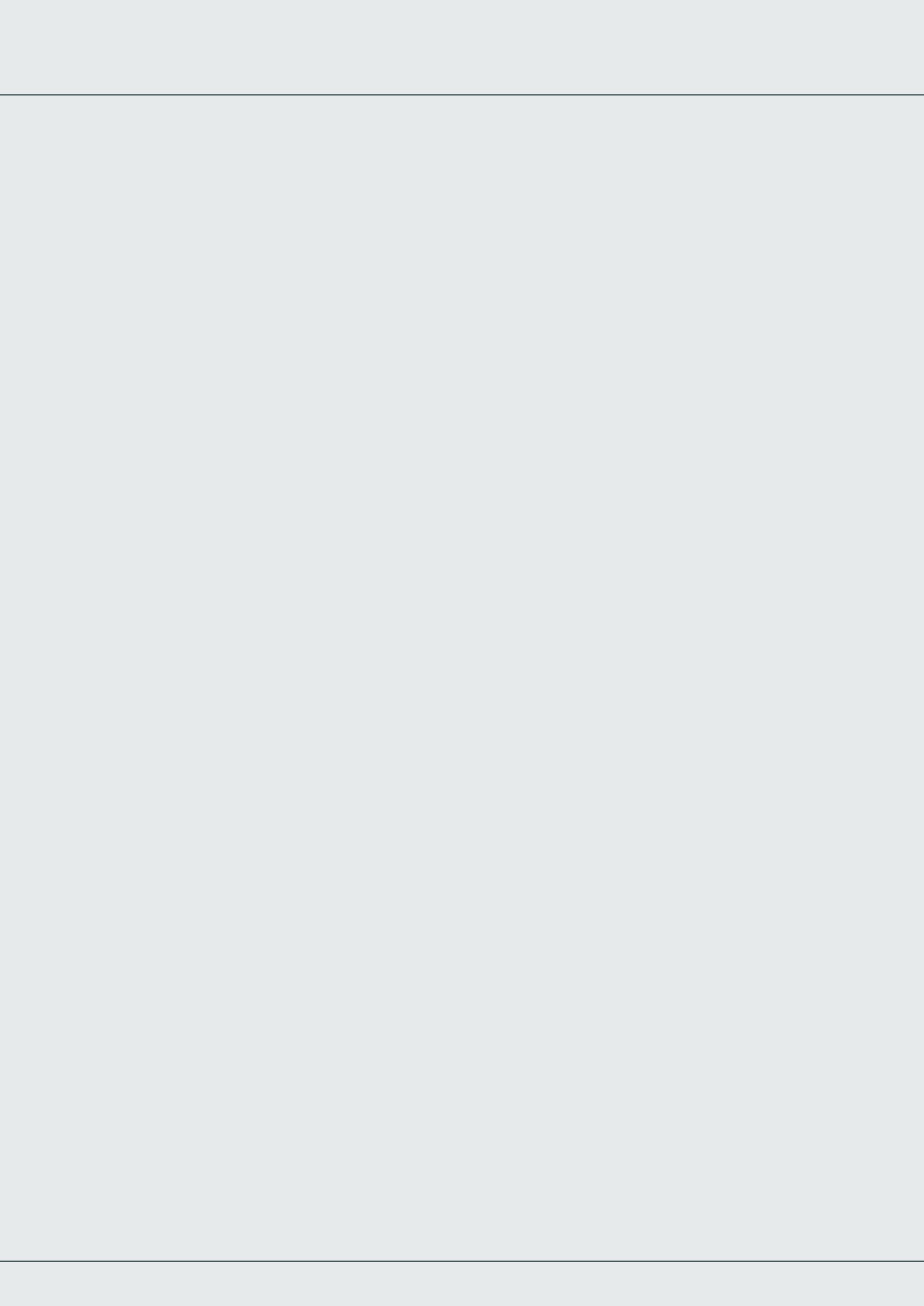
// **ULMER HEIMSTÄTTE EG** // **GESCHÄFTSBERICHT 2010** //

CKER 17//ERENÄCKER 19//ERENÄCKER 21//ERENÄCKER 23//FR
CKGASSE 2//FRICKGASSE 4//GARTENSTRASSE 11//GARTENSTR
//GEIGERGASSE 13//GEORGSTRASSE 3//GEORGSTRASSE 5//
9//GNEISENAUSTRASSE 91//GNEISENAUSTRASSE 93//GOETHES
GOETHESTRASSE 11//GOETHESTRASSE 12//GOETHESTRASSE
HAMMERSTRASSE 7//HAMMERSTRASSE 8//HAMMERSTRASSE
RASSE 1//HOFÄCKERWEG 1//HOFÄCKERWEG 3//HOFÄCKERV
ÄCKERWEG 39//HOFÄCKERWEG 43//HOFÄCKERWEG 45//IM
/INNERE WALLSTRASSE 16//JÖRG-SYRLIN-STRASSE 129//KARL
KÖNIGSTRASSE 57//KÖNIGSTRASSE 59//KÖNIGSTRASSE 61//
RASSE 10//LINDENSTRASSE 12//LINDENSTRASSE 14//LINDENSTR
RINGER WEG 108//MARNER-WALK-STRASSE 5//MARNER-V
MARTINSTRASSE 5//MARTINSTRASSE 6//MARTINSTRASSE 7//MA
ASSE 5//PARLERSTRASSE 7//PARLERSTRASSE 9//PARLERSTRAS
LANDSTRASSE 69//SAARLANDSTRASSE 71//SAARLANDSTRASSE
22//ST. GALLENER STRASSE 24//SCHLÖSSLESGASSE 33//SO
SEDANSTRASSE 147//SEDANSTRASSE 148//SEDANSTRASSE 1
EYDLITZSTRASSE 7//SEYDLITZSTRASSE 7/1//SEYDLITZSTRASSE
IGER STRASSE 117//SÖFLINGER STRASSE 119//SÖFLINGER STR
ASSE 151//SÖFLINGER STRASSE 153//SÖFLINGER STRASSE 163
24//STIFTERWEG 26//STIFTERWEG 28//STIFTERWEG 30//STIFT

ulmer heimstätte eG

SUDETENWEG 52//SUDETENWEG 54//THOM
TROLLINGERWEG 14//TROLLINGERWEG 16
TROLLINGERWEG 32//TROLLINGERWEG 34
7//UHRENMACHERGASSE 9//WAGNERSTRAS
STRASSE 16//WARNDTSTRASSE 18//WA
1//WEIDACHWEG 3//WEIDACHWEG 5//WE
CKSTRASSE 27//YORCKSTRASSE 28//YORCKSTRASSE 29





	3
ZUKUNFT GESTALTEN	4
UNTERNEHMENS DATEN	6
VERWALTUNGSORGANE	7
MITGLIEDER	8
BERICHT DES VORSTANDS	10
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	
IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT	
INVESTITIONEN IN DEN BESTAND	
WOHNUNGSVERWALTUNG	
SPAREINRICHTUNG	
WIRTSCHAFTLICHE LAGE, AUSBLICK	
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	20
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2010	22
I BILANZ	
II GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	
III ANHANG FÜR DAS JAHR 2010	
BESTÄTIGUNGSVERMERK	30



Vor 115 Jahren, am 2. Mai 1896 wurde der Bau- und Sparverein, der Vorgänger der ulmer heimstätte eG, als erste Wohnungsgenossenschaft im Ulm gegründet.

Im Zuge der Industrialisierung Ulms war die wohnliche Versorgung der in die Städte strömenden Landbevölkerung nicht mehr gewährleistet. Die Genossenschaftsbewegung setzte statt auf Hilfe von außen auf Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. So entstanden die ersten Häuser der Genossenschaft in der Arsenalstraße. Der Bestand wuchs im Lauf der Zeit.



**»Bestehendes bewahren
und Neues wagen sichert
die Zukunft der
ulmer heimstätte eG.«**

Christoph Neis
Vorstand

Die Aufgabe der Genossenschaft, ihre Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen, ist bis heute unverändert. Um ihr gerecht zu werden und dauerhaft am Markt zu bestehen, ist die Anpassung und Ergänzung der Wohnungsbestände an die sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen notwendig. Für die Wohnungswirtschaft haben sich mehrere langfristige Trends in den letzten Jahren heraus kristallisiert.

Die Attraktivität der Städte steigt. Die Stadt ist für viele Menschen als Lebensmittelpunkt wieder interessant geworden. Die Gründe hierfür liegen einerseits in den vielschichtigen und attraktiven Angeboten, die die Städte ihren Bewohnern bieten. Sie liegen aber auch in den seit Jahren massiv steigenden Kosten der bisher scheinbar grenzenlosen Mobilität unserer Gesellschaft. Wesentlicher Kostentreiber sind die seit Jahren überdurchschnittlich steigenden Energiekosten.

In ähnlichem Umfang sind auch die Heizkosten gestiegen, dies hat zu einer deutlichen Steigerung der Wohnkosten geführt. Um dem entgegen zu wirken, kommt der energetischen Verbesserung unserer Wohnungsbestände nicht erst seit der durch das Unglück in Fukushima ausgelösten Diskussion um den Energiemix in der Bundesrepublik besondere Bedeutung zu. Intelligente Maßnahmen zur Energieeinsparung in Verbindung mit dem Einsatz regenerativer Energiequellen sind notwendig, um unsere Bestände zukunftssicher aufzustellen.

Eine weitere Herausforderung liegt für ein bestandsorientiertes Unternehmen wie die ulmer heimstätte eG in der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft ist zwingend, die konsequente Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen in barrierearmer Ausführung ist unabdingbar, da oft schon kleine bauliche Veränderungen unseren älteren Mietern den Verbleib in ihrer Wohnung ermöglichen. Zusätzlich sind Bestandserweiterungen in barrierefreier Ausführung mit neuen Nutzungskonzepten erforderlich, um auch in Zukunft am Markt bestehen zu können.

Gelungene Beispiele hierfür sind die beiden Mehrgenerationenhäuser in der Ulmer Weststadt und am Eselsberg. Beide Häuser richten sich an Menschen, die sich in ihrer Hausgemeinschaft engagieren möchten, die den Begriff zusammen leben nicht nur räumlich definieren. Während das Haus in der Weststadt aus der Genossenschaft heraus mit interessierten Mitgliedern entwickelt wurde, handelt es sich bei dem in der Fertigstellung befindlichen Mehrgenerationenhaus am Eselsberg um eine Kooperation der Genossenschaft mit der Stadt Ulm und der Stiftung Liebenau.

Die Konzeption beider Häuser ist vergleichbar – beide Male wird Hilfe zur Selbsthilfe angeboten. Dies setzt aktive Bewohner voraus, die sich für ihren Lebensraum einsetzen. Daher richten sich die Angebote die von diesen Häusern ausgehen nicht nur an die Bewohner, sondern ebenso an die Menschen die im direkten Umfeld im Quartier leben. Alle Bevölkerungsschichten werden angesprochen, die Zusammensetzung der Hausgemeinschaften ist daher im besten Fall ein Spiegel unserer Gesellschaft.

Neben diesen Gemeinsamkeiten gibt es auch Unterschiede – das Haus in der Weststadt wird von einem Verein betrieben, alle Wohnungen bleiben im Bestand der ulmer heimstätte eG. Das Konzept der Lebensräume für Jung und Alt am Eselsberg sieht dagegen den Verkauf des größeren Teils der Wohnungen vor. Hierdurch wird die gewünschte soziale Durchmischung der Bewohner besonders gefördert.

Gerade die Unterschiedlichkeit beider Projekte bei gleicher Zielsetzung zeigt, dass es keine standardisierten Lösungen gibt. Jedes Projekt muss im Kontext entwickelt werden, um erfolgreich am Markt zu bestehen.

Besondere Bedeutung kommt dem Umfeld zu. Der Begriff gut Wohnen wird heute deutlich umfassender definiert als zu Gründungszeiten der Genossenschaft. Es geht nicht mehr um die Linderung von Wohnungsnot. Wohnen ist mehr – das Haus, das direkte Umfeld, das Quartier – sind wichtige Merkmale bei der Beurteilung einer Wohnung. Viele Genossenschaften haben längst erkannt, dass ihre Verantwortung und damit auch ihre Aufgaben nicht an der Haustüre enden.

Die Aufwertung des direkten Wohnumfeldes ist bereits seit vielen Jahren fester Bestandteil der Modernisierungskonzepte der ulmer heimstätte eG. In den aktuellen Projekten geht das Engagement über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus. Die Quartiersmitte Weststadt und der Bewohnertreff im Dichterviertel sind Beispiele hierfür. Auch die jetzt realisierten Mehrgenerationenhäuser berücksichtigen diese Ziele – sie stärken die Hausgemeinschaften und wirken nach außen. Es sind gute Voraussetzungen für die Menschen die darin leben, es hängt jetzt von ihnen ab wie sie diese Chancen nutzen.



GRÜNDUNG

2. Mai 1896

SITZ

Söflinger Straße 72, 89077 Ulm

GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Nr. 35 des Amtsgerichts Ulm

Die Beteiligung an der Genossenschaft steht jedem frei.
Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens einen Geschäftsanteil mit 160€ zu übernehmen. Es haftet mit diesem Geschäftsanteil.



**»Sparen, bauen – gut wohnen
hat bei uns seit Gründung
Tradition.«**

Manuela Maier-Jooß
Vorstandsassistentin

VORSTAND

Michael Lott
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Christoph Neis
hauptamtliches Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

Wolfgang Keßel bis 19.10.2010 und seit 14.12.2010
Vorsitzender bis 19.10.2010 und seit 22.12.2010

Günter Künzel bis 14.12.2010
Vorsitzender vom 19.10.2010 bis 14.12.2010

Helmut Eggle bis 17.11.2010
Heide Fischer bis 14.12.2010
Franz Häussler bis 14.12.2010
Wolfgang Janisch bis 17.11.2010
Rolf Pflüger bis 07.11.2010
Anita Seitter bis 19.11.2010
Anselm Wenzke bis 18.11.2010

Günter Guthan seit 14.12.2010
Ralf Junginger seit 14.12.2010
Willi Rötter seit 14.12.2010
Monika Schaffer seit 14.12.2010
Bernhard Schenk seit 14.12.2010

MITGLIEDSCHAFTEN

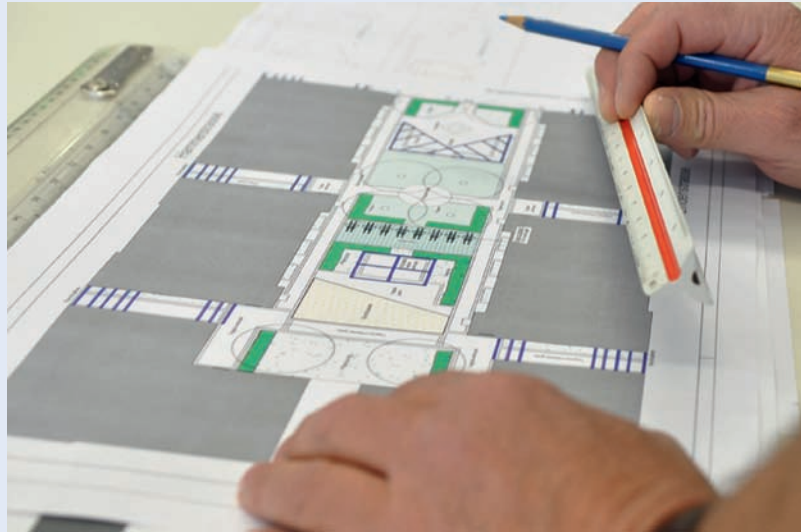
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V. Stuttgart

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V. Berlin

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Düsseldorf

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V. Köln

Marketinginitiative der Wohnbaugenossenschaften
Deutschland e.V. Berlin





VERTRETER

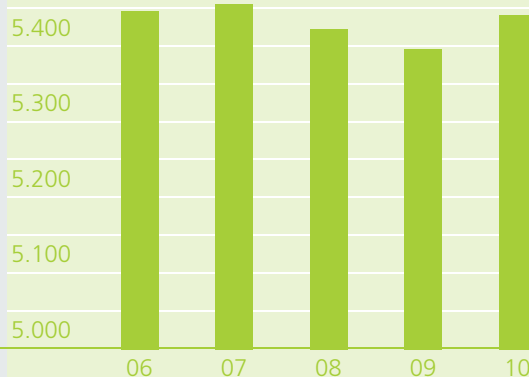
Die Amtszeit der 2010 gewählten Vertreter begann mit dem Abschluss der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2009 am 24.06.2010. Vertreter der ulmer heimstätte eG sind: Günther Bartikowski, Herbert Bleile, Rochus Bliesener, Raimund Boers, Winfried Brenner, Georg Briese, Heinz Buck, Christa Claus-Herrmann, Bernhard Dambacher, Silvia Daur-Tsaktanis, Ralph Eggle, Dieter Eisele, Tobias Freudenmann, Irmgard Gdanitz, Dieter Jürgen Geiselman, Monika Grolms, Iris Grötzinger, Jürgen Gruhler, Martin Grünitz, Gerhard Gutzer, Werner Hahner, Marlene Hartmann, Brunhilde Haunstetter, Georg Hofelich, Stefan Hoffmann, Bertram Iby, Helmut Kalupa, Karl Josef Kiefer, Petra Klawitter, Ingeborg Klein, Dr. Kurt Köhler, Rolf Lang, Erich Locher, Manfred Mack, Walter Martus, Oliver Mayr, Klaus Miller, Christian Mühlbacher, Theresia Müller, Otto Karl Owegeser, Ulrike Papenberg, Matthias Schartmann, Vera Schenk-Ott, Walter Schonger, Moritz Seepe, Birgit Starzmann, Alexander Stirzel, Elvira Stolz, Carsten Straub, Christoph Teske, Karl Tröster, Suse Wassermann, Manfred Weller, Uta Widenmann, Jürgen Wintergerst



»Der Dialog mit unseren Mitgliedern schafft Vertrauen und Identität.«

Jürgen März
Mitglieder- und Sparabteilung

MITGLIEDERZAHL ZUM 31. DEZEMBER



MITGLIEDERENTWICKLUNG

Für viele Wohnungssuchende in Ulm ist die Mitgliedschaft in der ulmer heimstätte eG, einem der großen Wohnungsgeber in der Region, unverändert attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt daher bei weitem das freie Angebot.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wohnungssuchenden Mitgliedern und angebotenen Wohnraum zu gewährleisten, ist der Erwerb der Mitgliedschaft seit einigen Jahren an die Anmietung einer Wohnung gekoppelt. Angehörige von Mitgliedern, sowie Mitgliedschaften, die in Verbindung mit dem Abschluss einer Spareinlage geschlossen werden, sind davon ausgenommen.

Zum Stichtag 31.12.2010 hatte die ulmer heimstätte eG 5.442 Mitglieder. Dies entspricht einer Zunahme um 21 Mitglieder im Berichtsjahr. Damit verblieb die Anzahl der Mitglieder am Jahresende 2010 wie geplant auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Bemerkbar machen sich allerdings die mit der Satzungsänderung 2009 beschlossenen geänderten Regelungen hinsichtlich der notwendigen Anzahl an Geschäftsanteilen bei Anmietung einer Wohnung. Die Geschäftsguthaben stiegen überproportional um 247.740 € auf 4.154.756 €.

In das Berichtsjahr 2010 fielen die Neuwahlen zur Vertreterversammlung. Die Wahlperiode der amtierenden Vertreter endete mit der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2009 am 24.06.2010. Entsprechend der Satzung der ulmer heimstätte eG ist pro 100 Mitglieder je ein Vertreter erforderlich, das heißt bei 5.429 Mitgliedern zum Stichtag 15.02.2010, waren 55 Vertreter zu wählen. Insgesamt 81 Mitglieder hatten sich als Kandidaten zur Wahl gestellt. Die Wahl fand als Briefwahl in der Zeit vom 22.02. bis 08.03.2010 statt. Trotz der intensiven Werbung im Vorfeld der Wahl, war die Wahlbeteiligung mit 18,9 % wiederum rückläufig. Das Interesse an der Genossenschaft hat sich für viele Mitglieder trotz der bekannten Vorteile vor allem auf die eigene Wohnung reduziert.

Neben der regulären Informationsveranstaltung für unsere Vertreter im April 2010 und der Vertreterversammlung am 24.06.2010 fanden im vierten Quartal 2010 eine weitere Informationsveranstaltung und eine außerordentliche Vertreterversammlung statt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer weiteren Informationsveranstaltung Ende März 2011 die Vertreter über das Jahresergebnis 2010 und die geplanten Baumaßnahmen des Investitionsprogramms 2011 informiert. Ein wichtiges Thema war auch die weitere Entwicklung des Aufsichtsrates. Der Dialog mit den Vertretern ist ein wesentliches Merkmal der ulmer heimstätte eG. Aufsichtsrat und Vorstand schätzen die Möglichkeit des Informationsaustausches an diesen Abenden in gleichem Maß wie die Vertreter.

Die Mitgliederzeitschrift zuhause und der Internetauftritt der ulmer heimstätte eG sind die wichtigsten Medien im Kontakt mit den Mitgliedern. Daneben informieren wir die von Baumaßnahmen betroffenen Mitglieder in separaten Mieterinformationsabenden ausführlich über die Planungen. Ziel dieser Veranstaltungen ist nicht nur der Transport von Informationen, sondern vor allem auch der Dialog mit den Mietern. Denn nur gemeinsam mit ihnen lassen sich die geplanten Maßnahmen erfolgreich realisieren.

Der offene Dialog mit den Mitgliedern ist ein wichtiges Merkmal einer Genossenschaft. Er bildet Vertrauen und fördert das gegenseitige Verständnis.



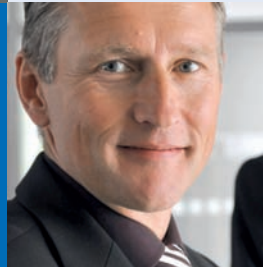
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit plus 3,6% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach den Berechnungen des statistischen Bundesamts so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und im Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit minus 4,7% beispiellos in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0% bzw. um 2,7% gestiegen.

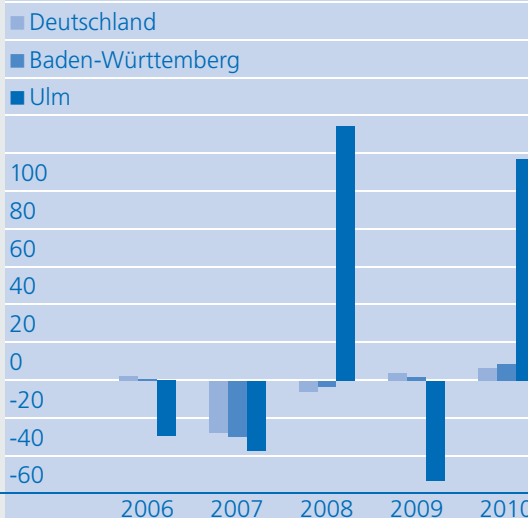
Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktionen im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlichen Einbruchs ist. Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorkriseniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht.

»Verlässlichkeit und Kontinuität sind Maxime unseres Handelns.«

Michael Lott
Vorstand



BAUGENEHMIGUNGEN WOHNUNGEN
IN WOHNGEBÄUDE (NEUBAU)
VERÄNDERUNGEN IN % GEGENÜBER VORJAHR



Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3%, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3% abschwächen dürfte.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Mio. Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise. Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die 3 Millionengrenze unterschritten werden.

Die Verbraucherpreise stiegen im vergangenen Jahr um 1,2%. Die deutsche Bundesbank rechnet für 2011 mit einer Steigerung von bis zu 1,7%. Die Hauptursache hierin ist in der Entwicklung der Heizöl- und Kraftstoffpreise zu suchen. Auch die Entwicklung der Mietpreise ist steigend. Hier unterscheiden sich jedoch die Regionen. Während die Mieten in Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen um 0,2 bis 0,4% im vergangenen Jahr gestiegen sind, war die Steigerung in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8% dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausgefallen.

IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Die Bauinvestitionen trugen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3% an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten war. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt unter anderem das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte im Hinblick auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Für den gewerblichen und den öffentlichen Bau fallen die Prognosen nicht ganz so günstig aus wie für den Wohnungsbau. Der öffentliche Bau profitierte 2010 noch erheblich von den Konjunkturprogrammen, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionen der öffentlichen Hand geführt haben (plus 4,1%). Kräftige Wachstumsimpulse

kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau. Im Jahr 2011 dürfte es jedoch zu einem Rückgang kommen, da auf Grund der Konsolidierungsanstrengung von Bund und Ländern und der schlechten Kassenlage der Gemeinden mit Kürzungen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen ist. Die Institute erwarten deshalb einen Rückgang des öffentlichen Baus um 1,8%.

Beim Wohnungsbau kann 2010 ein Zuwachs von Baugenehmigungen um 6,8% verzeichnet werden, so dass im vergangenen Jahr knapp 165.000 Wohnungen genehmigt wurden. Zur Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau. Langfristige Prognosen gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus. Neuerdings konzentriert sich der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Nach einer aktuellen Studie von Empirica kann derzeit nur in elf Städten in deutschen Ballungsräumen sicher von einem Wohnungsmangel gesprochen werden.

In Baden-Württemberg wurden im vergangenen Jahr für insgesamt 25.778 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 10,15%. Die langfristige Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg geht davon aus, dass aus heutiger Sicht der Wohnungsbedarf weiter zurück gehen wird und die Fertigstellungszahlen unter den Zahlen der vergangenen Jahre liegen werden. Bis zum Jahr 2030 kann mit einem Wohnungsbedarf von insgesamt rund 380.000 Wohnungen gerechnet werden. Zur Deckung dieses Baubedarfs wäre bis zum Jahr 2015 der Bau von jährlich rund 22.000 Wohnungen erforderlich und danach von gut 15.000 Wohnungen je Jahr.

RAHMENBEDINGUNGEN IN ULM

Im Jahr 2010 wurden in Ulm für insgesamt 341 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Fertig gestellt wurden im vergangenen Jahr insgesamt 266 Wohnungen. Nach den Prognosen des statistischen Landesamts benötigt Ulm im Schnitt in den nächsten 20 Jahren ca. 316 neue Wohnungen jährlich. Wie in den vergangenen Jahren, wurden damit wiederum die Fertigstellungszahlen nicht erreicht.

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen der ulmer heimstätte eG ist sehr hoch. Besonders die Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum. Gleichzeitig ist unverändert festzustellen, dass das Nachfrageverhalten differenziert ist. Wohnungsnachfrager sind nicht nur Familienhaushalte und Paare, sondern verstärkt Singlehaushalte und ältere Personen. Weiter ist zu beobachten, dass ein großer Teil von älteren Wohnungsinteressenten aus den Außenbezirken wieder zurück in die Innenstadt ziehen will. Das bedeutet für das Stadtgebiet Ulm, dass dort verstärkt Anstrengungen unternommen werden müssen um Raum für diese Zielgruppen zu schaffen.



Der umfangreiche Wohnungsbestand der ulmer heimstätte eG bildet das Rückgrat der Genossenschaft. Die Pflege, Erhaltung und Erweiterung der Bestände ist daher für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft von besonderer Bedeutung.

Das hohe Investitionsniveau der Vorjahre wurde auch 2010 mit einem Gesamtaufwand von 29,58 € pro m² Wohnfläche in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände fortgesetzt.

Unverändert stellt die Modernisierung der haustechnischen Anlagen eine besondere Herausforderung dar. Die ulmer heimstätte eG hat daher zur Nachrüstung der bisher mit Einzelöfen beheizten Wohnungen mit einer Zentralheizung, mit einem Sonderprogramm reagiert. Ziel ist es bis 2015 alle Wohnungen der ulmer heimstätte eG zentral zu beheizen oder mit einer Etagenheizung auszustatten.

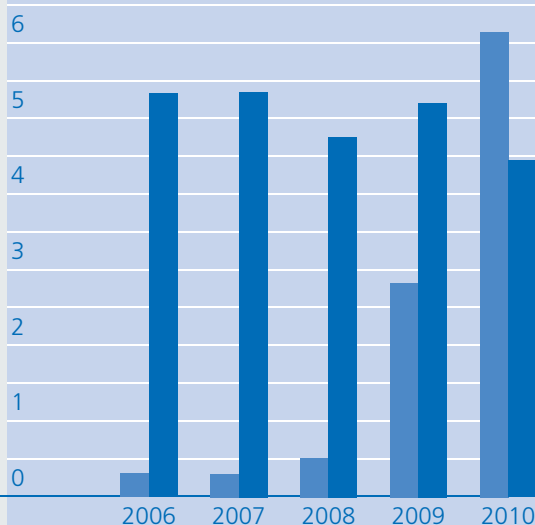
»Die energetische Optimierung unserer Bestände ist uns wichtig.«

Ingo Kammerer
Bautechnik



INVESTITIONEN MIO. €

■ Neubau Mietwohnungen
■ Instandhaltung / Modernisierung



Bereits 2010 konnten 138 Wohnungen in der Weststadt und am Eselsberg mit einer energetisch optimierten Zentralheizung versorgt werden, für das laufende Geschäftsjahr sind weitere 116 Wohnungen vorgesehen. Wichtiger Partner bei der Realisierung dieses Programms sind die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm. Sie übernehmen die Heizungsanlagen als Contractingpartner in ihr wirtschaftliches Eigentum und sichern den Betrieb.

Schwerpunkte der Maßnahmen der periodischen Instandhaltung und Modernisierung des Geschäftsjahres 2010 waren Objekte im Stifterweg am Eselsberg und in der Weststadt. Im Stifterweg 24–30 wurden die bereits 2009 begonnenen energetischen Maßnahmen abgeschlossen, im Stifterweg 52/54 wurde eine Zentralheizung nachgerüstet und Balkone angebaut. In der Lindenstraße konnte mit dem dritten Bauabschnitt die Nachrüstung von Balkonen an den Gründerzeithäusern des Blaufleischhofes abgeschlossen werden. Die Arbeiten an dem Modernisierungsschwerpunkt in der Saarlandstraße wurden ebenfalls mit der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts, der Modernisierung der Häuser Saarlandstraße 65 und Warndtstraße 10, beendet. In beiden Quartieren war die ulmer heimstätte eG über mehrere Jahre hinweg engagiert.

Im Nüblingweg wurde 2010 eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Schwerpunkte waren neben dem Einbau einer Zentralheizung vor allem die energetische Sanierung des 1952 gebauten Gebäudes. Das Projekt wurde als KfW Effizienzhaus 100 realisiert. Dadurch konnten zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt werden. Sofern möglich, werden diese Fördermittel in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Mieterwechsel wird der technische Ausbauzustand der Wohnungen besonders geprüft. Neben dem Thema Beheizung spielen auch die Größe, der Zustand und die Ausstattung der Sanitärräume zunehmend eine wesentliche Rolle bei der Wiedervermietung. Auch hier gibt es teilweise Nachholbedarf. Die noch in vielen Häusern vorhandenen knappen Bäder werden auf die Möglichkeit der Vergrößerung und schwellenarmen Ausführung geprüft. Trotz der hohen Kosten dieser Maßnahmen sind diese Anpassungen, sofern technisch möglich, notwendig, unterstützen sie doch die zukunftssichere Vermietung.

Besondere Aufmerksamkeit gilt seit Jahren der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Bereits 2008 wurden alle Häuser energetisch bewertet und auf ihre Potenziale geprüft. In den Voruntersuchungen zu den Projekten des Investitionsprogramms werden mögliche Optimierungen technisch und wirtschaftlich bewertet. Der Umfang der realisierten Maßnahmen der energetischen Verbesserung reicht von der Nachrüstung der Kellerdecken- und Dachbodendämmung bis zum Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen. Die dadurch erzielten Verbesserungen übertreffen im Allgemeinen die geforderten technischen Mindeststandards der Energieeinsparverordnung.

Die Möglichkeiten der Wohnungsmodernisierung stoßen allerdings an zwei Punkten an ihre Grenzen – die der demografischen Entwicklung geschuldete Barrierefreiheit der Wohnungen ist ebenso wenig durch Modernisierung zu erreichen, wie die Verbesserung des internen und externen Schallschutzes. Aktuelle Standards lassen sich in diesen Bereichen nur in Neubauten realisieren.

Bereits 2009 wurde in der Quartiersmitte Weststadt auf dem ehemaligen Pistenbullygelände mit dem Bau von 99 Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten begonnen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes an der Söflinger Straße erfolgte im November 2010, kurz darauf konnte das erste Mehrgenerationenhaus der ulmer heimstätte eG bezogen werden. Das Projekt wurde seit 2006 zunächst in einem Workshop mit unseren Mitgliedern gemeinsam entwickelt, der daraus 2008 entstandene Verein Mehrgenerationenwohnen Ulm-West e.V. betreibt das Haus seit Bezug im Dezember 2010. Bis Sommer 2011 wird das gesamte Projekt fertig gestellt sein. Auf dem Gelände entstanden dann über einen Zeitraum von fünf Jahren außer den jetzt in der Fertigstellung befindlichen Wohnungsbauten eine Quartiersgarage mit 126 Stellplätzen und das Seniorenzentrum Weststadt der AWO. Insgesamt wurden in die Neubebauung 25 Mio. € investiert, davon 16 Mio. € durch die ulmer heimstätte eG.

Im Bauträgerbereich konzentriert sich die ulmer heimstätte eG auf ausgewählte Maßnahmen und auf gemeinsame Projekte mit der BSG Aufbau eG. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau der Lebensräume für Jung und Alt am Eselsberg begonnen. Das Mehrgenerationenprojekt mit 30 Wohneinheiten entsteht in Projektpartnerschaft mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ulm.

In Kooperation mit der BSG Aufbau eG wurden in der Enderlegasse in Ulm-Söflingen sechs der dort realisierten sieben Stadthäuser verkauft und übergeben. Das siebte Haus wurde im ersten Quartal 2011 verkauft und wird bis Jahresmitte an die neuen Eigentümer übergeben. Darüber hinaus konnten die Planungen an zwei Mehrfamilienhäusern in einer attraktiven Lage an der Blau in Söflingen abgeschlossen werden. Der Baubeginn ist für Herbst 2011 geplant.

Trotz dieses Engagements in ausgewählten Eigentumsmaßnahmen sieht die ulmer heimstätte eG den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit in der Bereitstellung von Mietwohnungen für ihre Mitglieder. Um die Attraktivität ihres Wohnungsangebotes dauerhaft zu sichern, werden auch in Zukunft erhebliche Investitionen sowohl in die Instandhaltung und Modernisierung der eigenen Bestände, als auch in Neubaumaßnahmen erforderlich sein.



EIGENBESTAND

Die ulmer heimstätte eG bewirtschaftete zum Ende des Jahres 2010 2.334 Wohnungen (Vorjahr 2.287 Wohnungen) mit einer Fläche von 154.620 m². Darüber hinaus wurden 20 Objekte mit einer Fläche von 3.670 m² gewerblich bewirtschaftet. Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2010 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Der fluktuationsbedingte Leerstand der Wohnungen konnte wie in den Vorjahren auf einem sehr niedrigen Niveau von 0,63% gehalten werden. Nahtlose Weitervermietungen sind vor allem bei Wohnungen mit einem niedrigen Ausstattungsstandard in einigen Vororten schwierig. Die Entwicklung der Kündigungen war mit 283 in 2010 gegenüber 259 im Jahr 2009 leicht steigend. Die Fluktuationsrate betrug damit 12,28% (im Vorjahr 11,32%).

»Wir bieten unseren Mitgliedern ein vielfältiges Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen.«

Susanne Hodapp
Bestandsbetreuung



Die Mietrückstände betragen zum Ende des Berichtsjahrs 99.477,51 € (Vorjahr 64.371,54 €). Auf Grund dieser Steigerung ist es notwendig, noch intensiver mit einem straffen Mahnwesen auf beginnende Mietrückstände zu reagieren. Nach wie vor haben einige unserer Mitglieder auf Grund stagnierender Einkommen und fehlender Vollzeitbeschäftigungsverhältnisse Probleme mit einer regelmäßigen Mietzahlung. Mit diesen Mietern wird Kontakt aufgenommen und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht. Sollten Ratenzahlungsvereinbarungen und Hilfsangebote seitens der Verwaltung der Stadt Ulm jedoch nicht angenommen werden, bleibt nur der Ausweg das Mietverhältnis zu beenden, notfalls auch mit gerichtlicher Hilfe.

Um der künftigen Nachfrage von immer unterschiedlich werdenden Interessengruppen gerecht zu werden ist es notwendig, dass die ulmer heimstätte eG an ihrem nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungskonzept festhält. Im Jahr 2008 wurde die Portfolioanalyse des kompletten Wohnungsbestands überarbeitet. Die Ergebnisse sind in einem 10-Jahres-Investitionsplan festgehalten. Dieser Plan ist Grundlage der aktuellen Investitionsentscheidungen. Die ulmer heimstätte eG verfügt schon heute über ein attraktives Wohnungsangebot in vielen Stadtteilen und nahezu allen Preissegmenten. Beleg hierfür sind 400 bis 500 neue Interessenten, die sich pro Quartal um eine Wohnung der ulmer heimstätte eG bewerben.

WOHNUNGSEIGENTUM

Die Verwaltung von insgesamt 20 Wohnungseigentümergeinschaften mit 358 Wohnungen, neun Reihenhäusern, fünf Gewerbeeinheiten und 323 Tiefgaragenstellplätzen sowie sechs separaten Garagenanlagen mit 257 Plätzen stellt für die ulmer heimstätte eG einen wichtigen Dienstleistungsbereich dar. Alle Wohnungseigentümersammlungen wurden im vergangenen Jahr erfolgreich abgehalten. Immer mehr Wohnungseigentümergeinschaften greifen auf unseren Erfahrungsschatz in der energetischen Sanierung zurück. Als Vorteil schätzen die Eigentümer der von uns betreuten Anlagen, dass die ulmer heimstätte eG ihre umfangreichen Kenntnisse und Erfahrungen in der Verwaltung und Modernisierung des Eigenbestands auch den verwalteten Eigentümergemeinschaften als Beratungsleistung anbieten kann.

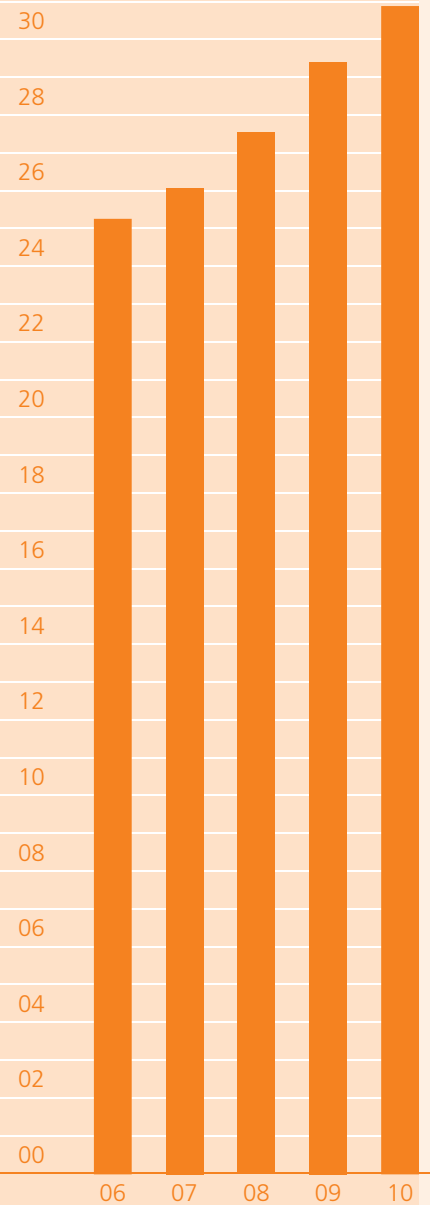




»Unsere Spargelder werden ausschließlich in den eigenen Wohnungsbestand investiert.«

Sandra König
Mitglieder- und Sparabteilung

SPARANLAGEN MIO. €



Seit Gründung der Genossenschaft ist die Spareinrichtung fester Bestandteil der ulmer heimstätte eG. War es früher üblich bei „seiner“ Genossenschaft zu sparen so verfügen heute nur noch 48 der bundesweit rund 2000 Wohnungsgenossenschaften über eine Spareinrichtung.

Die Spareinrichtung war von Beginn an ein wichtiges Finanzierungsinstrument, daran hat sich bis heute nichts geändert. Denn sie dient der Genossenschaft und den Mitgliedern in gleicher Weise. Für die Genossenschaft ist sie eine wesentliche Komponente in der Unternehmensfinanzierung, für unsere Mitglieder stellt sie eine attraktive Möglichkeit der Geldanlage dar. Attraktiv nicht nur hinsichtlich des Zinsniveaus, sondern auch wegen der gebotenen Sicherheit.

Alle in der Spareinrichtung der ulmer heimstätte eG angelegten Gelder dienen der Finanzierung der Instandhaltung, Modernisierung und des Neubaus des eigenen Wohnungsbestandes. Die Risiken, die sich durch diese Anlagen ergeben, sind überschaubar. Diese Sicherheit schätzen unsere Kunden seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 in besonderem Maß.

Als Genossenschaft mit großem eigenem Bestand ist die ulmer heimstätte eG in ihrer Unternehmenspolitik langfristig ausgerichtet. Daran orientiert sich auch unsere Zinspolitik, die sich im Zinsniveau des lokalen Marktes bewegt. Die immer wieder am Markt platzierten Angebote überregionaler Banken, die damit völlig andere Ziele verfolgen, beobachten wir kritisch.

Die Entwicklung der Spareinrichtung im Berichtsjahr hat die Erwartungen erfüllt. Der Einlagenbestand wuchs um 1.494.815,56 € auf 30.909.428,78 €. Der Durchschnittszins im Berichtsjahr betrug 2,57 %. Die Veränderungen entsprechen den geplanten Werten.

Unverändert erhoffen sich viele Anleger eine Verbesserung des Zinsniveaus. Ein großer Teil der Spareinlagen wird daher bei Neuanlage oder Fälligkeit in kurzfristige, vor allem einjährige Sparprodukte angelegt. Besonderer Beliebtheit erfreuten sich ebenso unverändert das mehrjährige Wachstumssparen, das bei einer gestaffelten Zinsfestschreibung zwischen 12 und 36 Monaten gegenüber einem Festzinsprodukt mehr Flexibilität bietet.

Die im Herbst 2010 durchgeführten Herbstsparwochen haben auf Grund der Attraktivität der angebotenen Produkte wieder zum guten Ergebnis der Spareinrichtung beigetragen.

Das im Geschäftsjahr 2010 historisch niedrige Zinsniveau wurde durch die Anpassung des Leitzinses für den Euro-Raum durch die Europäische Zentralbank Ende März 2011 um 0,25 Prozentpunkte auf 1,25 Prozent beendet. Der wichtigste Zins zur Versorgung der Kreditwirtschaft mit Zentralbankgeld war im Mai 2009 um Investitionsanreize zu geben, in der Wirtschafts- und Finanzkrise auf das Rekordtief von 1,0 Prozent gesenkt worden.

Der Vorstand geht weiterhin von einer moderaten Zunahme der Spareinlagen aus. Viele Mitglieder schätzen neben den attraktiven Produkten die Sicherheit ihrer Ersparnisse bei der ulmer heimstätte eG.



**»Wohnen bei Genossenschaften
bedeutet mehr als ein Dach
über dem Kopf.«**

Janina Hübel
Bestandsbetreuung



Die Bilanzsumme des Jahres 2010 beträgt 89.601.430 € (Vorjahr 79.677.828 €). Dieses Bilanzsummenwachstum ist in erster Linie auf eine verstärkte Investitionstätigkeit der ulmer heimstätte eG in der Quartiersmitte Weststadt zurück zu führen. Das Sachanlagevermögen betrug im Vorjahr 69.850.117 € und beläuft sich nunmehr auf 78.968.084 €. Um das Bilanzsummenwachstum zu finanzieren, mussten neue Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgenommen werden. Insgesamt wurden 8.167.404 € an Krediten neu aufgenommen. Dem stehen Tilgungen und Sondertilgungen in Höhe von 3.651.358 € gegenüber, so dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf insgesamt 27.893.022 € (Vorjahr 23.376.976 €) angewachsen sind.

Der Jahresüberschuss im Jahr 2010 ist höher als geplant und beträgt 1.904.270 €. Für das Jahr 2011 gehen wir von einem Überschuss in Höhe von ca. 700.000 € aus.

Die Liquiditätslage des Unternehmens ist geordnet, die Liquiditätserfordernisse werden durch monatlich Meldung an das Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen nachgewiesen. Die im laufenden Jahr 2011 anstehenden Investitionsmaßnahmen sind finanziell abgesichert.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und allen anderen, die uns diesen wirtschaftlichen Erfolg ermöglicht haben. Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrats und allen Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft, für das Verständnis und Vertrauen das sie uns entgegen gebracht haben.

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

Im laufenden Jahr wird unser Vorhaben in der Quartiersmitte Weststadt fertig gestellt. Im Februar 2011 konnten bereits weitere 23 Wohnungen an Mieter übergeben werden, im Sommer kommen nochmals 29 hinzu.

Darüber hinaus werden bis zum Oktober 30 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum in den Lebensräumen für Jung und Alt am Eselsberg fertig gestellt sein. Die ulmer heimstätte eG wird dort zusammen mit dem Gemeinwesenarbeiter der Stiftung Liebenau die Mieter für das Mehrgenerationenwohnhaus finden und dieses Modellprojekt in die Wirklichkeit umsetzen.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung werden wir uns weiterhin mit der Instandhaltung und der Modernisierung unseres Wohnungsbestands beschäftigen. Zusätzlich zu den auf Grund der Portfolioanalyse vorgesehenen Modernisierungsprojekten wird auch das Sonderprogramm Heizung umgesetzt. Im Rahmen dieses Programms werden bis zum Jahr 2015 604 bisher mit Einzelöfen beheizte Wohnungen mit einer modernen Zentralheizungsanlage versorgt. Ein weiterer Modernisierungsschwerpunkt wird künftig in Wiblingen liegen.

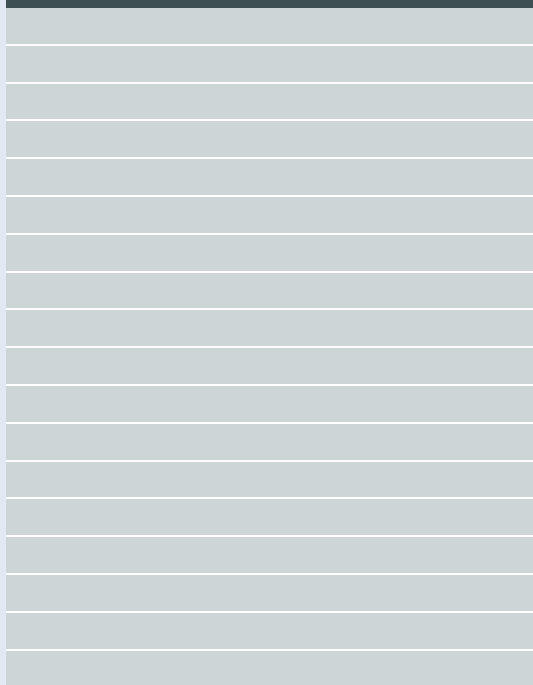
Wir freuen uns, dass wir die anstehenden Projekte und Aufgaben mit unseren Partnern angehen dürfen. Sicher werden wir diese wie in den Vorjahren gemeinsam erfolgreich bewältigen.





**»Der demokratische Aufbau
ist ein wesentliches Merkmal
unserer Genossenschaft.«**

Wolfgang Keßel
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Die ulmer heimstätte eG blickt aus Sicht des Aufsichtsrats auf ein zwiespältiges Geschäftsjahr 2010 zurück. Einerseits hat die Genossenschaft ein gutes Jahresergebnis erwirtschaftet, andererseits kam es im vierten Quartal zu wesentlichen Veränderungen im Aufsichtsrat.

Ausgelöst durch die Entscheidung der Mehrheit des Aufsichtsrats im Oktober die Bestellung des Vorstandsmitglieds Michael Lott nicht zu verlängern, kam es zu kontroversen Diskussionen im Gremium in deren Verlauf der Aufsichtsratsvorsitzende und kurz darauf ein weiteres Aufsichtsratsmitglied ihre Mandate niederlegten.

Im November 2010 fand auf Veranlassung der Mehrheit der Vertreter eine Vertreterinformationsveranstaltung, am 14.12.2010 eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Bereits nach der Vertreterinformation waren vier weitere Mitglieder des Aufsichtsrats zurückgetreten. Die bis zu diesem Zeitpunkt noch verbliebenen drei Aufsichtsratsmitglieder wurden in der Vertreterversammlung von den Vertretern abberufen. In den anschließenden Neuwahlen zum Aufsichtsrat wurden Monika Schaffer, Günter Guthan, Ralf Junginger, Wolfgang Keßel, Willi Rötter und Bernhard Schenk in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des neuen Aufsichtsrats fand am 22.12.2010 statt. In dieser Sitzung wurden Herr Keßel zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Guthan zu seinem Stellvertreter gewählt. Damit verfügte die ulmer heimstätte eG wieder über einen handlungsfähigen Aufsichtsrat. In dieser Sitzung erneuerte der Aufsichtsrat, als Zeichen des Vertrauens in die bisherige Geschäftspolitik, die Bestellung beider Vorstandsmitglieder.

Der im Dezember neu gewählte Aufsichtsrat hat sich kurzfristig eingearbeitet und im Laufe des ersten Quartals 2011 alle notwendigen Beschlüsse zum Jahresabschluss und zum Investitionsprogramm 2011 gefasst. In dem Vertreterinformationsabend Ende März 2011 wurden die Vertreter hierüber informiert und die künftige Entwicklung des Gremiums ausführlich diskutiert.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Ein Schwerpunkt der Prüfung war die ordnungsgemäße Tätigkeit der Organe. Die Prüfung ergab weder in diesem noch in den anderen Prüfungsfeldern Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Im Geschäftsjahr 2010 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt.

Gemeinsam mit dem Vorstand und den Prüfern wurde das Ergebnis der Prüfung ausführlich erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der

Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2010 in der vorgelegten Form festzustellen und den Vorstand zu entlasten. Auf dieser Grundlage schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Vertreterversammlung die Verwendung des Bilanzgewinns vor.

Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage des Unternehmens, sowie über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich und mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt und sich über wesentliche Risiken der zukünftigen Entwicklung unterrichtet.

Trotz der schwierigen Begleitumstände hat der Aufsichtsrat der ulmer heimstätte eG zu jeder Zeit die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugeteilten Aufgaben wahr genommen.

Gemäß der Satzung endet bereits in diesem Jahr die Amtszeit der in der außerordentlichen Vertreterversammlung am 14.12.2010 gewählten Aufsichtsratsmitglieder Frau Monika Schaffer und Herr Bernhard Schenk. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die erfolgreiche Arbeit und die auch in schwierigen Situationen konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso dankt er allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ulmer heimstätte eG für ihren Einsatz und ihre Loyalität. Besonderer Dank gilt allen ehrenamtlich Tätigen für ihr Engagement für unsere Genossenschaft.

Zu danken gilt es auch den jetzt nicht mehr im Amt befindlichen Mitgliedern des Aufsichtsrates. Sie haben sich in ihrer Amtszeit für die Genossenschaft engagiert, einige von ihnen waren mehr als 13 Jahre im Amt. Alle Aufsichtsräte haben sich mit ihrer Sachkunde und Erfahrung eingebracht und ihren Beitrag zur guten Entwicklung der ulmer heimstätte eG geleistet.

Ein besonderer Dank geht an die Vertreterinnen und Vertreter der ulmer heimstätte eG. Sie haben ihre Aufgabe in einer kritischen Zeit ernst genommen. Nur mit ihrer Hilfe konnte eine eindeutige Entscheidung im Sinne der Genossenschaft zeitnah herbeigeführt werden.

Es zeichnet die Rechtsform der Genossenschaft aus, dass sie auch besondere Situationen bewältigt. Der demokratische Aufbau trägt hierzu ganz wesentlich bei.

Ulm, Mai 2011

Wolfgang Keßel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.848,89€	6.187,97€
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.026.083,12€		60.445.586,33€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.856.649,59€		6.119.829,28€
Technische Anlagen und Maschinen	379.410,12€		306.214,25€
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.253,11€		143.854,93€
Anlagen im Bau	6.520.339,65€		2.834.632,40€
Bauvorbereitungskosten	24.348,08€	78.968.083,67€	0,00€
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	429.168,96€		283.198,71€
Sonstige Ausleihungen	3.714,53€		6.494,61€
Andere Finanzanlagen	660,00€	433.543,49€	1.300,00€
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		79.416.476,05€	70.147.298,48€
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Bauvorbereitungskosten	0,00€		94.699,88€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.636.369,58€		0,00€
Unfertige Leistungen	2.869.947,05€		2.654.908,70€
Andere Vorräte	127.362,49€	5.633.679,12€	104.265,69€
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	99.477,51€		64.371,54€
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00€		255,65€
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.500,00€		4.500,00€
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.537,92€		40.633,75€
Sonstige Vermögensgegenstände	118.008,40€	320.523,83€	126.970,57€
WERTPAPIERE		3.239.275,00€	2.192.500,00€
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		985.467,91€	4.232.065,51€
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	6.007,88€		15.357,91€
BILANZSUMME		89.601.429,79€	79.677.827,68€

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
EIGENKAPITAL		
GESCHÄFTSGUTHABEN		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen		
Mitglieder	227.680,00€	182.880,00€
der verbleibenden Mitglieder	4.154.756,55€	3.907.016,24€
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.000,00€	4.398.436,55€
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:		
1.883,45 €, Vorjahr 4.823,76 €		
KAPITALRÜCKLAGE	127.828,18€	119.853,18€
ERGEBNISRÜCKLAGEN		
Gesetzliche Rücklage	2.102.083,87€	1.911.583,87€
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
190.500,00€, Vorjahr 58.500,00€		
Bauerneuerungsrücklage	12.214.625,13€	11.014.625,13€
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
1.200.000,00€, Vorjahr 500.000,00€		
Andere Ergebn isrücklagen	4.488.076,67€	18.804.785,67€
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
350.000,00€, Vorjahr 150.000,00€		
BILANZGEWINN		
Gewinnvortrag	50.542,41€	328.701,34€
Jahresüberschuss	1.904.270,23€	584.892,81€
Einstellungen in Ergebn isrücklagen	1.740.500,00€	214.312,64€
EIGENKAPITAL INSGESAMT	23.545.363,04€	21.507.609,24€
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	298.497,00€	267.210,00€
Steuerrückstellungen	132.501,71€	62.706,06€
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	500.000,00€	1.090.000,00€
Sonstige Rückstellungen	813.650,13€	1.744.648,84€
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.893.022,39€	23.376.976,48€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	498.182,30€	508.084,18€
Spareinlagen	30.909.428,78€	29.414.613,22€
Erhaltene Anzahlungen	4.474.655,88€	2.798.309,85€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.493,85€	37.838,78€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.122,84€	112.775,58€
Sonstige Verbindlichkeiten	127.636,87€	64.010.542,91€
davon aus Steuern: 74.944,24€, Vorjahr 45.637,26€		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 804,37€, 1.030,42€		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	300.875,00€	0,00€
BILANZSUMME	89.601.429,79€	79.677.827,68€

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.983.141,50€		12.517.312,63€
b) aus Betreuungstätigkeit	90.665,80€		94.477,83€
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	577.783,62€	13.651.590,92€	83.148,73€
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.756.708,05€		230.296,39€
Andere aktivierte Eigenleistungen	60.526,66€		92.389,40€
Sonstige betriebliche Erträge	1.589.400,75€		1.545.356,61€
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.522.165,39€		6.157.364,69€
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.705.968,12€		109.829,33€
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	630.502,65€	8.858.636,16€	23.111,81€
ROHERGEBNIS			
	9.199.590,22€		8.272.675,76€
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.598.091,28€		1.442.078,24€
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	331.748,48€	1.929.839,76€	344.532,77€
davon für Altersversorgung: 57.533,94€, Vorjahr 67.945,88€			
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.739.426,64€		2.717.203,72€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	654.675,23€		903.259,05€
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,00€		15,00€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144.396,69€		195.884,73€
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	11.621,30€	132.793,39€	6.750,00€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.702.805,89€	2.111.210,48€
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
	2.305.636,09€		943.541,23€
Außerordentliche Aufwendungen	38.344,00€		0,00€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	69.878,92€		68.566,70€
Sonstige Steuern	293.142,94€		290.081,72€
JAHRESÜBERSCHUSS			
	1.904.270,23€		584.892,81€
GEWINNVORTRAG			
	50.542,41€		328.701,34€
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	1.740.500,00€		708.500,00€
BILANZGEWINN			
	214.312,64€		205.094,15€

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

3. Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

4. Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB Rückstellungen für Bauinstandhaltung beibehalten.

Bewertungsmethoden:

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu den Anschaffungs- und Herstellkosten, vermindert um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen bilanziert.

Aktiviert wurden Fremdkosten und Eigenleistungen.

Folgende Abschreibungssätze werden angewandt:

Die Abschreibung der Wohn- und sonstigen Gebäude erfolgt nach Restnutzungsdauer. Dabei ist sichergestellt, dass bei Vollmodernisierung die Nutzungsdauer längstens 30 Jahre beträgt.

Die Restnutzungsdauer entspricht nachfolgenden Abschreibungssätzen:

Wohngebäude	2%
Sonstige Gebäude:	
Tiefgaragen	2% bzw. 5%
Ladenseite	4%
Geschäftsstelle	4%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 bis 33%
Immaterielle Vermögensgegenstände	33%
Technische Anlagen und Maschinen	5%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau erfolgten mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen verzinlichen Ausleihungen wurden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die Verzinsung der Ausleihung erfolgt mit 5,5% p. a.

Die 10 Geschäftsanteile an der Rundum Betreuung eG wurden wegen der anstehenden Liquidation in Höhe von € 800,00 abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung Einzel- und Pauschalwertberichtigung

Wertpapiere Niedrigere Kurswerte

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof.

K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 5,15% (Stand Monatsende November 2010, Restlaufzeit 15 Jahre).

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% p. a. berücksichtigt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt (außerordentlicher Aufwand T€ 38). Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 in Höhe von T€ 1.090 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Der Bewertung liegen die nach einem mehrjährigen Instandhaltungsplan zu erwartenden Instandhaltungskosten pro Instandhaltungsmaßnahme, auf der Basis der Preisverhältnisse zum 31.12.2009 zu Grunde.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Wertpapiere des Umlaufvermögens (DekaBank-Depot) wurden gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. zum 31.12.2010 mit den Rückstellungen für Altersteilzeit verrechnet. Der Verrechnungsbetrag von T€ 60 entspricht dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert der Wertpapiere. Der abgezinsten Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 142.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2010	Abschreibungen d. Geschäftsjahres
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	240.582,28€	12.138,00€				237.871,39€	14.848,89€	3.477,08€
SACHANLAGEN								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.146.943,12€	1.456.934,42€	122.011,04€	6.612.827,28€*		47.068.610,66€	66.026.083,12€	2.389.575,34 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.584.994,36€	9.382,50€				2.737.727,27€	5.856.649,59€	272.562,19€
Technische Anlagen und Maschinen	364.253,25€	92.176,64€				77.019,77€	379.410,12€	18.980,77€
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.122,77€	72.229,44€				513.099,10€	161.253,11€	54.831,26€
Anlagen im Bau	2.834.632,40€	10.298.534,53€		-6.612.827,28€**			6.520.339,65€	
Bauvorbereitungskosten	0,00€	24.348,08€		0,00€			24.348,08€	
	117.532.945,90€	11.953.605,61€	122.011,04€	0,00€	0,00€	50.396.456,80€	78.968.083,67€	2.735.949,56€
FINANZANLAGEN								
Beteiligungen	283.198,71€	145.970,25€					429.168,96€	
Sonstige Ausleihungen	6.494,61€		2.780,08€				3.714,53€	
Andere Finanzanlagen	1.300,00€	160,00€				800,00€	660,00€	800,00€
	290.993,32€	146.130,25€	2.780,08€	0,00€	0,00€	800,00€	433.543,49€	800,00€
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	118.064.521,50€	12.111.873,86€	124.791,12€	0,00€	0,00€	50.635.128,19€	79.416.476,05€	2.740.226,64€

* Umbuchung aus dem Anlagevermögen Anlagen im Bau

**Umbuchung auf Wohnbauten und andere Bauten

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.869.947,05 (Vorjahr € 2.654.908,70) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Prüfungskosten 2010	30.000,00€
Gewährleistung	50.516,33€
Urlaub	75.600,00€
Altersteilzeit	82.149,89€
Bonussparen	61.552,80€
Spareinlagen mit steigender Verzinsung	59.355,41€
Büroumbau	113.188,75€
Nachträgliche Fremdkosten Werklieferung	88.000,00€
Unterlassene Instandhaltung	227.786,95€

4. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr

VERBINDLICHKEITEN	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.022.327,29€	1.030.731,48€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.003,77€	12.501,60€
Erhaltene Anzahlungen	4.474.655,88€	2.798.309,85€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.493,85€	37.838,78€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.122,84€	112.775,58€
Sonstige Verbindlichkeiten	127.636,87€	93.893,07€
GESAMTBETRAG VERBINDLICHKEITEN	6.743.240,50€	4.086.050,36€
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	8.044.917,20€	6.767.758,71€
Zinsabgrenzung	215.528,61€	263.411,76€
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	22.648.982,97€	22.383.442,75€
GESAMTBETRAG SPAREINLAGEN	30.909.428,78€	29.414.613,22€
GESAMTSUMME	37.652.669,28€	33.500.663,58€

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.893.022,39€ (23.376.976,48€)	2.022.327,29€ (1.030.731,48€)	3.111.293,80€ (3.537.482,42€)	22.759.401,30€ (18.808.762,58€)	27.893.022,39€ (23.376.976,48€)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	498.182,30€ (508.084,18€)	11.003,77€ (12.501,60€)	34.738,13€ (36.011,07€)	452.440,40€ (459.571,51€)	498.182,30€ (508.084,18€)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	4.474.655,88€ (2.798.309,85€)	4.474.655,88€* (2.798.309,85€)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.493,85€ (37.838,78€)	36.493,85€ (37.838,78€)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.122,84€ (112.775,58€)	71.122,84€ (112.775,58€)					
Sonstige Verbindlichkeiten	127.636,87€ (93.893,07€)	127.636,87€ (93.893,07€)					
GESAMTBETRAG	33.101.114,13€ (26.927.877,94€)	6.743.240,50€ (4.086.050,36€)	3.146.031,93€ (3.573.493,49€)	23.211.841,70€ (19.268.334,09€)	28.391.204,69€ (23.885.060,66€)		
Spareinlagen							
- mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	8.044.917,20€						
- mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	22.648.982,97€						
Zinsabgrenzung	215.528,61€						
	30.909.428,78€						
GESAMTSUMME	64.010.542,91€						

GPR=Grundpfandrecht *steht zur Verrechnung an

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	31.438,98€	0,00€

2. In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

außerordentliche Aufwendungen

Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen auf Grund geänderter Bewertung nach BilMoG € 38.344,00

Die außerordentlichen Aufwendungen, die aufgrund des Übergangs auf BilMoG ausgewiesen wurden, haben keine Auswirkungen auf die Besteuerung, da die Bewertungsänderungen in der Steuerbilanz nicht nachvollzogen werden.

3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse aus dem Sanierungsförderprogramm der Stadt Ulm in Höhe von € 627.850,00 und Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 590.000,00 enthalten, die gemäß § 249 Abs. 2 HGB in früheren Jahren gebildet wurden.

4. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus Anlagenabgängen 46.360,44€

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 46.238,31€

Erträge aus Zuschreibungen Wertpapiere 7.500,00€

Erträge aus Eingang abgeschriebener Forderungen 669,09€

Erträge aus früheren Jahren 46.729,23€

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung:

Sonstige Betriebskosten (nicht umlagefähig) frühere Jahre 1.532,98€

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Aufwendungen früherer Jahre 14.461,36€

Abschreibungen auf Mietforderungen 17.879,03€

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Eingesetzte Finanzinstrumente:

Forward-Darlehensvereinbarung

Zur vorbeugenden Vermeidung von Zinsrisiken und zur Planungssicherheit wurde im Geschäftsjahr 2010 eine Forwardvereinbarung über ein Darlehen mit einem Nominalbetrag von 500 T€ abgeschlossen. Die Zinsbindungsfrist wurde dabei vom 30.06.2013 auf den 30.06.2021 verlängert.

2. 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 € 13.615,47 abgegeben.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem laufenden Bauvorhaben:

„Lebensräume für Jung und Alt“ (Mehrgenerationenhaus) T€ 2.780

Quartiersmitte Weststadt T€ 96

Söflinger Straße 165-169 T€ 1.975

T€ 4.851

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	3
Technische Mitarbeiter	4	1
Auszubildende	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	
Hausmeister etc.	4	1
	27	5

4. Die Genossenschaft haftet als Gesellschafter der Bauherrngemeinschaften "KfB Eschwiesen Wiblingen GbR", "Lehle GbR ulmer heimstätte eG und Aufbau eG" und "Wiley GbR ulmer heimstätte eG und Aufbau eG".

Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzaufstellung nicht erfolgt.

An der Bauherrngemeinschaft "KfB Eschwiesen" ist die Genossenschaft zu 25,5% beteiligt, der Jahresabschluss zum 31.12.2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 15.646,26 und die Bilanzsumme beträgt € 143.578,33.

An der "Lehle GbR ulmer heimstätte eG und Aufbau eG" ist die Genossenschaft zu 50% beteiligt, der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 2,78 und einer Bilanzsumme von € 37.228,38 ab.

An der "Wiley GbR ulmer heimstätte eG und Aufbau Ulm eG" ist die Genossenschaft zu 25% beteiligt, der vorliegende Jahresabschluss für das Jahr 2010 ergibt einen Jahresüberschuss von € 112.803,32 und eine Bilanzsumme von € 2.118.088,58.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2010	5.396
Zugang	2010	354
Abgang	2010	308
Ende	2010	5.442

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 247.740,31 vermehrt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart

7. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

8. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Lott	Rechtsassessor
Christoph Neis	Dipl.-Ing. Architekt

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Keßel	Vorsitzender (bis 19.10.2010 und seit 14.12.2010)
Helmut Eggle	(bis 17.11.2010)
Heide Fischer	(bis 14.12.2010)
Franz Häussler	(bis 14.12.2010)
Wolfgang Janisch	(bis 17.11.2010)
Günter Künzel	(bis 14.12.2010)
Rolf Pflüger	(bis 07.11.2010)
Anita Seitter	(bis 19.11.2010)
Anselm Wenzke	(bis 18.11.2010)
Günter Guthan	(seit 14.12.2010)
Ralf Junginger	(seit 14.12.2010)
Willi Rötter	(seit 14.12.2010)
Monika Schaffer	(seit 14.12.2010)
Bernhard Schenk	(seit 14.12.2010)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ulmer heimstätte eG, Ulm für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 25. Februar 2011

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.
Beck
Wirtschaftsprüfer

gez.
Emme
Wirtschaftsprüfer

- S. 4 Quartiersmitte Weststadt, Söflinger Straße 163 © *ulmer heimstätte eG*
Herr Neis © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 6 Fahrzeuge Regiebetrieb © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
Frau Maier-Jooß © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 7 In der Geschäftsstelle *ulmer heimstätte eG* © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 8 In der Geschäftsstelle *ulmer heimstätte eG* © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
Herr März © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 10 Treppenhause Parlerstraße © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
Herr Lott © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 12 Nüblingweg © *ralf schosser grafik*
Herr Kammerer © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 14 Kundencenter *ulmer heimstätte eG* © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
Frau Hodapp © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 15 Trollingerweg © *ulmer heimstätte eG*
- S. 16 Bauklötze © *fotolia*
Frau König © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 18 Illustration Biberacherstraße © *ngp nething generalplaner*
Frau Hübel © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*
- S. 19 Söflinger Straße 163 © *ralf schosser grafik*
- S. 20 Sedanstraße © *ralf schosser grafik*
Herr Keßel © *olaf bertsche, bertsche + spiegel ulm*

Quellenangaben

- S. 11 Zahlen Baugenehmigungen
Statistisches Bundesamt
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

RASSE 9 // ACKERSTRASSE 11 // ALLEWINDER WEG 2 // ALLEWIND
EGELEI 76, ERBACH // ALTE ZIEGELEI 78, ERBACH // BEETHOVENS
SE 10 // BIBERACHER STRASSE 12 // BIBERACHER STRASSE 28 //
BÖBLINGERSTRASSE 24 // BÖBLINGERSTRASSE 26 // BÖBLINGERSTR
WEG 17 // DORNRÖSCHENWEG 19 // DROSSELBARTWEG 15 // DR
// **SEIT 115 JAHREN: SPAREN, BAUEN – GUT WOHNEN** //
SINGERSTRASSE 37 // ERENÄCKER 9 // ERENÄCKER 15 // ERENÄC
MEIER-STRASSE 111 // FRANZ-WIEDEMEIER-STRASSE 113 // FRIC
GARTENSTRASSE 22 // GARTENSTRASSE 24 // GEIGERGASSE 4
STRASSE 21 // GNEISENAUSTRASSE 87 // GNEISENAUSTRASSE 89
ETHESTRASSE 8 // GOETHESTRASSE 9 // GOETHESTRASSE 10 // C
MERSTRASSE 4 // HAMMERSTRASSE 5 // HAMMERSTRASSE 6 // H
HAMMERSTRASSE 14 // HASSLERSTRASSE 27 // HEIDENHEIMER ST
CKERWEG 31 // HOFÄCKERWEG 33 // HOFÄCKERWEG 37 // HOF
ND 58 // INNERE WALLSTRASSE 12 // INNERE WALLSTRASSE 14 //
DSTERSTRASSE 22 // KÖNIGSTRASSE 17 // KÖNIGSTRASSE 19 // K
STRASSE 4 // LINDENSTRASSE 6 // LINDENSTRASSE 8 // LINDENSTR
04 // MÄHRINGER WEG 104/1 // MÄHRINGER WEG 106 // MÄH
MARTINSTRASSE 2 // MARTINSTRASSE 3 // MARTINSTRASSE 4 // M
GASSE 3 // OTTILIENGASSE 5 // PARLERSTRASSE 3 // PARLERSTR
WEG 6 // SAARLANDSTRASSE 65 // SAARLANDSTRASSE 67 // SAARL
SE 81 // ST. GALLENER STRASSE 20 // ST. GALLENER STRASSE
ANSTRASSE 142 // SEDANSTRASSE 144 // SEDANSTRASSE 146 // S
NSTRASSE 156 // SEYDLITZSTRASSE 5 // SEYDLITZSTRASSE 5/1 // S
74 // SÖFLINGER STRASSE 80 // SÖFLINGER STRASSE 82 // SÖFLIN
GER STRASSE 147 // SÖFLINGER STRASSE 149 // SÖFLINGER STR
SPEIDELWEG 5 // SPEIDELWEG 7 // SPEIDELWEG 9 // STIFTERWEG
G 114 // STIFTERWEG 125 // STIFTERWEG 127 //
// TRAMINERWEG 66 // TRAMINERWEG 68 //
ROLLINGERWEG 28 // TROLLINGERWEG 30 //
ND STRASSE 8 // UHRENMACHERGASSE
2 // WARNDTSTRASSE 14 // WARNDT
5 // WARNDTSTRASSE 28 // WEIDACHWEG
ASSE 74 // YORCKSTRASSE 23 // YORCKSTRASSE 25 // YOR

Seit 115 Jahren am Ulmer Wohnungsmarkt vertreten, sichert die ulmer heimstätte eG die wohliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Verlässlich und kompetent schaffen wir Lebensräume für alle Generationen.



ulmer heimstätte eG
Söflinger Straße 72
89077 Ulm
www.heimstaette.de

