



ulmer  
heimstätte

BERICHT 2025

# 2025 – EIN JAHR DER GENERATIONEN

## 2025 – EIN JAHR DER GENERATIONEN



*Die Wohnungswirtschaft steht vor der Aufgabe, Bestände zu modernisieren und zugleich Zukunft für kommende Generationen zu sichern.*

„Die Wohnungswirtschaft steht vor der Aufgabe, Bestände zu modernisieren und zugleich Zukunft für kommende Generationen zu sichern.“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung)

Die ulmer heimstätte steht im Dienst Ihrer Mitglieder seit 129 Jahren, lebt konsequent ihr Leitbild mit wertschätzender Heimstätten-Kultur und sichert für die nächsten Generationen Bestand und Werterhalt. Wir haben die Aufgabe für die Zukunft zu planen und unsere Mitglieder mit zukunftsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Das Geschäftsjahr 2025 stand für unsere Genossenschaft ganz im Zeichen der Generationen – baulich, strategisch und auch personell. Mit einem konsequenten Fokus auf die Modernisierung unseres Wohnungsbestands investieren wir gezielt in den Werterhalt, den Klimaschutz und in den zeitgemäßen Wohnkomfort. Damit sichern wir nicht nur bezahlbares Wohnen in unserer Stadt, sondern auch die Zukunft unserer Genossenschaft.

Wirtschaftlich haben wir das Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Wir haben konsequent investiert in unseren Bestand. Die umfassende Modernisierung unserer Anlage „Alte Ziegelei“ in Erbach ist ein positives Beispiel für den Wandel einer Anlage aus den 90ern mit Transformation in die aktuelle Zeit. Bewährtes bleibt und Innovation und Mut in neue Wege in Technologie und Zeitgeist zeigen Wirkung.

Modernisierung bedeutet für uns dabei mehr als Technik und Gebäude: Sie steht für Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern, für nachhaltiges Wirtschaften und für den Anspruch, Tradition und Fortschritt sinnvoll zu verbinden.

Sichtbar für unsere Mieter, die uns bei der Mieterbefragung ein sehr gutes Ergebnis verliehen haben: fair, freundlich, zuverlässig, gut. Eine Auszeichnung für unsere tägliche Arbeit.

Auch im Neubau planen wir für die Zukunft. Die Projektentwicklung für unser neues Projekt Sonnenhut 12 – Zuhause am Weinberg – bereitet die Genossenschaft für die Zukunft einer immer älter werdenden Bevölkerung auf weitere barrierefreie Wohnungen, ergänzt mit einer Tagespflege der Kepler-Stiftung, vor.

Der Wandel in den Organen wurde 2025 organisatorisch abgeschlossen. Die neuen Vertreterinnen und Vertreter sind gewählt, der Aufsichtsrat gewinnt Christian Günther und Katja Neun und unserer weiterer Geschäftsführer Oliver Jauch wirkt seit März 2025 an der Seite von Eva Ruf. Die neuen Verantwortlichkeiten in den Gremien und die frischen Impulse verbinden sich bei der ulmer heimstätte bewusst mit Erfahrung, Kontinuität und genossenschaftlichen Werten. Dieser Übergang stärkt unsere Organisation und macht uns zukunftsfähig in einem zunehmend anspruchsvollen wohnungswirtschaftlichen Umfeld. Der Geschäftsbericht 2025 zeigt auf, wie wir diesen Weg konsequent für unsere Heimstätte weitergehen – für Sie verlässlich, generationengerecht und mit klarem und nachhaltigem Blick nach vorn.



Oliver Jauch



Michael Lott



Christoph Neis



Eva Ruf

Die ulmer heimstätte mit einem Bestand von 2530 Wohnungen steht seit 129 Jahren für nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in Ulm. Kompetent und bedarfsorientiert bieten wir unseren Mietern und Mitgliedern ein schönes und sicheres Zuhause. Wir sind ein moderner und zukunftsorientierter Partner in allen Fragen des Bauens und Wohnens.

## Gründung

2. Mai 1896

## Sitz

Söflinger Straße 72, 89077 Ulm

## Genossenschaft

Genossenschaftsregister Nr. 35 des Amtsgerichts Ulm

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

**129 Jahre**

**5.769 Mitglieder**

**2.530 Wohneinheiten**

**168.628 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

## Verwaltungsorgane

### Vorstand

Michael Lott  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied  
Christoph Neis  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

### Geschäftsführung

Oliver Jauch (ab 01.03.2025)  
Eva Ruf

### Aufsichtsrat

Annette Thierer, Vorsitzende  
Lutz Dittmar  
Christian Günther (ab 24.06.2025)  
Ralf Junginger  
Katja Neun (ab 24.06.2025)  
Sandra Zimmermann

## Vertreter

Die Amtszeit der 2025 gewählten Vertreter begann mit dem Abschluss der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2024 am 17.06.2025. Vertreter der ulmer heimstätte eG sind:

Kerstin Bayer, Markus Blender, Johannes Böhm, Jürgen Burdack, Bernhard Dambacher, Silvia Daur-Tsaktanis, Klaus Doll, Steffen Eisele, Marion Eulert, Marc Forstenhäusler, Tobias Freudenmann, Christian Gebert, Ulrich Gerhardt, Thomas Glaudio, Birgit Groll, Jana Gürtler, Hannelore Hardy, Rolf Hauser, Franz Häußler, Susanne Hirschberger, Birgit Hochmuth, Petra Hoffmann, Jürgen Hofstätter, Birgit Hofstätter, Frank Junginger, Carol Kele, Monika Kraft, Martin Kreßmann, Christine Kreutz, Beate Kuisle, Ulrike Lambrecht, Daniel Maus, Anna Michelberger, Klaus Miller, Johannes Frederik Peters, Holger Pluskat, Carmen Preiß, Marc Preschel,

Sigrid Räkel-Rehner, Elke Ruff, Vera Schenk-Ott, Hannah Schmid, Anja Schmucker, Moritz Seepe, Fabian Slave, Cornelius Specht, Aino Gesa Spieler, Patricia Stahl, Katrin Topal, Maria-Kristin Tsaktanis, Detlev Uhlenbrock, Jens Walther, Ermin Webler, Martina Weiler, Markus Werner, Michael Widmann, Christian Wille, Uta Wittich

## Mitgliedschaften

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin

DigiWoh – Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft, Berlin

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

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

vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart

Industrie- und Handelskammer Ulm

Verein zur Förderung der Innovationsregion Ulm – Spitze im Süden e. V., Ulm

# ULMER HEIMSTÄTTE

## ZIELE UND MASSNAHMEN

Wir haben uns in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales klare Ziele gesetzt und dokumentieren Maßnahmen und den Fortschritt auf dem Weg dorthin.

### Ökonomie

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
1.1 Marktfähigkeit des Wohnungsbestands erhalten/ Investitionen in den Bestand → Leerstandsquote (fluktuationsbedingt) < 1 %	Laufende Instandhaltung, Modernisierung	Laufend	Investitionen in den Bestand, 3-Jahresschnitt: 46,57 €/m <sup>2</sup> Leerstandsquote fluktuationsbedingt: 1,11 %
1.2 Eigenkapitalquote > 25 %	Ausgewogene Wirtschaftsplanung	Laufend	Erfüllt EK-Quote 2025: 28,58 %
1.3 Optimieren des Investitionsmanagements	Ergänzen der Bestandsdatenbank	Laufend	Wird durch die laufende Ergänzung unserer Bestandsdatenbank gewährleistet. Im Jahr 2025 durch den Aufsatz eines Energietools.
1.4 Optimieren des Vermietungsprozesses	Wurde bereits bis Ende 2020 durch die Einführung einer digitalen Wohnungsabnahme/-übergabe umgesetzt	Laufend	Weitere Potenziale werden stetig geprüft
1.5 Synergieeffekte durch Bauherrengemeinschaften	Gemeinsame Realisierung von Bauvorhaben	Laufend	Abgeschlossene Projekte mit der UWS in Ulm sind die Bauprojekte Weinberg-Carré sowie Bassena und Palwatsche im Dichterviertel.
1.6 Initiative Digitales Büro	Optimierung und Erweiterung des digitalen Archivierungssystems		Umgesetzt

## Ökologie

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
2.1 Soll-Heizenergieverbrauch auf durchschnittlich unter 100 kWh/m <sup>2</sup>	Weitere Optimierung des Energieverbrauchs des Wohnungsbestands	2026	Mit 91 kWh/m <sup>2</sup> erfüllt
2.2 Innenentwicklung	Innenentwicklung vorhandener Grundstücke durch Machbarkeitsstudien		Ist ausgeführt
2.3 Flächensparendes Bauen	Hohe Ausnutzung der Grundstücke bei Neubaumaßnahmen	Laufend	Bei allen Neubauprojekten
2.4 Einsatz ökologischer Baustoffe	Regelmäßige Überprüfung des Standardkatalogs	Laufend	Überprüfung bei allen Baumaßnahmen
2.5 Energetische Optimierung der Geschäftsstelle	Einbau energiesparender Leuchten		Ist erfüllt; zwischenzeitlich Einrichtung einer autarken Stromversorgung der Geschäftsstelle durch Photovoltaik.
2.6 Klimaziel – Klimaneutralität	Reduzierung von Energiebedarf und CO <sub>2</sub> -Emissionen	2030	Alle energetisch relevanten Investitionen erfolgen auf Basis der 2021 erstellten und jährlich fortgeschriebenen Klima Roadmap. Ziel ist es, die Klimaneutralität für den gesamten Bestand unter Berücksichtigung der Erträge der Photovoltaikanlagen zu erreichen. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Handlungsfeldern, die Klima Roadmap wird jährlich evaluiert.

## Soziales

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
3.1 Bereitstellen von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten	Neubau von ca. 150 Genossenschaftswohnungen	Laufend	In Umsetzung; in 2025 insgesamt 106 Neubauwohnungen im Bau.
	Erhöhung Anteil geförderter Wohnungen	Laufend	In Umsetzung. Im UmlandEck: 60 %
3.2 Erhöhung Anteil an barrierearmen und -freien Wohnungen	Neubau von Genossenschaftswohnungen und Anpassung von Bestandswohnraum	Laufend	In Umsetzung, alle Neubauwohnungen werden barrierefrei ausgeführt.
3.3 Unterstützung alternativer Wohnkonzepte	Mehrgenerationenwohnen		Wurde gemeinsam mit der Aktiv Wohnen e. V. durch den Bau eines neuen Mehrgenerationenhauses bereits 2020 umgesetzt.
3.4 Kundenorientierung und -zufriedenheit verbessern	Periodische und anlassbezogene Mieterbefragungen	Laufend	In 2025 erfolgt
3.5 Ausbau Kundenservice	Einführung eines Kundenportals		Noch nicht umgesetzt
3.6 Erweitern und Stabilisieren des Engagements in den Wohngebieten	Konzeptionelle Weiterentwicklung des Dichtervierteltreffs	Laufend	Wird fortgesetzt
	Unterstützung von Mieterfesten in Quartieren	Laufend	Unterstützung von Mieterfesten durch einen Sozialfonds; zudem Engagement der quartiersbezogenen Sozialarbeit.
3.7 Sicherung und Verbesserung der Fachkompetenz der Mitarbeiter	Laufende Fortbildungsangebote	Laufend	2025 an insgesamt 77 Fortbildungstagen mit 570 Stunden.
3.8 Mobiles Arbeiten	Betriebsvereinbarung für die Mitarbeiter in der Verwaltung		2020 umgesetzt
3.9 Jobrad	Jobräder für die Mitarbeiter		2021 umgesetzt

# ULMER HEIMSTÄTTE

## UNSER LEITBILD



### **Eine moderne Genossenschaft mit Tradition**

Seit Gründung am 2. Mai 1896 bieten wir unseren Mitgliedern gutes, lebenslanges Wohnen zu einem fairen Mietpreis. Zudem können unsere Mitglieder unsere Spareinrichtung nutzen. Wir schaffen und erhalten nachhaltigen Wohnraum.

### **Nah an unseren Mitgliedern**

Unsere Mitglieder sind Miteigentümer und Kunden unserer Genossenschaft. Ihre Wünsche, Sorgen und Probleme nehmen wir ernst. Wir kümmern uns um ihre Belange. Dabei legen wir Wert auf eine Kommunikation in Augenhöhe.

### **Lebensraum schaffen**

Der Wohnungsbestand der ulmer heimstätte bildet unser Vermögen. Diesen pflegen und modernisieren wir stetig und passen ihn regelmäßig den Bedürfnissen und Ansprüchen unserer Mitglieder an. Alle Investitionen in den Bestand sichern dessen Werterhaltung und Marktfähigkeit.

Durch unsere Neubauten sichern wir die Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Dabei achten wir auf Vielfalt und Individualität und berücksichtigen sowohl den demografischen Wandel als auch die speziellen Herausforderungen einer urbanen Gesellschaft. Wir geben innovativen Konzepten und neuen Wohnformen eine Chance und berücksichtigen die Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppierungen.

### **Mehr als eine Wohnung**

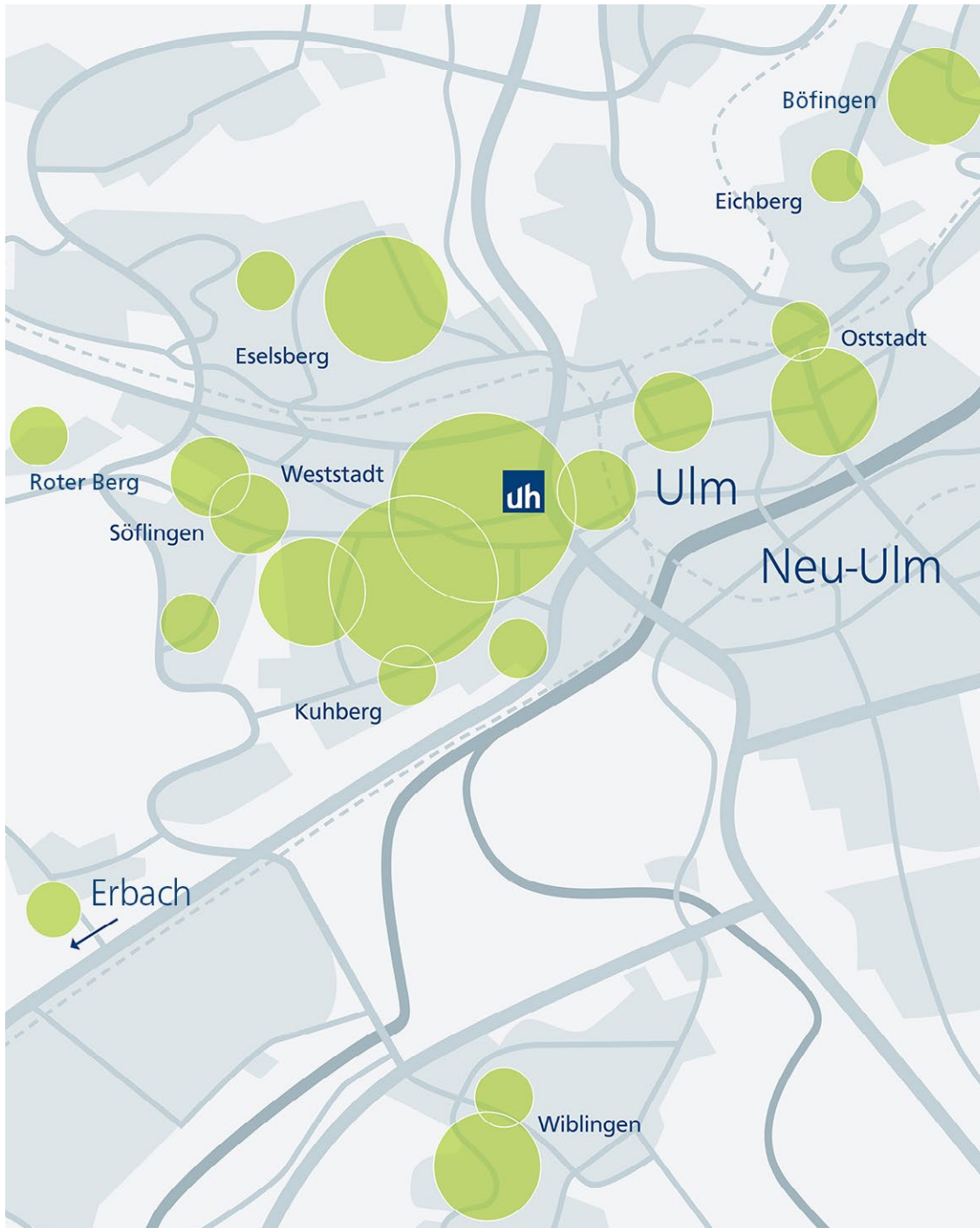
Wir sind uns der Verantwortung als wichtiger Wohnungsgeber für die Ulmer Bevölkerung bewusst. In unseren Wohnungen geben wir einem Querschnitt der Ulmer Bevölkerung ein Zuhause. Auch über die Wohnung hinaus fühlen wir uns für die städtebauliche und soziale Entwicklung unserer Quartiere verantwortlich.

### **Mehr als ein Job**

Wir bieten unseren Mitarbeitern einen sicheren Arbeitsplatz. Selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln wird wertgeschätzt und gefördert. Wir führen und fördern unsere Mitarbeiter durch Information und Dialog, durch persönlich angepasste Weiterbildungsmöglichkeiten. In unserer Organisation sind wir flexibel und passen uns ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Veränderungen an.

### **Nachhaltig seit 1896**

Die ulmer heimstätte ist den Zielen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex verpflichtet. Unternehmensentscheidungen werden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung getroffen. Wir sind uns unserer Verantwortung für unsere Umwelt bewusst und leisten unseren Beitrag zum Erreichen der europäischen Klimaziele.



VERANTWORTUNGSVOLLES WIRTSCHAFTEN

# ÖKONOMIE

Eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum ist der satzungsgemäße Auftrag der ulmer heimstätte. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf die Städte Ulm und Erbach.

# INVESTITIONEN UND MODERNISIERUNGEN

**7.269.622,88 €**

*für Modernisierung und Instandhaltung*

**41,96 €/m<sup>2</sup>**

*Investitionen in Gebäudebestand*

## Eigenbestand

Zum Stichtag 31.12.2025 belief sich die Zahl der Wohnungen im Bestand der ulmer heimstätte auf 2.530 Einheiten mit insgesamt 168,628,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darüber hinaus bewirtschafteten wir 23 gewerbliche Einheiten mit 4.633,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Nachfrage vor allem nach Wohnraum im unteren und mittleren Marktsegment war auch 2025 in Ulm unverändert hoch. Das spiegelt sich auch in unserer anhaltend niedrigen Fluktuationsrate wider. Die Zahl der Kündigungen ist 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, wodurch die Fluktuationsrate mit 6,36 % (Vorjahr 6,84 %) nach wie vor unter 7 % lag. Der fluktuationsbedingte Leerstand liegt bei 1,11 %.

## Investitionen

Wir verfügen über Bestände aus allen Bauperioden unserer 129-jährigen Geschichte. Sie bilden die Grundlage unseres Geschäftsmodells. Die Instandhaltung und kontinuierliche Modernisierung sichern ebenso wie der Neubau von Wohnungen den Fortbestand unserer Genossenschaft.

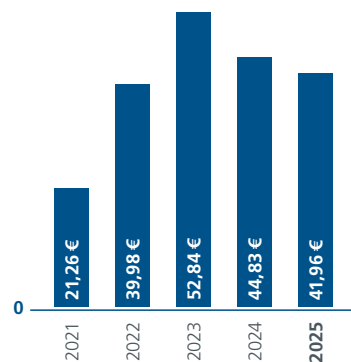
Alle Investitionen in den Bestand beruhen auf Handlungsstrategien, die auf Grundlage einer im Jahr 2017 umfassend überarbeiteten Portfolioanalyse entwickelt wurden und auf Basis der 2022 entwickelten Klima-Roadmap fortgeschrieben wurden.

Alle Baumaßnahmen werden in einem mehrjährigen Investitionsprogramm zusammengeführt. Diese dargestellten größeren Baumaßnahmen, kleinere Instandhaltungsarbeiten und Einzelmaßnahmen, sowie unsere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz bilden einen wesentlichen Kostenblock. Insgesamt lagen die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung 2025 bei 7.269.622,88 €.

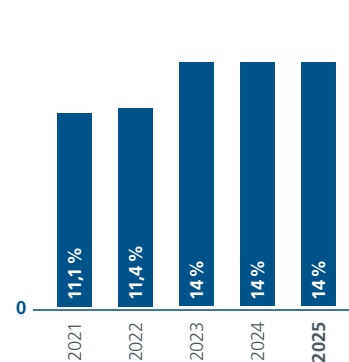


## Modernisierungen 2025 – 42 Wohnungen in Erbach

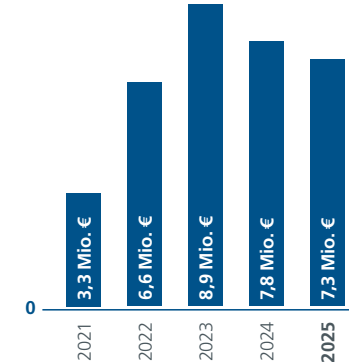
Neben verschiedenen Instandhaltungsmaßnahmen wie Arbeiten an den Fassaden, in Treppenhäusern und Außenanlagen wurde 2025 eine umfassende Modernisierung der 42 Wohnungen in der Alten Ziegelei in Erbach vorgenommen.



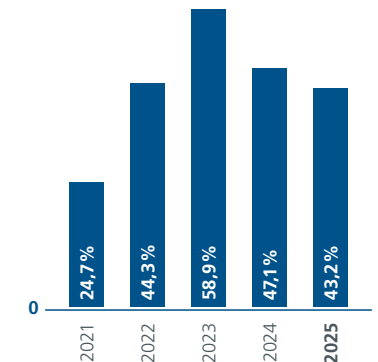
**Investitionen/m<sup>2</sup>**  
Investitionskoeffizient Gebäudebestand



**Barrierefreiheit**  
Barrierefreie Wohnungen im Bestand



**Modernisierung und Instandhaltung**  
Finanzvolumen



**Modernisierungsquote**  
Anteil an der Sollmiete

# TRENDS UND MIETENPOLITIK

Es folgte eine Umstellung der Primärenergieversorgung auf eine moderne Gashybrid-Heizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und dezentraler Warmwasserbereitung. Eine Erneuerung aller Badezimmer inklusive Leitungsführung, Sanitärausstattung und möglichen Grundrissänderungen (z. B. Duschen statt Badewannen) sowie Austausch der Elektro-Durchlauferhitzer.



Umfassend erneuerte Bäder in Erbach

Weiter wurden alle Fenster, Balkontüren, Haustürelemente und Dachfenster ausgetauscht; Neuanstrich von Treppenhäusern, Erneuerung aller Wohnungseingangstüren und Dämmung der Kellerdecken sowie neue Briefkastenanlagen Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Haupt- und Nebengebäuden (z. B. Garagen, Müllhäuser) zur Unterstützung der Wärmepumpen.

2022 haben wir mit der Umsetzung der ersten Maßnahmen der Klima-Roadmap 2022 begonnen. Im Jahr 2025 gehörten hierzu vor allem Maßnahmen, die die Energieversorgung der Gebäude verändern und die Installation von Photovoltaikanlagen an über 30 Gebäuden.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 2025 bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche 41,96 € in unseren Gebäudebestand investiert. Damit ist der Werterhalt der Bestände gesichert.

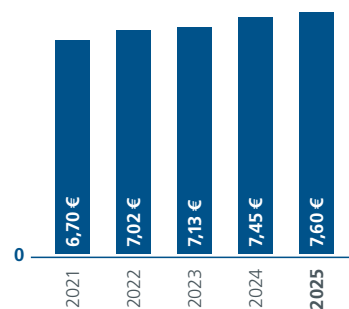
## Veränderung bei den Haushaltsgrößen

Die Nachfrage von kleineren Haushaltsgrößen zeichnet sich zunehmend ab. Im Jahr 2025 lag die Anfrage von Einpersonenhaushalten bei 49 %. 33 % der Interessenten waren Anfragen von Zweipersonenhaushalten, 12 % waren Dreipersonenhaushalte. Die Anfrage von Haushaltsgrößen über 4 Personen lag unter 4 %. Unser Wohnungsangebot umfasst rund 29 % Zweizimmer-Wohnungen und rund 55 % 3-Zimmer-Wohnungen. Wir decken mit unserem Wohnungsangebot die Anfrage sehr gut ab.

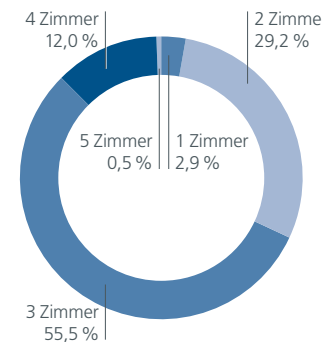
Für große Familien bieten wir flächenoptimierte Vier-Zimmer-Wohnungen an. Rund 12% unseres Wohnungsbestandes sind 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

## Moderate Mietenpolitik

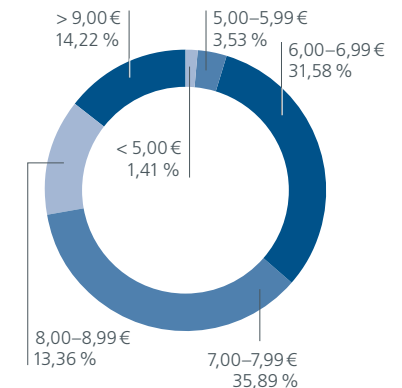
Trotz der moderaten Mietenpolitik der ulmer heimstätte sind regelmäßige Mietanpassungen unerlässlich, um den Werterhalt der Bestände zu sichern. Wir orientieren uns bei der Mietpreisgestaltung am Ulmer Mietspiegel, wodurch das Wohnen bei uns bezahlbar ist. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der ulmer heimstätte liegt bei 7,60 €/m<sup>2</sup> für das Jahr 2025.



**Mieten**  
Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



**Wohnungen**  
Bestand 2025 nach Zimmerzahl

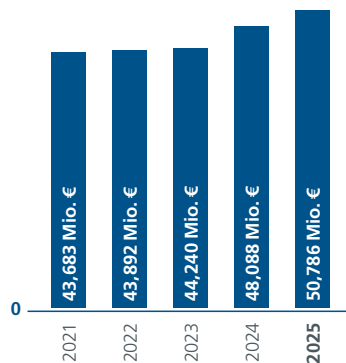


**Mietenstruktur**  
nach Mietpreisen/m<sup>2</sup>

# SPAREINRICHTUNG UND ANLAGEVERMÖGEN



*Die Mitglieder schätzen die Möglichkeit der krisensicheren Geldanlage*



**Spareinlagen**  
der Spareinrichtung

## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung ist seit Gründung der Genossenschaft ein wichtiger Baustein für die Finanzierung unserer Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Für die Mitglieder der ulmer heimstätte steht die Einrichtung für Kontinuität und Sicherheit ihrer eingezahlten Gelder sowie für eine verlässliche und wohnungswirtschaftlich orientierte Geldanlage. Gleichzeitig ermöglicht die Spareinrichtung unserer Genossenschaft eine langfristige und weitgehend bankenunabhängige Finanzierung unserer Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand.

Der Einlagenbestand belief sich zum 31.12.2025 auf 50.785.750,85 €. Gegenüber dem Vorjahr war das ein Zuwachs um 2.698.168,36 €.

Trotz der positiven Aspekte einer Spareinrichtung betreiben nur noch 47 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland dieses Geschäftsmodell. Das liegt an der zunehmenden Regulatorik und den damit verbundenen Anforderungen für Zulassung und Betrieb einer Spareinrichtung.

Die Inflationsrate hat sich nach dem Höchststand im Euroraum von 10,1 % im November 2022 in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt. In Deutschland lag die durchschnittliche Inflationsrate im Jahr 2025 bei rund 2,2 % und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2024: 2,4 %).

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Preisentwicklung hat die Europäische Zentralbank ihre zuvor restriktive Geldpolitik seit 2024 schrittweise gelockert und die Leitzinsen moderat gesenkt. Die Inflationsrate bewegte sich 2025 weitgehend in der Nähe der von der EZB angestrebten Zielmarke von rund 2 %.

Die Zinssätze für die Spareinlagen bei der ulmer heimstätte wurden entsprechend der allgemeinen Zinsentwicklung angepasst.

## Anlageverhalten

Die privaten Haushalte in Deutschland verfügen weiterhin über ein sehr hohes Geldvermögen. Nach Schätzungen überschritt das nominale Geldvermögen im Jahr 2025 erstmals die Marke von rund 10 Billionen Euro. Der Anstieg resultiert sowohl aus einer weiterhin hohen Sparneigung der privaten Haushalte als auch aus positiven Entwicklungen an den Kapitalmärkten.

Trotz der zunehmenden Bedeutung von Wertpapieranlagen bleibt das Anlageverhalten vieler Deutscher traditionell eher sicherheitsorientiert. Ein großer Teil der Ersparnisse wird weiterhin in Bankeinlagen und andere risikoarme Anlageformen investiert.

## Zuverlässiger Partner und krisensichere Geldanlage

Die ulmer heimstätte hat sich als sicherer und verlässlicher Partner bewährt. Die Mitglieder schätzen die Spareinrichtung als Möglichkeit der krisensicheren Geldanlage bei ihrer Genossenschaft, die ausschließlich in die eigenen Bestände investiert und damit den Wohnungsbestand nachhaltig marktfähig hält und neuen Wohnraum in der Region schafft.

Die Absicherung der Geldanlagen über das Immobilienvermögen entspricht dem Sicherheitsbewusstsein unserer Mitglieder und dient zugleich als wichtiger Baustein der Unternehmensfinanzierung. Die Zinssätze orientieren sich am lokalen Ulmer Markt und den regionalen Genossenschaftsbanken.

# ÖKONOMIE

## PROJEKTE 2025



UhlandEck



Sonnenhut 12 (Visualisierung)



Fahrradhaus Hofäckerweg

### Neubau

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt in Ulm weiterhin deutlich das Angebot. Deshalb ist die Erweiterung des Gebäudebestandes durch den Bau neuer Wohnungen trotz widriger Rahmenbedingungen fester Bestandteil der langfristigen Investitionsstrategie der ulmer heimstätte. Vorrangig können im Neubau aktuelle Standards hergestellt und damit ein zukunftssicherer und klimaschonender Wohnungsmix garantiert werden.

### Ausblick

Insgesamt befinden sich 106 Wohnungen im Bau, die in den nächsten Jahren dem Ulmer Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Allerdings hat sich bereits 2024 das bisherige Investitionstempo auf Grund der drastisch veränderten Rahmenbedingungen verringert. Umso wichtiger ist es, Investitionen auf ihre Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu prüfen. Alle Modernisierungs- und Neubauprojekte sind Gegenstand der Beratungen und Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand. Diese Beschlüsse werden in der jährlichen Klausurtagung herbeigeführt.

*Der Neubau **Sonnenhut 12 – Zuhause am Weinberg** integriert das Thema Wohnen im Alter*

### Uhlandstraße

Die Bestandsgebäude in der Uhlandstraße 2–8 und Söflinger Straße 117 und 119 wurden im Jahr 2022 zurückgebaut. Auf dem Areal entsteht das Neubauprojekt UhlandEck mit 63 Wohnungen, 42 Tiefgaragenstellplätzen und einer Gewerbeeinheit. Insgesamt werden 25 Wohnungen frei finanziert und 38 Wohnungen gefördert erstellt. 2023 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen, die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2026 geplant.

### Sonnenhut 12 – Zuhause am Weinberg

Am Eselsberg entsteht ein zeitgemäßes Wohngebäude mit 43 barrierefreien Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und 36 Tiefgaragenstellplätzen. Das Thema Wohnen im Alter wird in diesem Projekt integriert. Im Erdgeschoss ergänzt eine Tagespflege der Kepler-Stiftung das Wohnangebot.

Das Bauvorhaben wird durch den Generalübernehmer Ed. Züblin ausgeführt. Baustart war im November 2025 und Fertigstellung ist für Herbst 2027 geplant. 40 % der Wohnungen werden gefördert sein und 60 % freifinanzierte Wohnungen.

### Fahrradhäuser

2025 haben wir im Hofäckerweg und in Böfingen mehrere neue Fahrradhäuser errichtet. Auch im Zuge unserer großen Modernisierungsmaßnahme in Erbach haben wir die Außenanlagen um zusätzliche Unterstellplätze erweitert.

In den kommenden Jahren investieren wir weiterhin in Fahrradabstellmöglichkeiten, um auch unseren Mietern barrierefrei, abschließbar und sicher eine Lösung im Außenbereich anzubieten, ohne Zusatzkosten.



NACHHALTIGKEIT SEIT 1896

# ÖKOLOGIE

Unsere Klima-Roadmap weist uns mit Fernwärme, Photovoltaik und weiteren Maßnahmen den Weg zur Klimaneutralität. Für eine bessere Zukunft.

# ZIELE UND ZERTIFIZIERUNG



## Umwelt und ökologische Zielsetzungen

Wir fühlen uns dem UN-Klimaschutzabkommen verpflichtet, das 197 Staaten 2015 auf der UN-Klimakonferenz in Paris beschlossen haben. Ziel ist es, den Temperaturanstieg möglichst auf 1,5 Grad Celsius, zu beschränken. Dazu dürfen in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts nicht mehr klimaschädliche Gase ausgestoßen werden, als sogenannte Kohlenstoffsenker – beispielsweise Wälder – der Atmosphäre entziehen können. Die Bundesregierung strebt diese Treibhausgas-Neutralität bis 2045 an.

## DNK-Zertifizierung

Wir wollen unseren Mietern einen umwelt- und klimafreundlichen Lebensraum bieten. Deshalb lassen wir uns regelmäßig nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zertifizieren. Die Zertifizierung gemäß dem DNK ist ein wichtiger Meilenstein auf unserem Klimapfad.

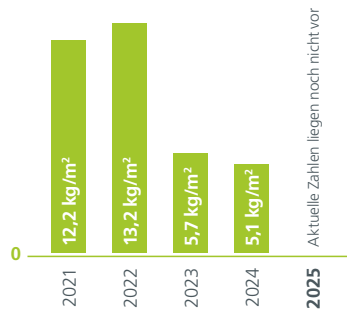
Die Teilnahme am DNK ist freiwillig und kostenlos und bietet Unternehmen im Bereich Nachhaltigkeit Transparenz und Vergleichbarkeit.



## Investitionen in die Klimaziele

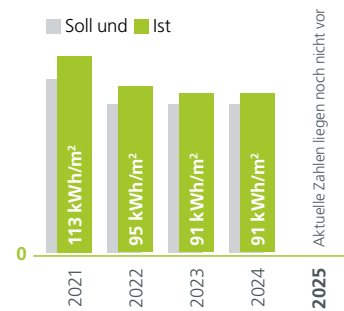
Bis 2030 investieren wir zum Erreichen der Klimaziele rund 26,7 Mio. €. Doch was ist bis dorthin geplant, und was wurde 2025 bereits umgesetzt?

Gasversorgte Gebäude werden überall dort, wo ein Fernwärmenetz vorhanden ist, auf diese klimafreundliche Energiequelle umgestellt. Zusätzlich werden wir, sofern notwendig, die Gebäudehülle unserer Bestandsgebäude energetisch verbessern. Inzwischen werden rund 83 % des Gebäudebestands der ulmer Heimstätte mit Fernwärme beheizt.



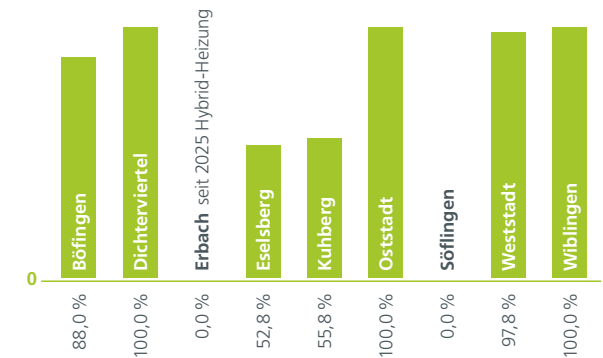
### CO<sub>2</sub>-Emissionen

Niedrige Werte ab 2023 durch klimaneutralere Wärmeerzeugung der FUG-Fernwärme



### Energieintensität

Hohe Werte für 2021 ergeben sich aus einer langen Kälteperiode und pandemiebedingter langer Aufenthaltszeiten zuhause



### Anteil Fernwärme

nach Stadtteilen 2025 – der Ausbau erfolgt in Zusammenarbeit mit der FUG

# ÖKOLOGIE KLIMA-ROADMAP



Im Mai 2021 haben wir begonnen, einen eigenen Klimapfad zu entwickeln. Wir wollen unter Berücksichtigung der Photovoltaik-Erträge bis 2030 klimaneutral sein. Dazu haben wir unseren Bestand hinsichtlich Energieverbrauch, Energiequellen und energetischem Zustand der Gebäude analysiert. Zudem erstellen wir eine CO<sub>2</sub>-Bilanz, die wir jährlich fortschreiben. Aus diesen Daten leiten sich Handlungsoptionen als Grundlage für unsere Investitionsprogramme ab.

2025 lagen die CO<sub>2</sub>-Emissionen für Wärme und Warmwasser in unserem Gebäudebestand und des Eigenbetriebs bei 5,1 kg/m<sup>2</sup> Jahr.

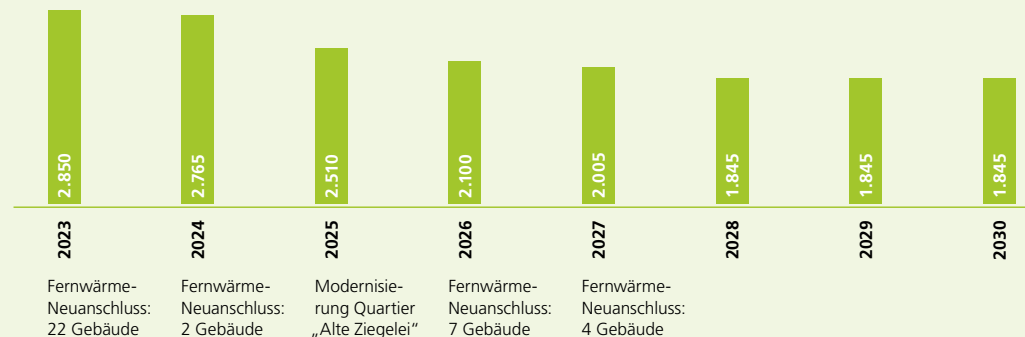
*Wir wollen dank Klima-Roadmap bis 2030 klimaneutral sein.*

Unseren Klimapfad evaluieren wir jährlich und passen ihn inhaltlich an geänderte Rahmenbedingungen an. Wir verfolgen dabei unverändert das Ziel, die Abhängigkeit vom Gas zu reduzieren. Das entlastet zugleich das Klima und vermeidet hohe Kosten für die Mieter. In großen Teilen des Stadtgebietes Ulm steht mit der Fernwärme eine umweltfreundliche Alternative zur Verfügung.

## Gasverbrauch-Modellrechnung

### Jährlicher Gasverbrauch im Zeitverlauf

Absoluter Gasverbrauch (MWh/Jahr)



Fernwärme-Neuanschluss: 22 Gebäude

Fernwärme-Neuanschluss: 2 Gebäude

Modernisierung Quartier „Alte Ziegelei“

Fernwärme-Neuanschluss: 7 Gebäude

Fernwärme-Neuanschluss: 4 Gebäude

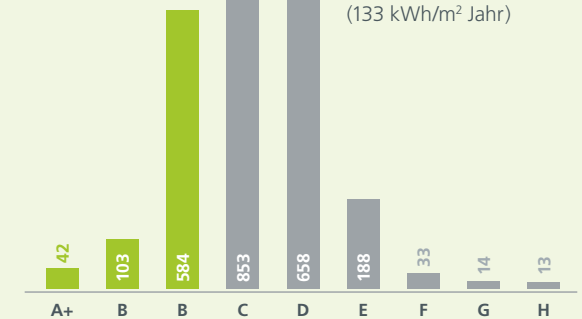
#### Maßnahmen an den Gebäuden

(zusätzlich kontinuierliche Betriebsoptimierung und Heizungsweiterentwicklung)

## Ausgangssituation

### Energieverbrauch des Wohnungsbestandes

Stand 31.12.2025



Durchschnittlicher Energieverbrauch 91 kWh/m<sup>2</sup> Jahr – 31 % besser als GdW Durchschnitt (133 kWh/m<sup>2</sup> Jahr)

### Wohnungs-Anzahl je Energieverbrauchsklasse

A+	< 30 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
A	< 50 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
B	< 75 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
C	< 100 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
D	< 130 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
E	< 160 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
F	< 200 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
G	< 250 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
H	> 250 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr



**1.554,3 kWp Photovoltaikleistung**

**775.580 kWh Jahresertrag Photovoltaik**

**81% Wohnungen mit zeitgemäßem energetischen Standard**

**Wärmepumpen als zusätzliche Alternative zu Gas**

Fehlt die Möglichkeit für einen Fernwärme-Anschluss, so werden wir die Heizung gasversorgter Gebäude auf hocheffiziente Wärmepumpen umstellen. Bei der Optimierung und dem Austausch von Heizungen haben Gebäude mit hohem Energieverbrauch Vorrang. Erstmals wurden 2023 in drei Gebäuden mit insgesamt 12 Wohnungen die Heizung von Gas auf Wärmepumpen umgestellt. Im Jahr 2025 wurde die Alte Ziegelei in Erbach mit 42 Wohnungen mit einer Hybrid-Heizung und Wärmepumpe und Anschluss an die PV-Anlage ausgestattet.

**Stetige Optimierung**

Bestehende Heizungsanlagen werden geprüft und optimiert. Dabei wird die Effizienz der Anlagentechnik geprüft, ineffiziente Anlagenteile getauscht, die Betriebsführung optimiert. Nicht sanierungsfähige Gebäude ersetzen wir durch einen Neubau. Aktuell geschieht das auf dem Areal Söflinger Straße 117,119 und Ecke Uhlandstraße 8. Der Rückbau ist 2022 erfolgt, Baubeginn war im Sommer 2023. Im Berichtsjahr 2025 schritten die Rohbauarbeiten weiter voran und der Innenausbau begann.

**Ressourcenverbrauch**

Wir verwenden für Modernisierung und Neubau langlebige, umwelt- und ressourcenschonende Baustoffe. Die Berücksichtigung von Lebenszykluskosten bei der Baustoffwahl trägt hierzu wesentlich bei. Bei der Neubauplanung nutzen wir das Grundstück optimal durch kompakte Baukörper aus. Bei allen Neubauten werden die aktuellen gesetzlichen Anforderungen durch den Bau von KfW-Effizienzhäusern deutlich unterschritten.

**Innen- vor Außenentwicklung**

Wir haben unser Grundstücksportfolio auf Flächen für Nachverdichtungsmaßnahmen untersucht. Die Vorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ ist ein wichtiger Beitrag zum Ressourcenmanagement von uns. Jedoch kann die Beschränkung auf diese Bestandsflächen den künftigen Wohnraumbedarf nicht decken. Eine maßvolle Ausweisung neuer Bauflächen ist daher unumgänglich.

**Modernisierung und Bau (Klimafreundlich handeln)**

Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes der ulmer heimstätte ist weitgehend abgeschlossen. Rund 81% der Wohnungen verfügen über einen zeitgemäßen energetischen Standard. Durch die jährliche Evaluierung des Energieverbrauchs pro Objekt können Defizite erkannt und behoben werden.

**Photovoltaikanlagen**

Zur energieeffizienten und ressourcenschonenden Modernisierung zählt sowohl die Versorgung mit Fernwärme als auch der Einsatz regenerativer Energien durch den Bau von Photovoltaikanlagen. Zu den bereits 34 installierten Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 1.046 kWp kamen 2025 an die 30 weitere Anlagen hinzu. Wir haben 2025 eine Gesamtleistung von 1.554,3 kWp an Photovoltaikanlagen.



**Neubauten**

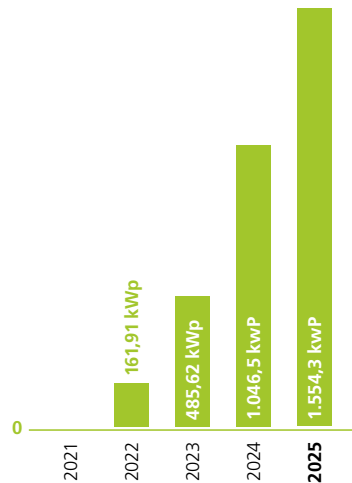
Alle aktuellen Neubauten sind an das umweltfreundliche Ulmer Fernwärmenetz (FUG) angeschlossen. Zudem erzeugen Photovoltaikanlagen auf den Dächern grünen Strom, der in das Netz der SWU eingespeist wird. Auf den Neubauten UhlandEck und Sonnenhut 12 werden PV-Anlagen errichtet.

**Autarke Versorgung der Geschäftsstelle**

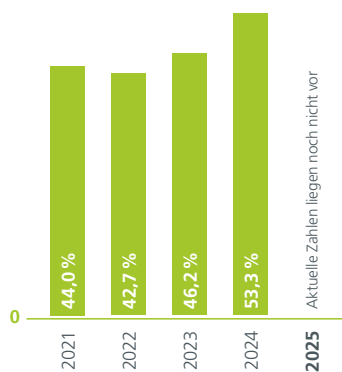
Wir möchten auch unseren eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck minimieren. Aus diesem Grund wurde Anfang Januar 2022 der Allgemeinstrom in allen Bestandsgebäuden auf Naturstrom umgestellt. Zudem bezieht die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft seit Frühjahr 2022 den Strom von der neu installierten Photovoltaikanlage auf dem Dach. Diese zeichnet sich durch eine hohe Eigennutzungsquote aus. Auch der um E-Mobilität ergänzte Fuhrpark wird mit dem selbst produzierten Solarstrom versorgt.

**Qualitätssicherung durch Qualitätssiegel der NaWoh**

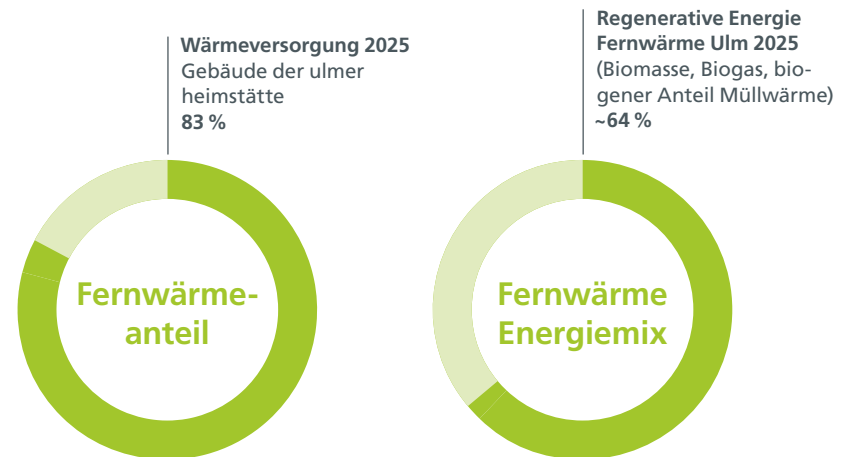
Durch die Zertifizierung von Neubauprojekten mit dem Qualitätssiegel NaWoh erfolgt eine laufende Qualitätssicherung von Beginn des Planungsprozesses bis zur Dokumentation des fertigen Gebäudes. Im Zuge der Zertifizierung werden die Wohnqualität, die technische, die ökologische und ökonomische Qualität und die Qualität des Realisierungsprozesses nach einem umfangreichen Katalog geprüft.



**Photovoltaik**  
Installierte Leistung im Bestand



**Regenerative Energiequellen**  
Anteil am Gesamtenergieverbrauch





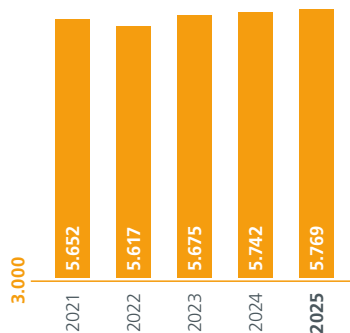
DENN DAS MITEINANDER ZÄHLT

# SOZIALES

Ob Mitglieder, Mieter oder Mitarbeiter – als Genossenschaft stehen wir seit 1896 für Menschlichkeit, Solidarität und Teilhabe. So engagieren wir uns im Unternehmen und in unseren Stadtquartieren.



*Wohnungsgeber für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen.*



Mitgliederzahlen

## Mitglieder

Die Gleichbehandlung aller Mitglieder zeichnet eine Genossenschaft aus. Als Anteilseigner bilden unsere Mitglieder seit inzwischen 129 Jahren das Fundament der ulmer heimstätte. Dabei ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, alle Mitglieder einer Genossenschaft haben die gleichen Rechte und Pflichten. Die Mitglieder der ulmer heimstätte werden durch 58 Vertreter repräsentiert, die die Vertreterversammlung bilden.

Wir sind für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen ein gefragter Wohnungsgeber in Ulm, entsprechend groß ist das Interesse an unseren Wohnungen. Trotzdem ist die Zahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant geblieben. Ende 2025 hatten wir 5.769 Mitglieder. Das Durchschnittsalter liegt bei 54 Jahren, das Alter der Neumitglieder liegt im Durchschnitt bei 41 Jahren. Ausschlaggebend für die seit Jahren stabile Mitgliederzahl ist die Koppelung der Mitgliedschaft an den Abschluss eines Mietvertrages. Ausnahmen sind nur in Verbindung mit der Zeichnung einer Spareinlage möglich.

Unabhängig von der Mitgliederentwicklung sind die Geschäftsguthaben um 101.795 € auf 6.657.920 € angestiegen. Die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile ist auf dreizehn begrenzt, um einer Kapitalverschiebung in die Geschäftsguthaben vorzubeugen. Das ist zugleich die maximale Anzahl notwendiger Anteile, die zur Anmietung einer Wohnung erforderlich ist. Dadurch wird der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz gesichert.

## Geförderter Wohnraum

Für viele Mieter sind die Kosten der Wohnung der größte Kostenblock in ihrem Haushalt. Eine frei finanzierte Wohnung würde diese Mieterhaushalte finanziell überfordern. Daher ist die Vermietung von sozial gebundenem Wohnraum ein wesentliches Anliegen von uns. Der Anteil der geförderten Wohnungen in unseren Neubauvorhaben ist projektabhängig, liegt aber innerhalb der kommunalen Vorgaben von 40 %. Ein breiter Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen sichert die Vielfalt der künftigen Mieter. Deshalb schöpfen wir auch nach Modernisierungen die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht aus.

**97,6 % Weiterempfehlungsquote**

## Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieter

Informationen über die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieter erhalten wir in Mieterversammlungen und über unsere regelmäßigen Mieterbefragungen, die wir alle drei Jahre durchführen. Zuletzt war das im Frühjahr 2025 der Fall. Das Ergebnis freut uns sehr: Begriffe wie „gut, zuverlässig, fair, freundlich, sozial, kompetent“ und „bezahlbar“ tauchen immer wieder in den Rückmeldungen auf.

Besonders stolz sind wir auch auf die Weiterempfehlungsquote von 97,6 %, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt. Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis bewerten 93,4 % der Teilnehmenden als sehr gut oder gut. Das zeigt uns, dass wir mit unserer Arbeit auf dem richtigen Weg sind.

## WOHNKONZEPTE UND QUARTIERSARBEIT



*Unser Anspruch: Bezahlbares Wohnen in einem guten, sozial sicheren Umfeld.*

### Raum für neue Wohnkonzepte

In den Mehrgenerationenhäusern in der Weststadt und am Eselsberg engagieren wir uns mit unterschiedlichen Projektpartnern. Im Kreativhaus Grüner Winkel in der Söflinger Straße 163 sind wir zusammen mit dem Mehrgenerationenverein Ulm-West e. V. aktiv und im Ruländerweg 2 mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ulm. Ein weiteres Mehrgenerationenwohnen Projekt ist der Verein aktiv gemeinsam wohnen e. V. (agw) in der Warndtstraße.

In unser Neubauprojekt Sonnenhut 12 – Zuhause am Weinberg wird die Keppler Stiftung die Räumlichkeiten im Erdgeschoss für eine Tagespflege nutzen.

In Bassena und Pawlatsche im Dichterviertel ist in unseren Bauteil der RehaVerein Ulm mit einer Begegnungsstätte und Werkstätten eingezogen. In den Bauteil unseres Projektpartners UWS ist eine Kindertagesstätte integriert.

Im Weinberg Carré nutzt die BruderhausDiakonie seit Ende 2023 Begegnungsräume und Wohnungen. Hierdurch schaffen wir die sozialen Komponenten, die unseren Bewohnern eine gute Nachbarschaft ermöglichen.

### Teil der Stadtgesellschaft

Wir können die Interessen unserer Mitglieder nur langfristig erfolgreich fördern und sichern, wenn wir uns als Teil der Ulmer Stadtgesellschaft begreifen. Mit dem Bestand von 2.530 Wohnungen sind wir der zweitgrößte Wohnungsgeber der Stadt.

Durch unsere Gebäude und deren Bewohner beeinflusst unsere Genossenschaft die bauliche und soziale Qualität der Viertel. Quartiere und Nachbarschaften entwickeln sich am besten, wenn viele verschiedene Bevölkerungsgruppen zusammenleben. Dazu ist ein breites Wohnungsangebot nötig, das eine unterschiedliche Mieterklientel anspricht.

### Soziales Engagement

Unser Anspruch ist es, den Menschen ein Zuhause zu geben. Darunter verstehen wir eine bezahlbare Wohnung, ein gutes, sozial sicheres Umfeld und ein lebenslanges Wohnrecht. In Not geratenen Mitgliedern bieten wir Hilfe an. Wir kooperieren seit Jahren mit eingeführten Sozialpartnern in der Stadt und haben in Zusammenarbeit mit der BruderhausDiakonie eine Stelle für Sozialberatung geschaffen. Der 2021 aufgelegte Sozialfonds soll persönliche Härten von in Not geratenen Mitgliedern abfedern, aber auch das Miteinander der Mieter fördern, beispielsweise durch die Unterstützung von Quartiersfesten, Vorträgen oder gemeinsamen Gartenprojekten.

### Quartiersarbeit

Wir engagieren uns in verschiedenen Stadtvierteln in der Quartierssozialarbeit, sei es in Stadtteiltreffs wie im Dichterviertel oder im Rahmen der Mehrgenerationenprojekte.

Das Café Blau im Dichterviertel ist ein Gemeinschaftsprojekt der AG West, der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft, der Sanierungstreuhand Ulm und der ulmer heimstätte. Als offener Treffpunkt steht das Café Blau allen Bewohnern und Besuchern des Quartiers zur Verfügung. Unsere Sozialberaterin Nora Damiche organisiert in den Quartieren Informationsabende zu verschiedenen Themen und bietet mit der Bruderhaus Diakonie auch saisonale Themennachmittage für Familien mit Kindern an.



*Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 13,05 Jahren*

### Mitarbeiter

Als Arbeitgeber beschäftigen wir im Berichtsjahr durchschnittlich 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Azubi und duale Studenten). Die Angestellten bilden den überwiegenden Teil, ein Viertel ist im gewerblichen Bereich beschäftigt. Die Mischung aus unterschiedlichen Berufsbildern sorgt für verschiedene Sicht- und Herangehensweisen und ermöglicht fundierte Entscheidungen.

Die Personalpolitik basiert auf dem Grundsatz der Chancengleichheit. Der respektvolle und wertschätzende Umgang miteinander ist uns wichtig. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 13,05 Jahren.

Um in einem enger werdenden Markt qualifizierte Fachkräfte zu finden und zu binden, setzen wir weiterhin auf eine qualifizierte, umfassende Ausbildung sowie eine stete Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Gleitzeit, die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und Teilzeitmodelle bieten ein angemessenes Arbeitsumfeld.



Ausgezeichnet: Die ulmer heimstätte erhielt das Ausbildungs-Siegel des AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



# JAHRESBERICHT 2025



### Gemeinsam Werte schaffen

Der Aufsichtsrat der ulmer heimstätte hat sich im Geschäftsjahr 2025 umfassend mit der Geschäftspolitik und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft befasst. Im Rahmen seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen begleitete das Gremium die Arbeit der Geschäftsleitung beratend und überwachend. Die Grundlage hierfür bildeten die Quartalsberichte in denen die Geschäftsleitung umfassend über die wirtschaftliche Lage, die Risikosituation sowie die laufenden Investitionsvorhaben berichtet.

### Struktur und Inhalte der Gremienarbeit

Im Berichtsjahr fanden insgesamt sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Ein wesentlicher Baustein der Gremienarbeit ist die jährlich stattfindende zweitägige Klausurtagung, die sich erneut als wichtiges Format für die vertiefte Behandlung komplexer Themen erwies. Im Fokus standen dabei die Mehrjahres-, Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Investitionsprogramm 2026.

Neben der operativen Planung widmet sich der Aufsichtsrat in seinen Klausurtagungen stets einem spezifischen Zukunftsthema. Im Berichtsjahr wurden die Auswirkungen der Digitalisierung und moderner IT-Strukturen auf die Prozesse in der Wohnungswirtschaft analysiert. Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit der ulmer heimstätte nachhaltig zu sichern und die Verwaltung sowie den Service für die Mitglieder durch digitale Lösungen effizienter zu gestalten.

Ergänzend zur satzungsgemäßen Gremienarbeit fand im März 2025 wieder der jährliche Vertreterinformationsabend statt. Dieses Format dient dem direkten Austausch mit den Vertreterinnen und Vertretern über die aktuelle Geschäftspolitik. Neben einem Bericht über den Stand des Generationswechsels in den Gremien der ulmer heimstätte und den Ergebnissen der Neuwahlen zur Vertreterversammlung 2025 stand eine Besichti-

gung des Rohbaus an der Uhlandstraße auf dem Programm. Diese Begehung bot den Vertreterinnen und Vertretern die Gelegenheit, sich vor Ort ein Bild vom Baustandard der ulmer heimstätte zu machen.

### Generationswechsel in den Gremien

Das Geschäftsjahr 2025 war maßgeblich durch die Umsetzung des langfristig geplanten Generationswechsels geprägt. Der Aufsichtsrat hatte frühzeitig einen Findungsausschuss gebildet, um die Nachfolgebeseetzungen in der Führung der ulmer heimstätte erfolgreich zu gestalten.

Zum 1. März 2025 trat Oliver Jauch als weiterer Geschäftsführer in die Genossenschaft ein. Er wird perspektivisch die Nachfolge des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds Michael Lott antreten. Bereits zum 1. August 2024 hatte Christoph Neis seine operativen Aufgaben an Eva Ruf übertragen. Die Geschäftsleitung besteht damit aus Michael Lott und Christoph Neis als Vorstandsmitglieder und Eva Ruf und Oliver Jauch als Geschäftsführerin und Geschäftsführer. Mit diesen personellen Wechsels wurde der Generationswechsel in der operativen Führung der ulmer heimstätte erfolgreich abgeschlossen.

Auch innerhalb des Aufsichtsrats ergaben sich im Berichtsjahr wesentliche Veränderungen. Mit Abschluss der Vertreterversammlung am 24. Juni 2025 endeten satzungsgemäß die Amtszeiten von Günter Guthan und Willi Rötter. Mit Günter Guthan verlässt ein langjähriger Wegbegleiter das Gremium, dem er seit 2010 angehörte. In seiner Zeit als Aufsichtsrat und später als dessen Vorsitzender setzte er entscheidende Impulse für die ulmer heimstätte. Sein Wirken war geprägt von hoher fachlicher Expertise und der Fähigkeit, durch einen offenen, lösungsorientierten Meinungs-austausch stets tragfähige Fundamente für die Entscheidungen des Aufsichtsrats zu schaffen.



Ebenfalls seit 2010 brachte Willi Rötter seine betriebswirtschaftliche Expertise in die Aufsichtsratsarbeit ein und trug damit wesentlich zur stabilen Ausrichtung der Genossenschaft bei. Der Aufsichtsrat spricht beiden Mitgliedern für ihre langjährige und überaus verdienstvolle Tätigkeit seinen herzlichen Dank aus. In ihrer Nachfolge wurden mit Katja Neun und Christian Günter zwei langjährige Mitglieder mit hoher fachlicher Kompetenz in das Gremium gewählt.

### **Jahresabschluss und Prüfung**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Gemeinsam mit der Geschäftsleitung und den Prüfern wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat ist seiner Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen und zu fördern, im Berichtsjahr in vollem Umfang nachgekommen. Das Gremium empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war auch im vergangenen Jahr von hohem gegenseitigem Vertrauen und Sachlichkeit geprägt. Mein besonderer Dank gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ulmer heimstätte für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit.

Ulm, Mai 2026

Annette Thier  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

## A. Grundlagen des Unternehmens

Die ulmer heimstätte eG wurde am 2. Mai 1896 gegründet. Zweck der Genossenschaft ist, gemäß Satzung in der Fassung vom Juni 2023, vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der Mitglieder. Sie fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung.

Das Kerngeschäft der ulmer heimstätte ist die Bewirtschaftung und Ergänzung des eigenen Wohnungsbestandes. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf Ulm, die Ulmer Stadtteile sowie Erbach. Der Wohnungsbestand der ulmer heimstätte beträgt 2.530 Wohnungen mit einer bewirtschafteten Fläche von 168.628,25 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus werden 23 Objekte mit einer Fläche von 4.633 m<sup>2</sup> gewerblich bewirtschaftet.

## B. Wirtschaftsbericht

### Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Ukraine-Krieg, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Milliarden € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

## Geschäftsverlauf

### 1. Neubautätigkeit

Im Jahr 2022 startete das Neubauvorhaben in der Uhlandstraße. Das Projekt hat einen Umfang von 22,1 Mio. €. Die bestehenden Gebäude Uhlandstraße 2–8 und Söflinger Straße 117/119 waren wirtschaftlich nicht zu sanieren und wurden zurück gebaut. Es entstehen 63 Wohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze, sowie eine Gewerbeeinheit. Der Bilanzausweis unter Anlagen im Bau beträgt 13.767.793,20 €. Das Bauvorhaben entwickelt sich planmäßig. Es soll im zweiten Quartal 2026 bezogen werden.

Im Jahr 2025 startete das Neubauvorhaben Weinberg II. Das Projekt hat einen Umfang von 16,1 Mio. €, es entstehen 43 Wohnungen, eine Tagespflegeeinrichtung und eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen. Der Bilanzausweis unter Anlagen im Bau beträgt 3.059.514,71 €. Das Bauvorhaben soll im ersten Quartal 2027 bezugsfertig werden.

## 2. Modernisierung und Instandhaltung

Weiterhin kam im Berichtsjahr den Investitionen in den Bestand besondere Bedeutung zu.

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 3.789.286,94 € aufgewendet. Im Berichtsjahr konnten alle Modernisierungsvorhaben im geplanten Umfang stattfinden.

Für die Instandhaltung sind folgende Aufwendungen entstanden:

Arbeiten durch Fremdfirmen	3.337.633,83 €
Regiebetrieb Material	133.752,11 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	8.950,00 €
<b>Summe Instandhaltung</b>	<b>3.480.335,94 €</b>

Damit wurden insgesamt 7.269.622,88 € für die Erhaltung des Bestands aufgewendet. Dies entspricht 41,96 € pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Soweit es wirtschaftlich möglich ist, werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestands zu sichern.

Künftige Investitionsentscheidungen im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung werden auf Grund einer Portfolioanalyse des Immobilienbestands und der Klima-Roadmap getroffen.

## 3. Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2025 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag beträgt 1,11 %.

Bei den Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen zeigt sich wie in den vergangenen Jahren in einigen Wohngebieten eine verhaltene Nachfrage. Teilweise anspruchsvoll erweist sich die Vermietung von freierwerdenden gewerblichen Flächen.

Im Jahr 2025 wurden 161 Wohnungen (Vorjahr 172 Wohnungen) gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 6,36 % (Vorjahr 6,84 %).

## 4. Spareinrichtung

Die Spareinrichtung konnte im Berichtsjahr einen Zuwachs der Einlagen von 2.698.168,36 € verzeichnen. Die Spareinlagen betragen zum 31.12.2025: 50.785.750,85 € (Stand 31.12.2024: 48.087.582,49 €). Diese Entwicklung wurde durch eine attraktive Zinspolitik und die Durchführung eine Herbstsparwoche ermöglicht.

## 5. Beteiligungen

Im April 2013 wurde die ulmer heimstätte Servicegesellschaft mbH gegründet. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Die Gesellschaft gehört zu 100% der ulmer heimstätte. Seit 2018 besteht mit der ulmer heimstätte Servicegesellschaft ein Vertrag über die Ergebnisabführung. Gegenstand des Unternehmens sind wohnbegleitende Dienstleistungen. Diese lagen bis Juni 2024 in der Versorgung des Wohnungsbestands der ulmer heimstätte mit Kabelfernsehen und Multimediaangeboten. Seitdem ist die GmbH ohne operativen Geschäftsbetrieb.

## 6. Vermögenslage, Finanzlage und Ertragslage

### 6.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2025 beträgt 179.909.659,47 € (Vorjahr 171.319.967,70 €). Der Anstieg der Bilanzsumme ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit (Neubau und Modernisierung) zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen betrug im Vorjahr 157.383.571,57 € und beläuft sich nunmehr auf 165.661.686,53 €.

### 6.2. Finanzlage

Es wurden neue Verbindlichkeiten in Höhe von 8.391.115,47 € von Kreditinstituten aufgenommen. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.510.995,35 € und Sondertilgungen in Höhe von 3.521.431,36 €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf 67.840.964,67 € (Vorjahr 65.489.323,94 €).

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	1.462,6	1.796,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.708,8	5.772,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-18,3	-13,9
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26,0	9,7
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere sowie Veränderungen aus Wertpapierhandel	-588,3	99,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	132,7	-85,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	23,0	-169,5
Zunahme kurzfristiger Aktiva	112,2	-443,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	2.131,0	383,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.391,1	1.131,1
Ertragssteueraufwand (Vj. Steuerertrag:)	-6,8	31,0
Ertragssteuerzahlung	7,1	-32,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.381,1</b>	<b>8.478,6</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-24,1	-7,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	30,2	241,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.957,9	-12.721,1
Erhaltene Zinsen	223,3	171,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.728,5</b>	<b>-12.315,4</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.391,1	6.388,3
Planmäßige Tilgungen	-3.551,9	-2.305,4
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.510,9	0
Gezahlte Zinsen	-1.614,4	-1.302,2
Einzahlungen aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen (BEG EM)	21,4	165,2
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	106,4	123,0
Gezahlte Dividenden	-251,2	-245,1
Veränderung Spareinlagen	2.698,2	3.847,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.288,7</b>	<b>6.671,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.058,7</b>	<b>2.834,8</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	5.242,6	2.407,8
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>4.183,9</b>	<b>5.242,6</b>

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über börsennotierte Wertpapiere, die zum Bilanzstichtag mit 3.716.939 € ausgewiesen sind.

Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel werden im Rahmen eines Portfoliomanagements und der Klima-Roadmap verteilt und in einem Mehrjahresplan dargestellt. Hierdurch wird die Vermietbarkeit des Wohnungsbestands der ulmer heimstätte sichergestellt.

Die ulmer heimstätte konnte ihren finanziellen Verpflichtungen im Berichtsjahr uneingeschränkt nachkommen.

Die Liquiditätserfordernisse werden durch monatliche Meldungen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nachgewiesen. Die im Laufe des Jahres 2026 anstehenden Investitionsmaßnahmen sind finanziell abgesichert. Die Finanzlage der ulmer heimstätte ist ebenfalls in einem Fünfjahresplan abgebildet.

### 6.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2025 beträgt 1.462.558 € (Vorjahr: 1.796.834 €). Der Rückgang resultiert vor allem aus gestiegenen Instandhaltungs-, Bewirtschaftungs- und Personal-aufwendungen. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich positiv entwickelt.

Das Ergebnis soll wie folgt verwendet werden:

Jahresüberschuss	1.462.558,16 €
Gewinnvortrag	80.543,30 €
Zuweisung gesetzliche Rücklage	-147.000,00 €
Zuweisung Bauerneuerungsrücklage	-800.000,00 €
Zuweisung andere Ergebnismrücklagen	-270.000,00 €
Bilanzgewinn 2025	326.101,46 €
Verwendung Bilanzgewinn:	326.101,46 €
Ausschüttung 4,0 % Dividende	-255.896,20 €
Gewinnvortrag	70.205,26 €

Die Eigenkapitalquote beträgt 28,6 % (Vorjahr: 29,2 %).

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### Prognose

Nach dem Wirtschaftsplan 2025 für das Jahr 2026 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.217,1 T€ und einer Eigenkapitalquote von 26,5 % gerechnet. Wesentliche Annahmen für diese Planung des Jahres 2026 ist der Anstieg der Umsatzerlöse auf 23.049,5 T€, der Anstieg der Instandhaltungskosten auf 3.462,5 T€ und der Anstieg der Zinsaufwendungen auf 2.199,0 T€.

### Risiken

Die ulmer heimstätte hat neben dem internen Kontrollsystem, das durch die Innenrevision ergänzt wird, Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet. Bestandsgefährdende Risiken oder solche mit einem erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht.

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat in Quartalsberichten über alle wesentlichen Chancen und Risiken des Unternehmens.

Wie in den Vorjahren sind die Preise für Bauleistungen stärker gestiegen als die allgemeine Teuerung. Diese Kostensteigerung erfordert Mieterhöhungen in auskömmlichem Umfang. Im Berichtsjahr wurde die Mietenstrategie entsprechend angepasst. Die Baukostensteigerung belastet die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Bestand und in den Neubau. Die Auswirkungen sind in der Mehrjahresplanung abgebildet.

Die Marktentwicklung lässt sinkende Mieten oder rückläufige Immobilienpreise mit negativer Auswirkung auf die Werthaltigkeit des Immobilienvermögens oder der Umsatzsituation der Genossenschaft nicht erwarten.

Die Zinsfestschreibungen der Bankdarlehen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten ausgestattet. Damit ist sichergestellt, dass Zinserhöhungen bei Prolongationen nur einzelne Darlehen betreffen. Eine nachteilige Zinsentwicklung wirkt sich damit verzögert über mehrere Jahre aus. Besondere Zinsänderungsrisiken liegen nicht vor.

Grundsätzlich liegt in dem ungeplanten Leerstand von Wohnungen ein Risiko. Auf Grund der guten Nachfragesituation auf dem Ulmer Wohnungsmarkt und einer positiven Bevölkerungsprognose ist das Leerstandsrisiko jedoch gering.

Grundsätzlich können aus politischen Zielen zur Dekarbonisierung des Liegenschaftsbestands und damit verbundenen Sanktionen aus der

Nichterfüllung bzw. Wertminderungen im Liegenschaftsbestand wesentliche Risiken erwachsen.

Die Dekarbonisierung des Liegenschaftsbestands erfolgt über drei Wege: Reduzierung des Energiebedarfs, Substituierung fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien und letztlich Kompensation einer unvermeidbaren Restemission. Die Klima-Roadmap der ulmer heimstätte zeigt, dass die Emission von klimaschädlichen Gasen bis 2030 weitgehend vermieden und die unvermeidbare Restemission über die Bereitstellung von Photovoltaikstrom kompensiert werden wird.

Bei gegebener politischer Zielsetzung sind Sanktionen und Wertminderungen im Bestand darum nicht zu erwarten.

### Chancen

Die positive Bevölkerungsprognose lässt weiterhin eine gute Wohnungsnachfrage und steigende Mieten erwarten. Daraus erwächst die Chance, den Liegenschaftsbestand der Genossenschaft entwickeln und ausbauen zu können. Die Genossenschaft berücksichtigt dies im Rahmen der Investitionsplanung.

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt ist von einer starken Nachfrage, einem knappen Angebot und steigenden Mietpreisen geprägt. Die Marktlage bewirkt bei Bestandsmietern eine Auszugsbarriere. Daraus können geringere Instandhaltungskosten aufgrund Mieterwechsel resultieren.

### Berichterstattung über die Klima-Roadmap und die CO<sub>2</sub>-Bilanz

Nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sollen die im Land verursachten Treibhausgasemissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % reduziert werden. Bis 2040 soll Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) erreicht sein. Zu diesem Zweck erfasst und bilanziert die ulmer heimstätte jährlich ihre CO<sub>2</sub>-Emission. Die Klima-Roadmap der ulmer heimstätte zeigt, dass die Emission von klimaschädlichen Gasen bis 2030 weitgehend vermieden und die unvermeidbare Restemission über die Bereitstellung von Photovoltaikstrom kompensiert werden wird.

Zum 31.12.2024 weist die CO<sub>2</sub>-Bilanz bei einem Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser von 14.382 MWh/Jahr. Das entspricht spezifischen Emissionen von 6,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>Jahr.

Die ulmer heimstätte ist seit 2015 beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zertifiziert. Die Zertifizierung wird in regelmäßigen Abständen erneuert.

### Berichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Wertpapiere. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallsrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Der Wertpapierbestand entspricht den Anlagenrichtlinien der ulmer heimstätte. Die Risiken aus Kursschwankungen und Emittenten ausfallen werden u. a. durch definierte Ratings und Emittenten Limite minimiert. Die Wertpapiere sind nach dem strengen Niederstwertprinzip bilanziert.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten und Spareinlagen.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken/Liquiditätsrisiken). Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf unterschiedliche Laufzeiten.

Die Spareinlagen dienen der ulmer heimstätte ebenfalls zur Finanzierung ihrer Bautätigkeit. Allerdings sind Spareinlagen kein langfristiges Finanzierungsmittel. Deshalb besteht grundsätzlich ein Zinsänderungsrisiko. Um diesem Risiko entgegenzusteuern, wurden Höchstbeträge festgesetzt. Bei Zeichnung von neuen Produkten gelten folgende Grenzen:

Sparkonten mit 3-monatiger Kündigungsfrist	10.000,00 €	pro Jahr
Festzinssparen 1 + 2 Jahre insgesamt	25.000,00 €	pro Jahr
Wachstumssparen 3 Jahre	50.000,00 €	pro Jahr
Festzinssparen 3 Jahre	100.000,00 €	pro Jahr
Festzinssparen 4 + 5 Jahre	200.000,00 €	pro Jahr

06.02.2026



Michael Lott



Christoph Neis

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2025 ULMER HEIMSTÄTTE EG, ULM

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	2025	2025	2024
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		21.451,46	6.583,67
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.418.700,37		145.833.976,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.206.350,35		2.034.767,70
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.881.194,37		1.586.143,49
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.733,20		277.543,92
5. Anlagen im Bau	16.839.708,24		7.564.283,76
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	165.661.686,53	86.855,89
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.500,00	27.500,00	2.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>165.710.637,99</b>	<b>157.417.655,24</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.976.853,61		5.226.619,92
2. Andere Vorräte	63.407,55	5.040.261,16	53.063,20
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	40.615,48		53.743,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.620,40		8.232,58
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		26.525,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.079.609,57	1.223.845,45	151.893,12
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		3.716.939,00	3.128.574,25
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.183.869,53	5.242.605,03
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34.106,34	11.055,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>179.909.659,47</b>	<b>171.319.967,70</b>

Passivseite	2025	2025	2024
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.760,00		134.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.489.760,00		6.416.285,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>14.400,00</u>	6.657.920,00	5.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 160,00 / Vorjahr € 35,00			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		206.103,18	201.453,18
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.973.583,87		4.826.583,87
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 147.000,00 / Vorjahr € 180.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	27.204.625,13		26.404.625,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 800.000,00 / Vorjahr € 920.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>12.048.076,67</u>	44.226.285,67	11.778.076,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 270.000,00 / Vorjahr € 460.000,00			
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	80.543,30		94.862,16
2. Jahresüberschuss	1.462.558,16		1.796.833,94
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.217.000,00</u>	326.101,46	1.560.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>51.416.410,31</b>	<b>50.098.559,95</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	237.603,00		255.862,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>671.601,22</u>	909.204,22	538.903,35
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.840.964,67		65.489.323,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	236.952,89		267.393,53
3. Spareinlagen	50.785.750,85		48.087.582,49
4. Erhaltene Anzahlungen	6.426.731,87		6.140.508,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.667,52		83.116,61
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.846.346,55		89.558,57
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.254,43		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>223.638,79</u>	127.442.307,57	122.252,36
davon aus Steuern:			
€ 150.856,72 / Vorjahr € 94.631,65			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 5.009,69 / Vorjahr € 1.178,22			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		141.737,37	146.906,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>179.909.659,47</b>	<b>171.319.967,70</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	22.132.370,77		21.088.352,93
b) aus Betreuungstätigkeit	4.944,81		4.428,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	452.191,67	22.589.507,25	369.653,03
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-249.766,31	494.593,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		401.071,65	690.995,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.238.875,44		9.428.357,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	147.749,66	9.386.625,10	62.122,47
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>13.354.187,49</b>	<b>13.157.543,46</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.467.717,58		2.175.058,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	560.052,33	3.027.769,91	495.058,40
davon für Altersversorgung:			
€ 66.888,83 / Vorjahr € 73.318,25			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.708.965,42	5.772.763,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.395.090,78	1.375.827,74
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		155.166,21
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€ 0,00 / Vorjahr € 155.166,21			
10. Erträge aus Gewinnabführung	0,00		28.176,02
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,00		75,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	223.548,52		171.409,80
13. Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	43.660,00	179.963,52	23.270,00
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		4.072,62	0,00
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.622.763,82	1.306.815,68
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.831,55	30.953,25
17. Ergebnis nach Steuern		1.782.320,01	2.332.623,76
18. Sonstige Steuern		319.761,85	535.789,82
<b>19. Jahresüberschuss</b>		<b>1.462.558,16</b>	<b>1.796.833,94</b>
20. Gewinnvortrag		80.543,30	94.862,16
21. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.217.000,00	1.560.000,00
<b>22. Bilanzgewinn</b>		<b>326.101,46</b>	<b>331.696,10</b>

# 3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

## A. Allgemeine Angaben

1. Die Ulmer Heimstätte eG, Söflinger Straße 72, 89077 Ulm ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Ulm unter dem Genossenschaftsregister Nr. 35 eingetragen.
2. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.
3. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
4. Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.
5. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.
6. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibung der Wohn- und sonstigen Gebäude sowie Tiefgaragen erfolgt linear auf die Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Dabei ist sichergestellt, dass bei Vollmodernisierung die Restnutzungsdauer längstens 30 Jahre beträgt.

Garagen werden über 20 Jahre, Fahrradhäuser über 30 Jahre und Außenanlagen über 13 Jahre linear abgeschrieben.

Gewerbliche Objekte werden mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren linear abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen und Maschinen werden über 8 und 20 Jahre linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Abschreibungssätzen von 7 % bis 33 % linear abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 € bis 800,00 € werden sofort abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Genossenschaftsanteile zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Vorräten erfolgt zum gewogenen Durchschnittswert.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:  
Forderungen aus Vermietung  
Wertpapiere

### Rückstellungen

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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,06 %.

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € -2.044,00.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung 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.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2025 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	306.868,91	24.122,24	14.443,32		316.547,83
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	244.720.498,83	4.773.363,48	926.812,80		248.567.049,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.623.953,74			353.384,75 *	8.977.338,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00				0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.708.154,02	463.361,48			3.171.515,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.115.252,07	174.693,04	98.280,42		1.191.664,69
Anlagen im Bau	7.564.283,76	8.767.603,24	4.445,25	512.266,49 **	16.839.708,24
Bauvorbereitungskosten	86.855,89	778.795,35		-865.651,24 ***	0,00
	264.818.998,31	14.957.816,59	1.029.538,47	0,00	278.747.276,43
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	27.500,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>265.153.367,22</b>	<b>14.981.938,83</b>	<b>1.043.981,79</b>	<b>0,00</b>	<b>279.091.324,26</b>

\* Umbuchung von Anlagen im Bau

\*\* Umbuchung auf Wohnbauten

\*\*\* Umbuchung auf Anlagen im Bau

(Fortsetzung)

	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2025 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchungen €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert zum am 31.12.2025 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	300.285,24	9.254,45	14.443,32			295.096,37	6.583,67	21.451,46
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.886.522,02	5.261.827,12				104.148.349,14	145.833.976,81	144.418.700,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.589.186,04	181.802,10				6.770.988,14	2.034.767,70	2.206.350,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00							0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.122.010,53	168.310,60				1.290.321,13	1.586.143,49	1.881.194,37
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	837.708,15	83.325,90	45.102,56			875.931,49	277.543,92	315.733,20
Anlagen im Bau	0,00	4.445,25	4.445,25				7.564.283,76	16.839.708,24
Bauvorbereitungskosten	0,00					0,00	86.855,89	0,00
	107.435.426,74	5.699.710,97	49.547,81	0,00	0,00	113.085.589,90	157.383.571,57	165.661.686,53
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>107.735.711,98</b>	<b>5.708.965,42</b>	<b>63.991,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113.380.686,27</b>	<b>157.417.655,24</b>	<b>165.710.637,99</b>

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 4.976.853,61 (Vorjahr € 5.226.619,92) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von € 905.150,00 ausgewiesen.

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

Ausstehende Rechnungen für Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen € 440.427,77

5. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen mit € 1.649.628,36 den Erwerb eines Baugrundstücks, welches zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung beglichen ist.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.840.964,67 (65.489.323,94)	2.630.847,44 (2.736.003,04)	9.593.761,47 (10.773.353,84)	55.616.355,76 (51.979.967,06)	67.840.964,67 (65.489.323,94)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	236.952,89 (267.393,53)	30.743,35 (30.440,64)	126.061,49 (124.820,13)	80.148,05 (112.132,76)	236.952,89 (267.393,53)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.426.731,87 (6.140.508,22)	6.426.731,87* (6.140.508,22)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.667,52 (83.116,61)	77.667,52 (83.116,61)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.846.346,55 (89.558,57)	1.846.346,55 (89.558,57)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.254,43 (0,00)	4.254,43 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	223.638,79 (122.252,36)	223.638,79 (122.252,36)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>76.656.556,72</b> (72.192.153,23)	<b>11.240.229,95</b> (9.201.879,44)	<b>9.719.822,96</b> (10.898.173,97)	<b>55.696.503,81</b> (52.092.099,82)	<b>68.077.917,56</b> (65.756.717,47)	

GPR (= Grundpfandrechte)

\* steht zur Verrechnung an

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	13.182.994,47	13.690.927,20
Spareinlagen Wachstumssparen 9 mon. Kündigungssperrfrist, danach 3 mon. KF	9.008.804,93	8.526.641,08
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	28.412.825,91	25.703.465,79
Zinsabgrenzung	181.125,54	166.548,42
	<b>50.785.750,85</b>	<b>48.087.582,49</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>127.442.307,57</b>	<b>120.279.735,72</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende nicht unbedeutende beziehungsweise periodenfremde Erträge enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlageabgängen (ust-pflichtig)	0,00 €	214.395,00 €
Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	174.333,16 €	121.221,34 €
Erträge aus Zuschreibungen Wertpapiere	29.400,00 €	88.420,00 €
Veräußerung Gewinn aus Wertpapieren	77.260,85 €	17.750,00 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufwendungen für frühere Jahre	15.254,97 €	61.131,50 €
Verluste aus Anlageabgängen	51.566,33 €	64.519,73 €

### Sonstige Steuern

Umsatzsteuer frühere Jahre (2021 bis 2023)	0,00 €	117.375,65 €
--	--------	--------------

2. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	293,25 €	343,60 €
Zinsaufwendungen	4.532,00 €	4.596,00 €

## D. Sonstige Angaben

1. Im Rahmen der Mitgliedschaft in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften besteht unverändert ein Zahlungsverprechen (Garantiebetrag) in Höhe von € 335.778,10.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den folgenden laufenden Bauvorhaben:

Neubauvorhaben Uhlandstraße	T€ 5.338
Neubauvorhaben Am Weinberg II	T€ 11.965
	<b>T€ 17.303</b>

2. Durchschnittlich wurden 32 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 32).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	7
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hausmeister, etc.	4	1
	<b>23</b>	<b>9</b>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

3. Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Ulmer Heimstätte Service Gesellschaft mbH mit Sitz in Ulm beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital zum 31.12.2025 beläuft sich auf ebenso € 25.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 schließt mit einer Bilanzsumme von € 29.938,00.

Der Jahresfehlbetrag von € 4.072,62 wird gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag von der Ulmer Heimstätte übernommen.

Die Ulmer Heimstätte ist gemeinsam mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) an den Bauherrengemeinschaften „Wohnen Ulm II GbR“ (Weinberg Carré) und „Wohnen Ulm III GbR“ (Dichterviertel) beteiligt.

Beide Neubauvorhaben wurden erfolgreich umgesetzt. Die Bauherrengemeinschaften sollen nach Ablauf der Gewährleistungsphase beendet werden.

## 4. Mitgliederbewegung

01.01.2025	5.742
Zugang 2025	224
Abgang 2025	197
31.12.2025	5.769

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 73.475,00 erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Lott	Rechtsassessor
Christoph Neis	Dipl.-Ing. Architekt

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Annette Thierer	Betriebswirtin	Vorsitzende
Günter Guthan	Bankkaufmann	stellvertr. AR-Vorsitzender (bis 24.06.2025)
Sandra Zimmermann	Juristin	Aufsichtsratsmitglied (bis 24.07.2025)
		stellvertr. AR-Vorsitzende (ab 24.07.2025)
Christian Günther	Jurist	(ab 24.06.2025)
Lutz Dittmar	Steuerberater	
Ralf Junginger	Verwaltungsangestellter	
Willi Rötter	Dipl.-Betriebswirt	(bis 24.06.2025)
Katja Neun	Betriebswirtin	(ab 24.06.2025)

## E. Weitere Angaben

1. Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.
2. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund der Grundlage der Satzungsregelungen § 28 Buchstabe m in Verbindung mit § 39 Absatz 2 beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.462.558,16 einen Betrag von € 800.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die-Bauerneuerungsrücklage und einem Betrag von € 270.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen, und über den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 326.101,46 wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung von 4,0 % Dividende	255.896,20 €
Vortrag auf neue Rechnung	70.205,26 €
	<b>326.101,46 €</b>

Ulm, den 06.02.2026

Der Vorstand:



Michael Lott



Christoph Neis

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der ulmer heimstätte eG, Ulm, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ulmer heimstätte eG, Ulm, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 20. Februar 2026

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

Schober  
Wirtschaftsprüfer



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

Da bin ich zuhause.