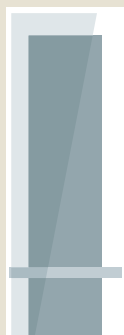
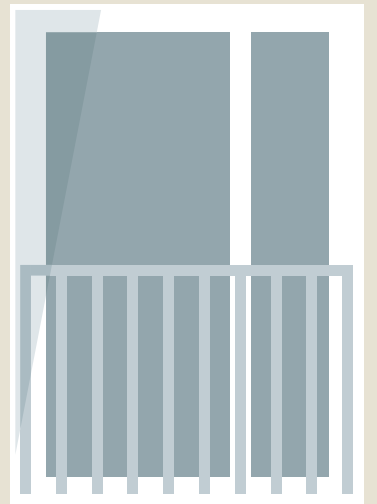
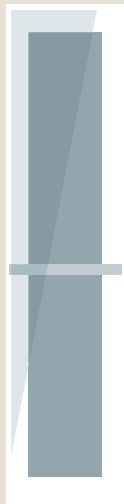
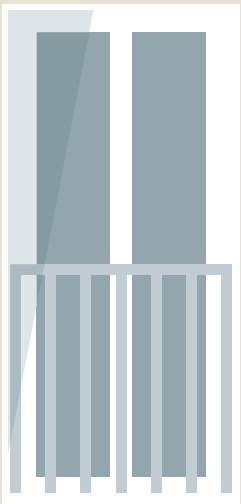
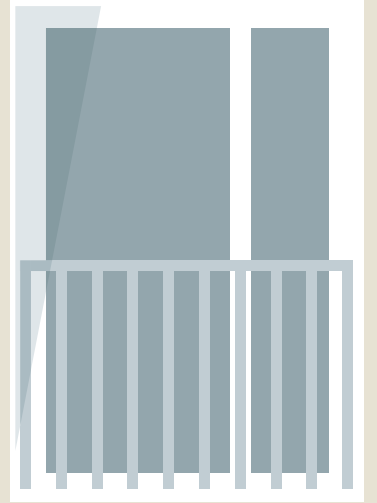
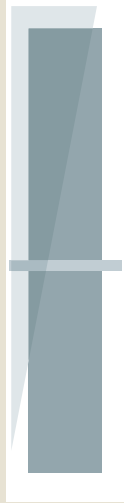
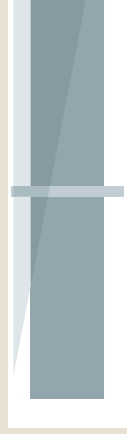


vorrangig eine gute, sichere
Wohnversorgung der Mitglieder.
Dies durch eine Spareinrichtung.
Wir in allen rechts- und nutzungs-
betreuen, bewirtschaften, ver-
walten u. a. Wohnungs-, ge-
meinschaften sowie folgeeinrichtungen,
Grund- und freizeitimmobilien und
betreiben im dienstleistungsbereich.
Grundstücks-, wohn- und sons-
tigen Städtebaus, der infrastruktur-
relevanten aufgaben übernehmen.



Inhalt

| | |
|------------------------------------|----|
| Vorwort | 4 |
| Unternehmensinfo | 6 |
| Mitglieder | 8 |
| Investitionen | 10 |
| Eigenbestand | 15 |
| Quartiersarbeit | 16 |
| Spareinrichtung | 18 |
| Aufsichtsrat | 20 |
| Lagebericht und Jahresabschluss | 24 |
| Bestätigungsvermerk | 36 |

Vorwort

Die ulmer heimstätte blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. In einem angespannten Wohnungsmarkt konnte sich die Genossenschaft als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen in Ulm gut behaupten.

Die Vermietungssituation in Ulm ist gut, die Prognose für die regionale wirtschaftliche Entwicklung ebenso. Alle im Geschäftsjahr geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Zudem ist die ulmer heimstätte eG unverändert im Neubau von Genossenschaftswohnungen engagiert – teilweise in Partnerschaft mit dem kommunalen Unternehmen Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft UWS.

So oder ähnlich ließen sich die positiven Nachrichten zum Geschäftsjahr fortsetzen. Allerdings wird diese positive Entwicklung seit Mitte März 2020 durch die COVID-19-Pandemie deutlich getrübt. Seither beherrscht die Pandemie das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit. Auch in Deutschland hat die rasante Entwicklung der Pandemie zu einem nationalen Lockdown geführt, dessen Auswirkungen momentan noch nicht abzusehen sind.

Auch die ulmer heimstätte ist davon betroffen. Über mehrere Wochen war die Geschäftsstelle geschlossen, der Geschäftsbetrieb wurde durch mobiles Arbeiten der Mitarbeiter aufrecht erhalten. Während an den Neubauvorhaben in dieser Zeit weitgehend störungsfrei weiter gebaut werden konnte, sind die Auswirkungen auf die für dieses Jahr geplanten Arbeiten im Bestand erheblich. Alle Modernisierungsarbeiten in bewohnten Wohnungen wurden ausgesetzt. Betroffen war auch die Umsetzung unseres umfangreichen Bäderprogramms, das die Sanierung von 190 Bädern im bewohnten Zustand vorsah. Aufgrund der Abstands- und Hygieneregeln und zum Schutz von Mietern und Mitarbeitern gibt es derzeit nur wenig Chancen, diese Projekte noch in diesem Jahr zu realisieren.

Auch wenn die planmäßige Entwicklung unseres Wohnungsbestandes in diesem Jahr ausgesetzt wurde, so bleiben die Wohnungen der ulmer heimstätte am Ulmer Markt gefragt.

Die COVID-19-Pandemie hat seit März das politische und mediale Interesse fokussiert. Dadurch sind viele andere drängende Themen in den Hintergrund geraten. Dazu gehört auch die Situation auf den Wohnungsmärkten und ganz besonders die zunehmend kritische Situation für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, sich am freien Wohnungsmarkt zu versorgen.

Unverändert gibt es in Deutschland eine weite Spreizung auf dem Wohnungsmarkt. Während in den wirtschaftlich eher schwächeren Gegenden Wohnungen in ausreichender Zahl zur Verfügung oder gar leer stehen, ist der Druck in wirtschaftlich starken Regionen und Universitätsstädten unverändert groß. Angebot und Nachfrage klaffen hier weit auseinander. Das knappe Angebot an verfügbarem Wohnraum wirkt sich auch auf die Fluktuationsraten aus, die historische Tiefstände erreichen. Dadurch wird die Situation weiter verschärft.

Die Politik versucht seit Mitte der 2010er Jahre mit gut ausgestatteten Förderprogrammen gegenzusteuern.

Können sich gutverdienende Mitbürger noch auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen, so sind die Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen häufig auf genossenschaftlichen oder kommunalen Wohnraum angewiesen. Auch das Land Baden-Württemberg hat ein attraktives Landeswohnraumförderungsprogramm entwickelt, das seit Jahren fortentwickelt und kon-

u h

tinuierlich verbessert wird. Dieses ist zweifellos hilfreich, kann die Situation an angespannten Wohnungsmärkten jedoch nur teilweise entspannen.

Die durchaus notwendige Anhebung der Einkommensgrenzen für den Anspruch auf eine geförderte Wohnung hat zudem den Kreis derer erheblich erweitert, die Anspruch auf eine preisgebundene Wohnung haben. Diese steht jedoch häufig nicht zur Verfügung.

Der Rückgang der sozial geförderten Wohnungen in Deutschland ist trotz der in den letzten Jahren wieder eingesetzten Förderung erheblich. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2018 schätzungsweise auf nur noch rund 1,2 Mio. Wohnungen. Im Zeitraum 2017 bis 2020 werden jedes Jahr rund 43.000 Mietwohnungen aus der sozialen Bindung fallen. Demgegenüber wurden im Jahr 2019 gerade einmal 25.565 geförderte Wohnungen gebaut. Auch wenn der Wiedereinstieg in die Förderung politisch als Erfolg gewertet wird, so bleibt es trotz Neubautätigkeit bei einem abnehmenden Bestand an preisgebundenem Wohnraum.

Kontraproduktiv bleibt die dramatische Entwicklung der Baukosten. Bestandhaltende Unternehmen wie Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen mit moderaten Mieten am Markt platzieren, werden hiervon besonders getroffen. Ein Ende der Kostenspirale ist derzeit – trotz der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Konjunkturschwäche – nicht in Sicht.

Ein wesentlicher Engpass kann durch das Landeswohnraumförderungsprogramm zudem nicht gelöst werden – es mangelt an verfügbaren Grundstücken. Viele Kommunen halten sich mit der Entwicklung von neuem Bauland zurück und setzen ihre Priorität in die Innenentwicklung. Das ist ökologisch auf Grund des Ziels, den Flächen-

verbrauch zu reduzieren, nachvollziehbar und richtig. Allerdings sind Innenentwicklungen langwierig und führen im Vergleich zu neu entwickelten Baugebieten zu deutlich höheren Grundstückspreisen. Damit stehen diese Grundstücke für kostengünstigen Wohnungsbau nur eingeschränkt zur Verfügung.

Trotz dieser zunehmend schwierigen Ausgangslage entwickelt und realisiert die ulmer heimstätte kontinuierlich neue Bauvorhaben. Denn nur durch Neubau von Wohnungen wird sich die Situation mittel- und langfristig entspannen. Durch den Neubau von Bestandswohnungen, mit dem Schwerpunkt preisgebundener Wohnraum, sichert sie ihren Mitgliedern auch in Zukunft ein vielfältiges Angebot an Wohnraum. Wohnen muss für die Mitglieder der ulmer heimstätte auch in Zukunft leistbar sein.



Christoph Neis
Vorstand



Michael Lott
Vorstand



Mitgliedschaften

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

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
Düsseldorf

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

Marketinginitiative der Wohnungsbau-
genossenschaften Deutschland e. V.
Berlin

Mehrgenerationenwohnen Ulm-West e. V.
Ulm

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

Das Unternehmen

Die ulmer heimstätte eG ist das älteste Ulmer Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 2.500 Wohnungen.

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 mit 160 € zu übernehmen. Es haftet mit diesem Geschäftsanteil.

Verwaltungsorgane

Vorstand

Michael Lott
Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Christoph Neis
Hauptamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

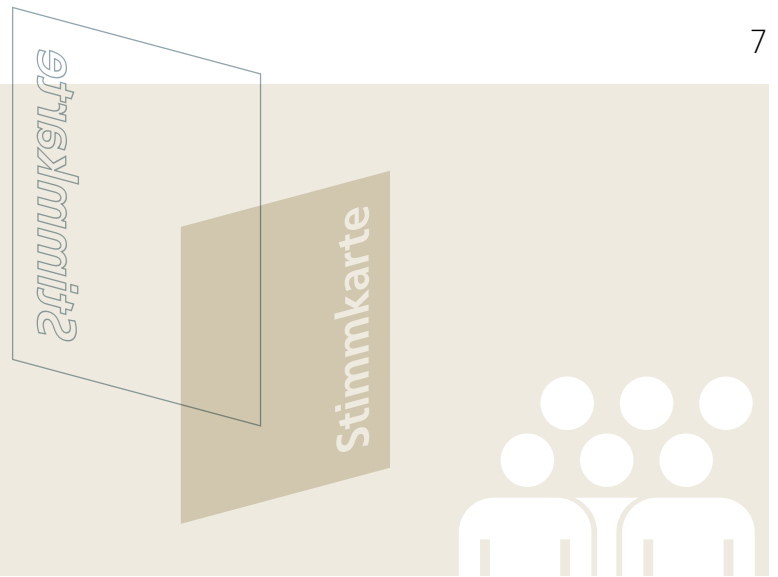
Wolfgang Keßel
Vorsitzender

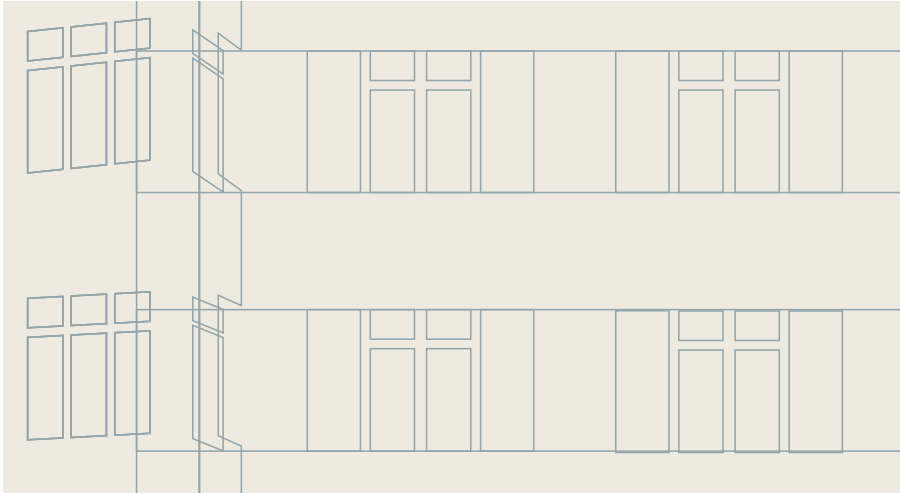
Lutz Dittmar
Günter Guthan
Ralf Junginger
Willi Rötter
Monika Schaffer

Vertreter

Die Amtszeit der 2015 gewählten Vertreter begann mit dem Abschluss der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2015 am 08.06.2016.
Vertreter der ulmer heimstätte eG sind:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Günther Bartikowski | Thomas Malartschek |
| Edmund Bernatzki | Oliver Mayr |
| Herbert Bleile | Klaus Miller |
| Raimund Boers | Jörg Nagel |
| Jürgen Braig | Ulrike Papenberg |
| Jürgen Burdack | Rolf Pflüger |
| Bernhard Dambacher | Georg Rampf |
| Silvia Daur-Tsaktanis | Adolf Reckemmer |
| Jürgen Demmelmeier | Friedrich Rötter |
| Ralph Eggle | Matthias Schartmann |
| Philipp Eisenlauer | Bernhard Schenk |
| Wolfgang Fischer | Vera Schenk-Ott |
| Tobias Freudenmann | Roland Paul Schmid |
| Irmgard Gdanitz | Walter Schonger |
| Paul Gebhardt | Moritz Seepe |
| Iris Grötzinger | Claudia Sperfeld |
| Jürgen Gruhler | Elvira Stolz |
| Martin Grünitz | Carsten Straub |
| Stefan Gürtler | Christoph Teske |
| Gerhard Gutzer | Karl Tröster |
| Werner Hahner | Jens Walther |
| Hannelore Hardy | Suse Wassermann |
| Franz Häussler | Martina Weiler |
| Edith Heine | Manfred Weller |
| Christa Heinel | Uta Widenmann |
| Georg Hofelich | Reinhold Wiedemann |
| Ingeborg Klein | Jürgen Wintergerst |
| Monika Kraft | |
| Erich Locher | |
| Manfred Mack | |





Mitglieder

Die Gleichbehandlung aller Mitglieder ist ein besonderes Alleinstellungsmerkmal der Genossenschaften gegenüber allen anderen Unternehmensformen.

Die Mitglieder bilden das Fundament der ulmer heimstätte. Sie sind Anteilseigner und Nutznießer der Genossenschaft.

Die Gleichbehandlung aller Mitglieder ist ein besonderes Alleinstellungsmerkmal der Genossenschaften gegenüber allen anderen Unternehmensformen. Daher ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, alle Mitglieder einer Genossenschaft haben die gleichen Rechte und Pflichten.

Die ulmer heimstätte ist für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen ein interessanter Wohnungsgeber in Ulm, entsprechend groß ist das Interesse an unseren Wohnungen. Trotzdem ist die Zahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant geblieben. Zum Jahresende 2019 hatte die ulmer heimstätte 5.589 Mitglieder. Die Altersstruktur der ulmer heimstätte bleibt ausgewogen, das Durchschnittsalter aller Mitglieder liegt bei 53 Jahren, das Durchschnittsalter der neuen Mitglieder bei 38 Jahren.

Ausschlaggebend für die stagnierende Mitgliederzahl ist die Koppelung von Mitgliedschaft und dem Abschluss eines Mietvertrages. Dadurch wird ungesteuertes Mitgliederwachstum verhindert und ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnenden und Wohnungssuchenden sichergestellt. Ausnahmen sind nur in Verbindung mit der Zeichnung einer Spareinlage möglich.

Unabhängig von der Mitgliederentwicklung sind die Geschäftsguthaben um 177.462 € auf 5.834.071 € angestiegen. In der anhaltenden Niedrigzinsphase sind die im Marktvergleich attraktive Verzinsung der Geschäftsanteile und die sichere Geldanlage in einer Genossenschaft für viele Mitglieder eine gute Anlagealternative.

Die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile ist auf 13 Anteile begrenzt, um einer Kapitalverschiebung in die Geschäftsguthaben vorzubeugen. Das ist zugleich die maximale Anzahl notwendiger Anteile, die zur Anmietung einer Wohnung der ulmer heimstätte erforderlich sind. Dadurch wird der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz gesichert.

Die Vertreterversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie besteht in dieser Wahlperiode aus 57 Mitgliedern. Die Amtszeit der bereits im März 2015 gewählten Vertreter begann mit dem Abschluss der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2015 und endet mit der Vertreterversammlung die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

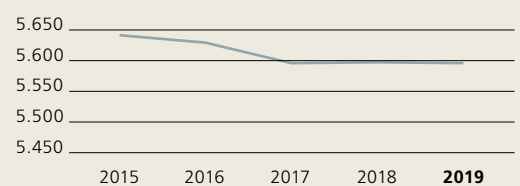
Die Neuwahlen zur Vertreterversammlung fanden im März 2020 statt. Satzungsgemäß ist auf je 100 Mitglieder ein Vertreter zu wählen. Insgesamt 86 Kandidaten hatten sich um die 56 Mandate beworben. An der Wahl haben sich 1.278 Mitglieder beteiligt, das entspricht einer Wahlbeteiligung von 22,9%. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreter beginnt mit dem Ende der Vertreterversammlung die über das Geschäftsjahr 2019 entscheidet. Aufgrund der COVID-19-Pandemie konnte diese Vertreterversammlung nicht wie geplant am 18.05.2020 stattfinden, sondern musste verschoben werden. Die weitere Vorgehensweise ist von der weiteren Entwicklung der Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen abhängig. Davon betroffen ist auch die Verwaltung, seit 16.03.2020 ist die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen. Trotzdem konnten wir den Geschäftsbetrieb mit Einschränkungen aufrechterhalten. Unsere Mitglieder und Mieter haben wir zeitnah über aktuelle Entwicklungen informiert.



Die Kommunikation mit den Mitgliedern ist uns ein besonderes Bedürfnis. Neben dem persönlichen Gespräch sind die Mitgliederzeitschrift zuhause, der Internetauftritt, der Infomonitor in der Sparabteilung und die Facebook-Seite der ulmer heimstätte wichtige Kommunikationsplattformen.

Mit unseren Mitgliedern auf Augenhöhe in Verbindung zu bleiben ist uns ein wichtiges Anliegen.

Mitgliederzahlen zum 31.12.





Investitionen

Neubau und Bestandserneuerung sichern die Zukunft der ulmer heimstätte.

Die ulmer heimstätte verfügt über Wohnungsbestände aus allen Bauperioden ihrer über 120-jährigen Geschichte. Diese Wohnungsbestände bilden die Grundlage des Geschäftsmodells der ulmer heimstätte.

Die Instandhaltung und kontinuierliche Anpassung der Bestände sichert daher, ebenso wie der kontinuierliche Neubau von Wohnungen, den Fortbestand der Genossenschaft. Die ulmer heimstätte hat auch im Geschäftsjahr 2019 wieder in erheblichem Volumen in ihren Wohnungsbestand investiert. Art und Umfang der Investitionen reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis zur kompletten Modernisierung.

Alle Investitionen beruhen auf Handlungsstrategien, die auf Grundlage einer im Jahr 2017 umfassend überarbeiteten Portfolioanalyse entwickelt wurden. Die daraus entwickelten Projekte werden in einem zweijährigen Investitionsprogramm zusammengeführt. Neben den darin dargestellten größeren Baumaßnahmen bilden die kleineren Instandhaltungsarbeiten und Einzelmaßnahmen, insbesondere auch in Verbindung mit einem Mieterwechsel, einen wesentlichen Kostenblock und erfordern erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen. Insgesamt lagen die Aufwendungen in diesem Bereich im Geschäftsjahr 2019 bei 1.772.058 €.

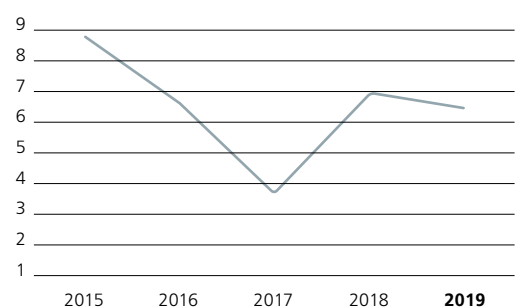
Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands der ulmer heimstätte ist weitgehend abgeschlossen. Mehr als 80 % der Wohnungen verfügen über einen zeitgemäßen energetischen Standard. Der Energieverbrauch des Gebäudebestands für Heizung und Warmwasserbereitung wird jährlich erfasst und controlled. Dadurch können Defizite frühzeitig erkannt und behoben werden. Diese Ergebnisse fließen in die Mehrjahresplanung ein.

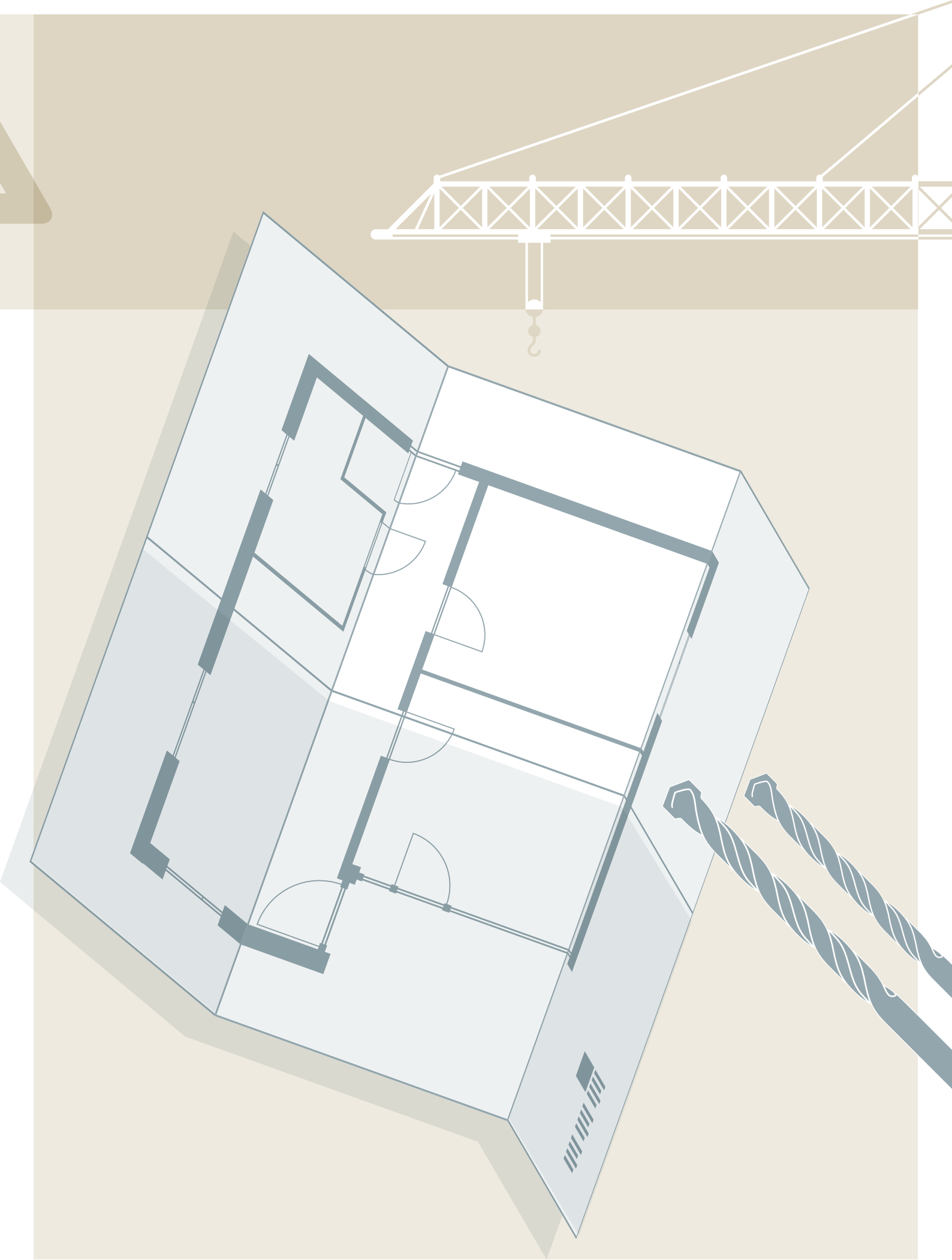
Um die technische Ausstattung der Gebäude zu verbessern, wurden zwei umfangreiche Sonderprogramme zur Erneuerung der Heizungsanlagen in den Gebäuden und der Sanitärbereiche in den Wohnungen, entwickelt. Grundlage hierfür war wiederum die Portfolioanalyse des Gebäudebestands. Das bereits seit 2010 umgesetzte Programm zur Nachrüstung von Zentralheizungen wurde 2014 um den Austausch von Einrohrheizungen ergänzt.

Das Sonderprogramm zur Erneuerung der Bäder startete ebenfalls im Jahr 2014. Seither wurden bereits 376 Bäder modernisiert, davon 89 Bäder im Geschäftsjahr 2019. Dabei handelte es sich sowohl um Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln, als auch planmäßige Erneuerungen im Rahmen von umfangreicheren Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt sollen bis Mitte des Jahrzehnts 600 Bäder erneuert werden.

Im Geschäftsjahr wurden als Teil dieser Programme und teilweise in Verbindung mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen die Heizungen und die Bäder in der St.-Gallener-Straße 20, der Gartenstraße 22/24 und der Goethestraße 24 sowie der Söflinger Straße 147–153 erneuert.

Modernisierung und Instandhaltung in Mio. €





Besonders umfassend waren die Arbeiten in der Gartenstraße 22/24 und der Goethestraße 24. Dort wurden die Gebäudehüllen energetisch verbessert, in der Gartenstraße 22/24 zusätzlich Balkone angebaut. Die Neugestaltung des Innenhofes rundet dieses Projekt ab und sorgt für eine neue Freiraumqualität in dieser Wohnanlage.

Im Jahr 2018 wurde erstmals im Zuge einer umfangreichen Modernisierung der Gebäude St.-Gallener-Straße 22 + 24 zwei Aufzugsanlagen an Bestandsgebäuden nachgerüstet. Nach Klärung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen und Übernahme des Gebäudes St.-Gallener-Straße 20 in den Bestand der ulmer heimstätte wurde im Geschäftsjahr 2019 in einem zweiten Bauabschnitt das im Vorjahr an den Nachbargebäuden realisierte Konzept fortgeführt und auch dieses Haus mit einer Aufzugsanlage nachgerüstet. Die neuen Aufzüge stellen eine wesentliche Aufwertung dieser Gebäude dar und sichern langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche 39,56 € pro m² in den Gebäudebestand der ulmer heimstätte investiert. Damit ist der Werterhalt der Bestände gesichert.

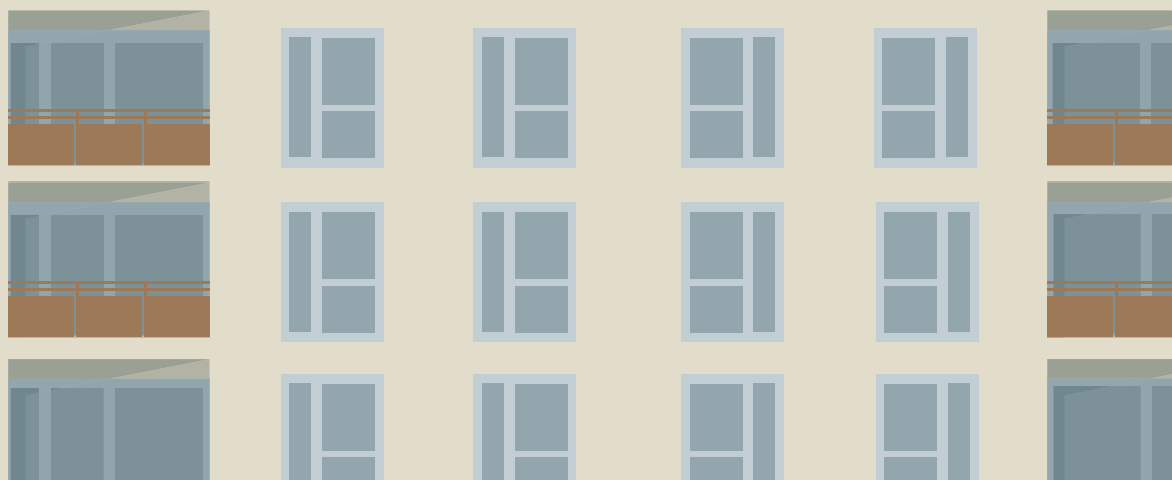
Der Bau neuer Wohnungen ist nicht nur der unverändert angespannten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ulm geschuldet, sondern fester Bestandteil der Investitionsstrategie der ulmer heimstätte. Nur im Neubau können aktuelle Standards hergestellt und damit ein zukunfts-sicherer Wohnungsmix garantiert werden.

Im Geschäftsjahr 2019 waren zwei große Neuvorhaben im Bau, zwei weitere sind in der Planung. Gemeinsam mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) hat die ulmer heimstätte das ehemals als Parkplatz genutzte Grundstück an der Ecke Bach- und Wichernstraße in der Oststadt bebaut. Die Projektpartnerschaft mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft hat sich in der Vergangenheit bewährt, stehen doch beide Unternehmen für die wohnliche Versorgung breiter Schichten der Ulmer Bevölkerung.

Insgesamt sind in dem neuen Wohnquartier „Schwamberger Hof“ 78 barrierefreie Wohnungen und eine gewerbliche Einheit mit insgesamt 5.700 m² Wohn- und Nutzfläche entstanden, davon 29 Wohnungen für die ulmer heimstätte. Alle Wohnungen bleiben im Besitz der beiden Wohnungsunternehmen und werden vermietet. Baubeginn war im November 2017, der Bezug der Wohnungen erfolgt seit Anfang des Jahres 2020 in mehreren Bauabschnitten.

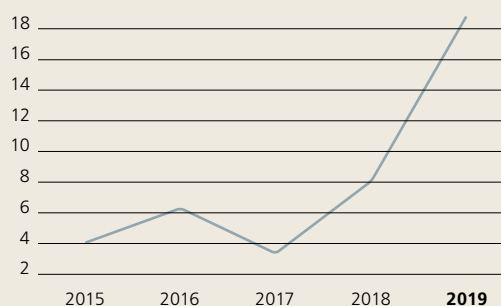
In attraktiver Lage am Kuhberg ist in den letzten Jahren entlang der Warndtstraße – als Ersatz für die dort befindlichen Wohngebäude aus den 1940er Jahren – eine neue Wohnanlage entstanden. Die in mehreren Gebäudegruppen angeordneten 74 barrierefreien, energieeffiziente Wohnungen bilden eine ausgewogene Ergänzung zu den Bestandsbauten entlang der Saarlandstraße. Der neugestaltete Innenhof vervollständigt die neue Wohnanlage. Ein Teil der Wohnungen und der Gemeinschaftsraum werden durch den Mehrgenerationenverein „aktiv gemeinsam wohnen e.V.“ (agw) angemietet und bewirtschaftet. Mit den Planungen wurde bereits 2015 begonnen, Baubeginn war im Sommer 2017. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen erfolgte in mehreren Bauabschnitten seit Herbst 2019 und wurde im Frühjahr 2020 abgeschlossen. Zwei weitere Neubaumaßnahmen am Eselsberg, im neuen Quartier „Am Weinberg“ und im „Dichterviertel“ sind in Bau oder Planung. Beide Neubauten wurden wieder in Projektpartnerschaft mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft UWS entwickelt.

39,56 €



Auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne entsteht am Eselsberg das neue Wohnquartier Am Weinberg. Eingebettet in die Infrastruktur und die Naherholungsgebiete des alten Eselsbergs und über die Straßenbahn an die Wissenschaftsstadt und die Innenstadt in gleicher Weise gut angebunden, stellt dieses neue Wohngebiet eine attraktive Ergänzung des Stadtteils dar. In dem gemeinsamen Bauprojekt werden bis 2023 insgesamt 161 Wohnungen und sieben gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 12.328 m² entstehen. Alle Einheiten werden in die Bestände der Projektpartner übernommen, 55 Wohnungen und drei gewerbliche Einheiten in den Bestand der ulmer heimstätte. Baubeginn war im November 2019, der Bezug der Wohnungen des ersten Bauabschnittes ist für Ende 2022 geplant.

Neubau Mietwohnungen in Mio. €

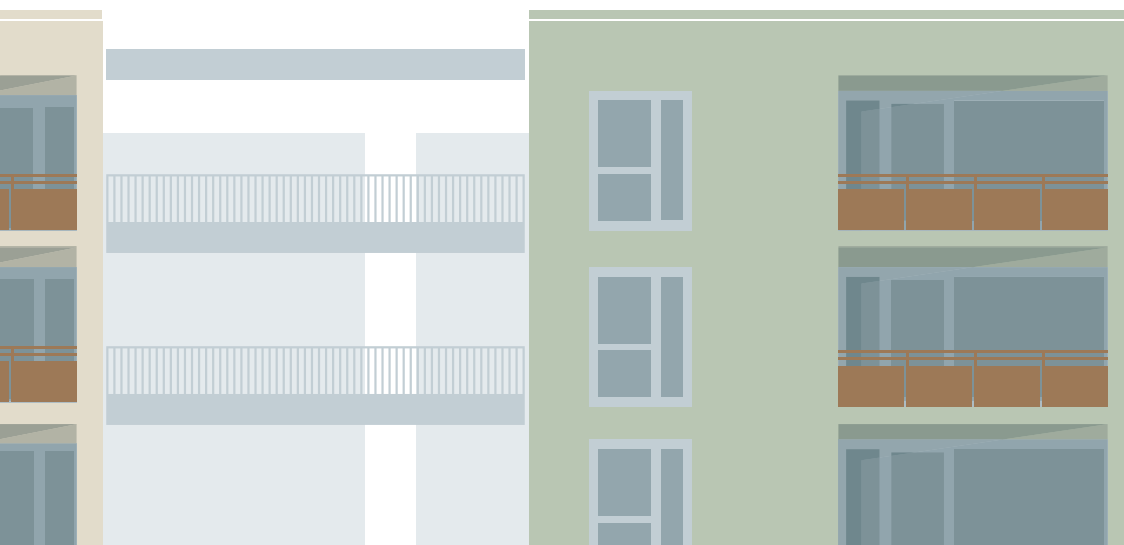


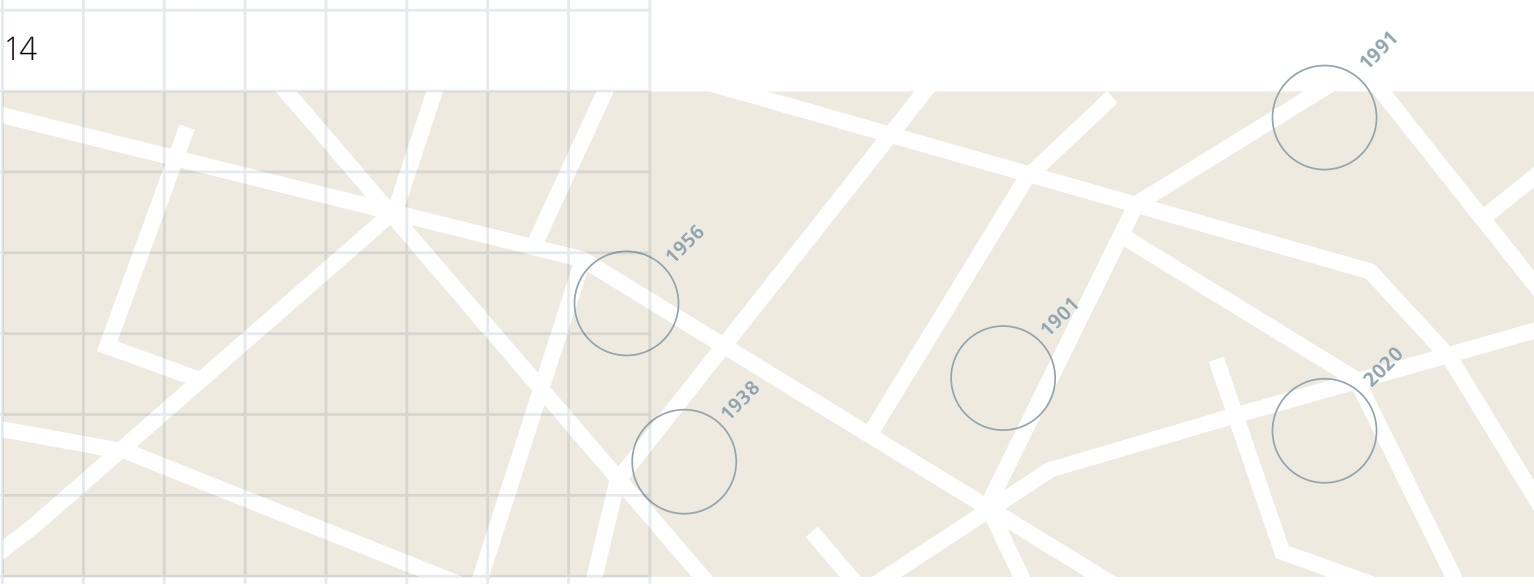
Auch im neuen Quartier „Dichterviertel Nord“ sind die ulmer heimstätte und die UWS in Projektpartnerschaft engagiert. Die städtebaulichen Zielsetzungen des neuen Quartiers wurden bereits 2014 in einem Rahmenplan festgeschrieben, der jetzt sukzessive umgesetzt wird. Durch das Neubauvorhaben von ulmer heimstätte und UWS werden insgesamt 77 neue Wohnungen, zwei gewerbliche Einheiten und eine Kindertagesstätte entstehen. Die 32 Wohnungen und fünf gewerblichen Einheiten, die in den Bestand der ulmer heimstätte übernommen werden, stellen eine zeitgemäße Ergänzung des eigenen, überwiegend historischen Wohnungsbestandes des Dichterviertels dar, der mehrheitlich aus der Gründungsphase der Genossenschaft stammt. Der Baubeginn ist für den Herbst 2020 geplant, die Fertigstellung soll bauabschnittsweise ab Ende 2022 erfolgen.

Alle Modernisierungs- und Neubauprojekte sind Gegenstand der Beratungen und Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand. Die notwendigen Beschlüsse werden in der jährlichen Klausurtagung herbeigeführt. Auf Grundlage dieser Beschlüsse sind die Vorbereitungen für die 2020 geplanten Projekte erfolgt. Mit den Baumaßnahmen sollte im Frühjahr begonnen werden.

Die durch die COVID-19-Pandemie ausgelöste Krise und der damit verbundene Shutdown des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens hat erhebliche Auswirkungen auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben des aktuellen Geschäftsjahres. Der Baubeginn aller für das Frühjahr 2020 geplanten Modernisierungsmaßnahmen musste abgesagt werden, da weder der Zugang zu den Wohnungen, noch die termingerechte Abwicklung der Baumaßnahmen gesichert werden konnte. Ob und zu welchem Zeitpunkt mit den Projekten begonnen werden kann, ist von der weiteren Entwicklung der Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen abhängig.

Trotz aller aktuellen Planungsunsicherheiten und Einschränkungen bleibt die Entwicklung von Modernisierungs- und Neubauprojekten eine essentielle Aufgabe für die ulmer heimstätte. Diese Investitionen in neue Bestände sichern ein differenziertes Angebot an Wohnungen und damit den Mitgliedern der ulmer heimstätte den Zugang zu attraktivem und bezahlbarem Wohnraum.





Eigenbestand

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung ihrer Mitglieder ist der satzungsgemäße Auftrag der ulmer heimstätte.

Das Geschäftsgebiet erstreckt sich derzeit auf die Städte Ulm und Erbach. Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt der Wohnungsbestand der ulmer heimstätte 2.433 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 163.722 m². Darüber hinaus werden 21 gewerbliche Objekte mit einer Fläche von 3.861 m² bewirtschaftet.

Der Wohnungsmarkt in Ulm und damit auch die Vermietungssituation war im Jahr 2019 von einer guten Nachfrage geprägt. Insbesondere die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Der in Teilbereichen enge Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der anhaltend niedrigen Fluktuationsrate wider.

Die Entwicklung der Kündigungen ist mit 189 im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr (218) leicht gesunken. Die Fluktuationsrate betrug damit 7,9 % (Vorjahr 9%). Der fluktuationsbedingte Leerstand der Wohnungen liegt auf einem niedrigen Niveau von 0,35 %.

Trotz der moderaten Mietenpolitik der ulmer heimstätte sind regelmäßige Mietanpassungen unerlässlich, um den Werterhalt der Wohnungsbestände zu sichern. Dies gilt umso mehr, als die Kosten für Bauleistungen und die Bewirtschaftung der Bestände in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind.

Turnusmäßig wurden im Geschäftsjahr 2019 die Bestandsmieten überprüft und auf Basis des Ulmer Mietspiegels unter Berücksichtigung eines genossenschaftlichen Abschlags angepasst. In Verbindung mit einer Kappungsgrenze konnten die Mietanpassungen in einem sozial verträglichen Rahmen bleiben, Härten wurden vermieden. Die Durchschnittsmiete der ulmer heimstätte

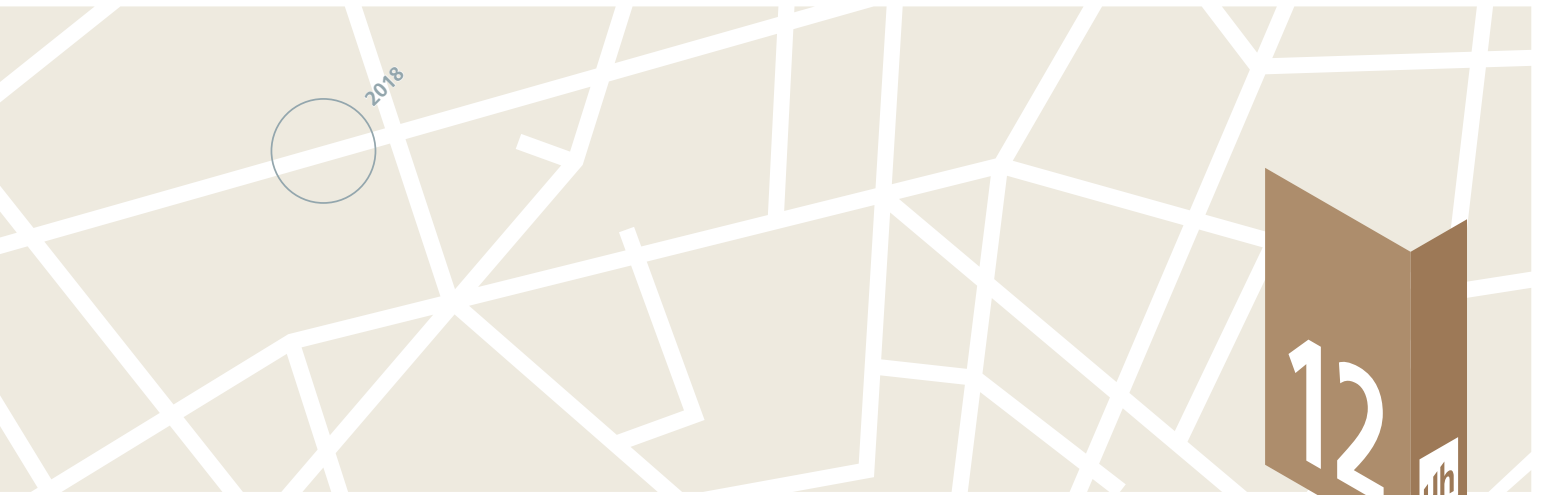
hat sich daher auch nur moderat verändert und beträgt 6,79 €/m². Wohnen in einer Wohnung der ulmer heimstätte bleibt bezahlbar.

Unverändert ist ein Trend zu kleineren Haushalten zu beobachten. Ursache hierfür sind die demografische Entwicklung und die Singularisierung der Gesellschaft. Bei der Entwicklung von Neubauvorhaben ist daher die Planung von kleinen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen ein wichtiges Ziel. Die optimierten Grundrisse stellen ein attraktives Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen dar. Durch ihre knapp bemessenen Wohnflächen sichern sie die Bezahlbarkeit der Wohnungen.

Das gilt auch für städtisches Wohnen für Familien, für die nur ein geringes Angebot an größeren, bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung steht. Flächenoptimierte Grundrisse bilden auch hier die Grundlage für bezahlbaren Wohnraum.

Für viele Mieter spielen die Kosten der Wohnung, aufgrund der nur gering wachsenden Einkommen oder Renten, eine wesentliche Rolle. Daher ist die Realisierung von sozial gebundenem Wohnraum aller Wohnungstypen in allen Neubauprojekten ein wesentliches Ziel der ulmer heimstätte. Der Anteil der geförderten Wohnungen ist projektabhängig, liegt aber immer über den kommunalen Vorgaben. Die Wohnungen der ulmer heimstätte bleiben auch im barrierefreien Neubau für ein breites Spektrum der Ulmer Bürgerschaft bezahlbar.

Zurzeit befinden sich zwei Neubauprojekte in Fertigstellung, zwei weitere in Planung. Insgesamt wird sich dadurch der Bestand der ulmer heimstätte in den kommenden Jahren um ca. 190 Wohnungen erhöhen.





E. Mustermann



S. Vatandas



J. Kowalski



Quartiersarbeit

Die soziale Mischung in den Hausgemeinschaften und die Stabilisierung der Wohnquartiere sind in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus von Wohnungsunternehmen gerückt.

Die ulmer heimstätte ist in verschiedenen Stadtquartieren in der Quartierssozialarbeit engagiert, sei es in Stadtteiltreffs wie im Dichterviertel oder im Rahmen von Mehrgenerationenprojekten.

Gute Nachbarschaften verbessern die Wohnzufriedenheit und den Zusammenhalt innerhalb der Quartiere. Der soziale Kontakt in Hausgemeinschaften und in Quartieren ist daher eine wichtige Komponente genossenschaftlichen Wohnens. Die Entwicklung der Wohnquartiere durch die Förderung von Nachbarschaftstreffs sollen dabei helfen, die Rahmenbedingungen für die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Die ulmer heimstätte ist an drei Standorten engagiert.

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 des Quartiers zur Verfügung. Das Projekt wird professionell betreut, aber zu einem erheblichen Teil auch von ehrenamtlichen Mitarbeitern getragen. Seit seiner Eröffnung im Mai 2017 konnte das Café Blau sein Angebot für die Bewohner des Quartiers stetig erweitern und hat sich zwischenzeitlich als Quartierstreff etabliert.

In den beiden Mehrgenerationenhäusern in der Weststadt und am Eselsberg engagiert sich die ulmer heimstätte mit unterschiedlichen Projektpartnern. Im Kreativhaus Grüner Winkel in der Söflinger Straße 163 zusammen mit dem Mehrgenerationenverein Ulm-West e. V., im Ruländerweg 2 mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ulm.

Ein weiteres Mehrgenerationenhaus wurde im Herbst 2019 bezogen. Nach mehrjährigem Planungs- und Bauvorlauf hat der Verein agw – aktiv gemeinsam wohnen e.V. im Herbst 2019 die Wohnungen und den Gemeinschaftsraum in unserem Neubau in der Warndtstraße beziehen können. Neben Aktivitäten innerhalb der Hausgemeinschaft, soll das Projekt in das Quartier hineinwirken. Ein erster Schritt hierzu war die Planung des gemeinsamen Innenhofs mit Bewohnern der angrenzenden Saarlandstraße. Die Unterstützung neuer Formen gemeinschaftlichen Wohnens passt gut zu einer Wohnungsbaugenossenschaft. Die ulmer heimstätte bleibt daher auch künftig für solche Wohnkonzepte offen.

Allen Projekten gemeinsam ist die gute Zusammenarbeit mit der Stadt Ulm, unseren externen Partnern und den lokalen Akteuren. Dadurch sind wichtige Bausteine für die Entwicklung und dauerhafte Stabilisierung unserer Wohnquartiere entstanden.

Die Sicherung der sozialen Mischung in den Wohnquartieren bleibt neben dem Erhalt der baulichen Qualität der Wohnungsbestände eine wichtige Aufgabe der ulmer heimstätte.





Spareinrichtung

Die Spareinrichtung war, ist und bleibt ein wichtiges Finanzierungsinstrument für die Genossenschaft.

Die Spareinrichtung der ulmer heimstätte ist seit Gründung fester Bestandteil der Genossenschaft. Sie ist ein wichtiger Baustein der Unternehmensfinanzierung und dient der Förderung der Mitglieder. Für unsere Mitglieder steht sie für Kontinuität und Sicherheit für ihre eingezahlten Gelder. Der Genossenschaft sichert sie Unabhängigkeit von der Kreditvergabe der Banken.

Trotz dieser positiven Einschätzung für den Betrieb einer Spareinrichtung gibt es nur 47 Wohnungsgenossenschaften, die dieses ursprünglich weit verbreitete Geschäftsmodell noch betreiben. Die Gründe hierfür liegen im Wesentlichen in den stetig wachsenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen, die mit der Zulassung und dem Betrieb einer Spareinrichtung verbunden sind.

Der Einlagenbestand zum 31.12.2019 betrug 42.784.565,44 € und lag damit um 1.155.046,78 € über dem Vorjahreswert vom 31.12.2018. Das Ziel, den Einlagenbestand moderat zu steigern, wurde damit erreicht.

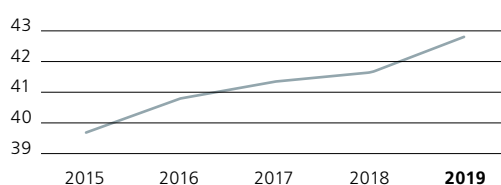
Die Durchschnittsverzinsung der Spareinlagen der ulmer heimstätte lag im Geschäftsjahr 2019 bei 0,56 %. Dieses wettbewerbsfähige Zinsniveau sichert die Funktion der Spareinrichtung als wichtigen Baustein für die Finanzierung unserer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

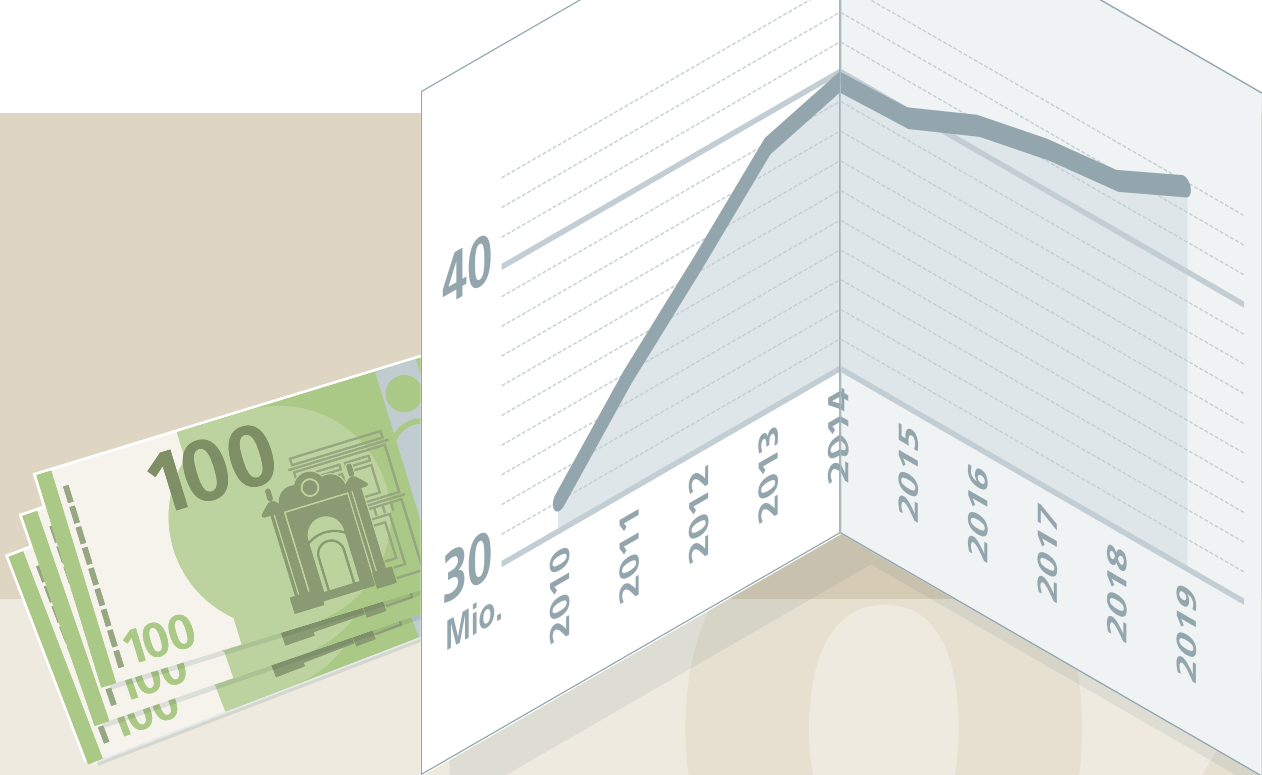
Im Schnitt lag die Inflationsrate für die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2019 bei 1,4 % und im Juni 2019 für den Euroraum bei 1,3 %. Dagegen strebt die Europäische Zentralbank (EZB) mittelfristig für den Euroraum eine jährliche Inflationsrate von knapp unter 2,0 % an. Im September 2019 beschloss die Europäische Zentralbank (EZB), den Leitzins unverändert bei 0,0 % zu belassen. Der EZB-Rat geht dabei unverändert davon aus, die Leitzinsen auf niedrigem Niveau zu belassen, bis sich die Inflation dem Zielniveau von 2 % annähert.

Folgerichtig wurden ab 1. November 2019 die Anleihekäufe in einem monatlichen Umfang von 20 Milliarden Euro wiederaufgenommen. Der Einlagenzins für Banken wurde von -0,4 % auf -0,5 % erhöht. Erstmals kam es in verschiedenen Kreditinstituten zu Negativzinsregelungen für Sparer. Inwieweit sich das aktuelle Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungskonformität der Anleihekäufe der EZB auf die weiteren Anleihekäufe der EZB und damit auf die Zinsentwicklung auswirkt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Banken sollen durch die geldpolitischen Beschlüsse der EZB angeregt werden, weitere Kredite auszugeben und dadurch die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stützen. Die Konsumenten sollen zu weiteren Ausgaben, vorwiegend in den Konsum, ermutigt werden.

Allerdings gibt es deutliche Anzeichen, dass nicht nur die COVID-19-Pandemie erhebliche Auswirkungen auf die Anschaffungspläne der Deutschen haben wird. Der Aufschwung der Konsumlaune in den letzten beiden Jahren scheint trotz der nochmaligen Zinssenkung der EZB im Herbst letzten Jahres nur von begrenzter Dauer gewesen zu sein. Die durch die Pandemie ausgelöste große Unsicherheit sorgt bei den Konsumenten für weitere Zurückhaltung.

Spareinlagen in Mio. €





Zudem deuten alle Konjunkturindikatoren auf eine deutliche Abkühlung der europäischen Wirtschaft hin. Alle Prognosen wurden nach unten korrigiert. Diese Korrekturen sind schon vor der aktuellen COVID-19-Pandemie erfolgt. Deren Auswirkungen auf das Wirtschafts- und Finanzsystem sind derzeit noch nicht abzusehen. Die Experten sind sich einig, dass von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen ist.

Der Präsident der Europäischen Zentralbank Mario Draghi hat Ende 2019 sein Amt an Christine Lagarde übergeben. Mit einer Änderung des geldpolitischen Kurses infolge des Wechsels ist nicht zu rechnen.

Diese auf Konsum ausgerichtete Geldpolitik der EZB bekommen vor allem die Sparer zu spüren. Durch das historisch niedrige Zinsniveau kommt es weiterhin zu einem realen Wertverlust auf Spareinlagen. Trotzdem liegt die Sparquote der privaten Haushalte in Deutschland auf einem vergleichsweise hohen Niveau von 10,9%. Dabei nimmt das Interesse an hochliquiden und risikoarmen Anlageformen privater Anleger weiter zu. Die Sparsumme der Deutschen beläuft sich auf 219,7 Milliarden Euro.

Alternative Anlageformen werden in Deutschland unterdurchschnittlich genutzt. Die Sicherheit der Geldanlage steht für viele konservative Sparer im Mittelpunkt ihrer Anlagestrategie.

Auch die Mitglieder und Sparer der ulmer heimstätte bleiben sicherheits- und zinsbewusst. Viele Anleger verteilen ihre Sparmittel auf mehrere Finanzinstitute, um Anlagerisiken zu minimieren. Die ulmer heimstätte hat sich dabei als sicherer und verlässlicher Partner für die Anlage von Spar-

geldern bewährt. Die Mitglieder schätzen die Spareinrichtung als Möglichkeit der Geldanlage bei ihrer Wohnungsbaugenossenschaft, die ausschließlich in die örtlichen 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.

Die Kunden der ulmer heimstätte sind gut informiert und verfolgen die Entwicklung des Zinsniveaus stetig. Die Zinssätze orientieren sich am lokalen Ulmer Markt und den regionalen Genossenschaftsbanken. Trotz des insgesamt niedrigen, marktüblichen Zinsniveaus, ist es auf Grund der besonderen Situation als Wohnungsbaugenossenschaft möglich, den Sparern der ulmer heimstätte eine angemessene Verzinsung zu bieten.

Der Vorstand geht trotz der aktuellen unsicheren Wirtschaftslage auch für das aktuelle Geschäftsjahr von einer moderaten Entwicklung der Spareinlagen aus. Die Spareinrichtung mit ihrer Möglichkeit der krisensicheren Geldanlage bleibt für die Mitglieder der ulmer heimstätte ein interessante Anlagealternative und für die Genossenschaft dadurch ein wichtiger Baustein der Unternehmensfinanzierung.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 umfassend mit der Geschäftspolitik der ulmer heimstätte befasst.

In den gemeinsamen Sitzungen, der Klausurtagung und durch Begehungen des Wohnungsbestands hat sich der Aufsichtsrat ein Bild von der Lage der Genossenschaft gemacht. Darüber hinaus hat er sich vom Vorstand ausführlich über die wirtschaftliche Lage berichten lassen. Der Aufsichtsrat hat sich mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements beschäftigt. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden insgesamt sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt, darunter eine Sitzung im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung im November 2019 im Kloster Gutenzell. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere der Jahresabschluss, die Mehrjahres-, Wirtschafts- und Finanzplanung, die Quartalsberichte sowie das Investitionsprogramm. Darüber hinaus war das Neubauprogramm der kommenden Jahre wiederum ein wesentliches Thema der diesjährigen Tagung.

Ein Schwerpunkt der Klausurtagung lag in diesem Jahr in den Auswirkungen der Digitalisierung auf die ulmer heimstätte. Aufsichtsrat und Vorstand sehen darin eine der größten Herausforderungen für die Zukunft. Diskutiert wurde das Thema sowohl aus Sicht der Mitglieder und deren Anforderungen an eine moderne Wohnungsbaugenossenschaft, als auch aus Sicht der Verwaltung unter den Gesichtspunkten Transparenz und Optimierung von Arbeitsabläufen. Das Thema Digitalisierung ist durch die Corona-Krise hochaktuell geworden. Die ulmer heimstätte war während der Zeit des öffentlichen Shutdowns auch deshalb jederzeit

handlungsfähig, da bereits in der Vergangenheit die Voraussetzungen für weitgehend digitales und mobiles Arbeiten geschaffen wurden. Dadurch war es möglich, die Mitglieder des Aufsichtsrats zeitnah mit allen aktuellen Informationen zu versorgen und die in diesem Zeitraum geplante gemeinsame Sitzung als Videokonferenz durchzuführen.

Im Rahmen einer Gebietsbesichtigung konnte sich der Aufsichtsrat selbst ein Bild über den aktuellen Zustand der Wohnungsbestände machen.

Außerhalb der Vertreterversammlung dient der jährliche Vertreterinformationsabend im Frühjahr der Information der Vertreter über die Geschäftspolitik der ulmer heimstätte.

Den Informationsabend im März 2019 nutzten Aufsichtsrat und Vertreter, um sich ein Bild über die aktuelle Entwicklung des Dichterviertels zu machen, das sich in einer dynamischen Entwicklungsphase befindet. Die ulmer heimstätte wird sich dort gemeinsam mit der kommunalen Gesellschaft UWS mit einem großen Neubauvorhaben engagieren. Darüber hinaus gab es viele Informationen zu aktuellen und geplanten Bauvorhaben.

Der für März 2020 geplante Informationsabend musste leider aufgrund der COVID-19-Pandemie abgesagt werden. Aufsichtsrat und Vorstand bedauern dies außerordentlich, da dieser Abend die Möglichkeit des intensiven Austauschs zwischen den Gremien bietet. Der Vertreterinformationsabend hat sich auch deshalb als fester Bestandteil der Kommunikationskultur der Organe der Genossenschaft etabliert.

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen und zu fördern, im Geschäftsjahr 2019 in vollem Umfang nachgekommen.

Der Jahresabschluss 2019 wurde im Auftrag des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2019 einstimmig zu.

Die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) seit Anfang 2020 und die mit dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lockdown verbundenen Einschränkungen haben seither erhebliche Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der ulmer heimstätte. Davon betroffen ist auch das Zusammenwirken der Organe der Genossenschaft. Trotz der Einschränkungen konnte der Geschäftsbetrieb fortgeführt werden. Der Aufsichtsrat wurde in der Zeit des Lockdowns über alle Maßnahmen des Vorstands zeitnah und umfassend informiert.

Infolge des Versammlungsverbotes musste die für den 18.05.2020 geplante Vertreterversammlung in den Herbst verschoben werden. Der Aufsichtsrat setzte sich daher mit verschiedenen Varianten zur Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2019 auseinander. Aufgrund des ungewissen Verlaufs der Corona-Krise hat der Aufsichtsrat, entsprechend dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie, beschlossen den Jahresabschluss unter teilweiser Ergebnisverwendung festzustellen. Dadurch wird die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben ermöglicht.

Alle weiteren Beschlüsse, u. a. über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Entlastung der Organe, sollen durch die Vertreterversammlung im Herbst 2020 erfolgen. Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, werden die notwendigen Beschlüsse im Umlaufverfahren durchgeführt.

Im März 2020 fanden die Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Der Aufsichtsrat hat das Wahlverfahren über mehrere Sitzungen hinweg intensiv begleitet und sich über die große Bereitschaft der Mitglieder für das Vertreteramt zu kandidieren ebenso gefreut wie über die gute Wahlbeteiligung.

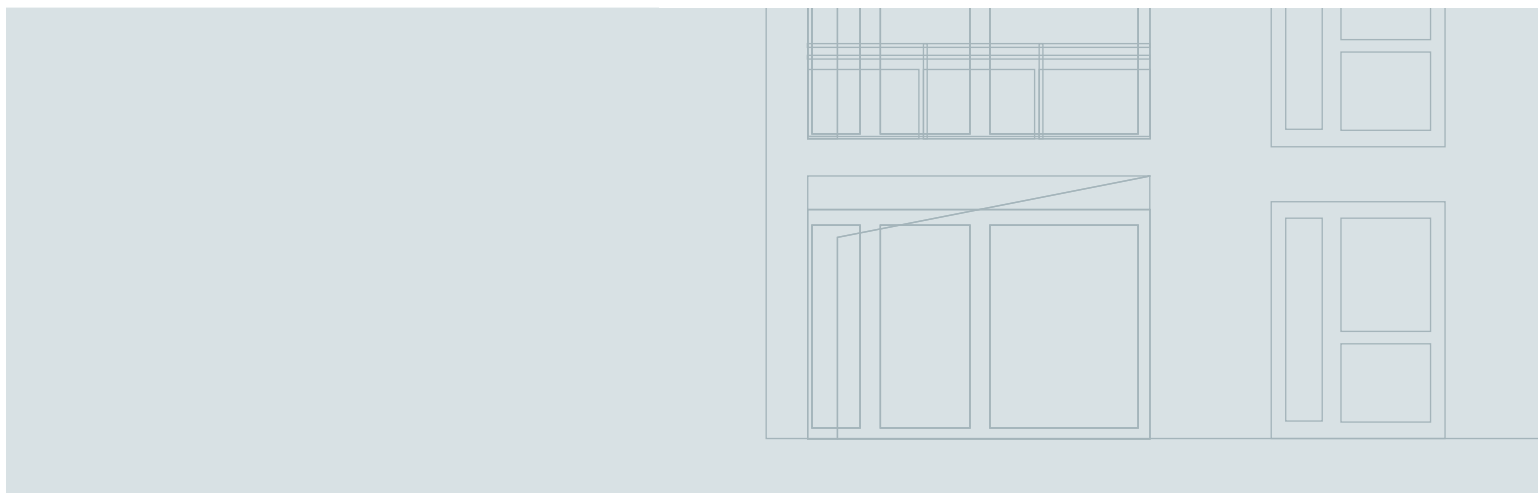
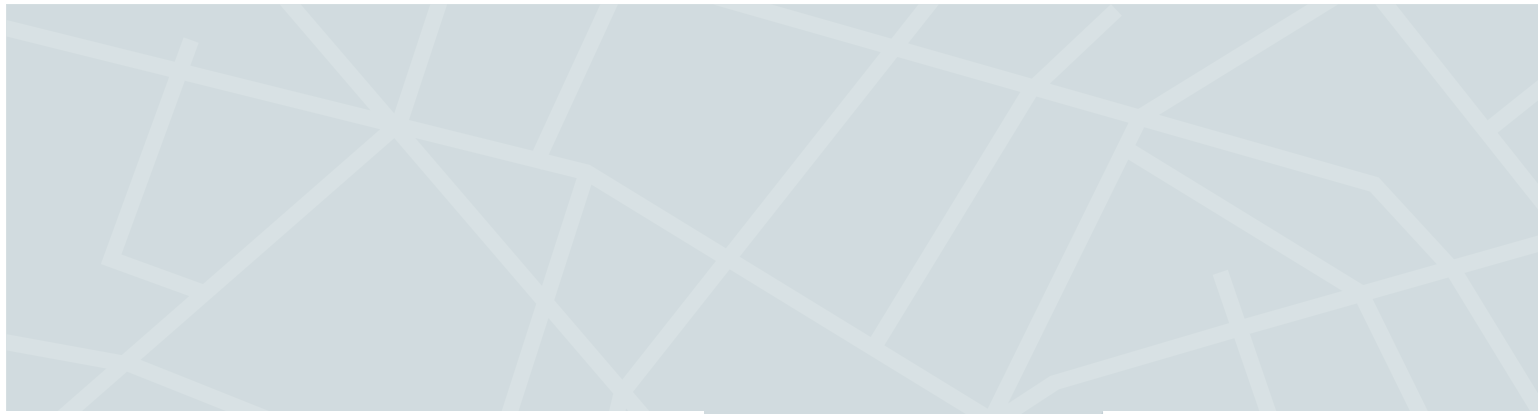
Gemäß der Satzung der ulmer heimstätte enden in diesem Jahr die Amtszeiten von Lutz Dittmar und Monika Schaffer, beide stellen sich zur Wiederwahl.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte stets vertrauensvoll und konstruktiv. Das sehr gute Jahresergebnis spiegelt das konstruktive Zusammenwirken und die Sachkunde der Gremien und Mitarbeiter wieder. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement, ganz besonders auch in der aktuellen Sondersituation.

Vor über 100 Jahren wurden Genossenschaften aus der Not heraus durch solidarisches Handeln gegründet. In der Corona Krise erleben wir, wie sich auch heute noch Krisensituationen durch gelebte Solidarität bewältigen lassen.

Ulm, Juni 2020

Wolfgang Keßel
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Lagebericht

zum Jahresabschluss 2019

A. Grundlagen des Unternehmens

Die ulmer heimstätte eG wurde am 2. Mai 1896 gegründet. Sie ist unter dem Genossenschaftsregister Nr. 35 beim Amtsgericht Ulm eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist, gemäß Satzung in der Fassung vom Juli 2018, 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 2.433 Wohnungen mit einer bewirtschafteten Fläche von 163.721,73 m². Darüber hinaus wurden 21 Objekte mit einer Fläche von 3.861 m² gewerblich bewirtschaftet.

B. Wirtschaftsbericht

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2019

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Neubautätigkeit

Im Dezember 2017 wurde mit dem Bau des Neubauvorhabens Schwamberger Hof begonnen. Das Projekt mit 78 Wohnungen und 78 Tiefgaragenplätzen wird gemeinsam mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) realisiert. Die ulmer heimstätte wird hiervon 29 Wohnungen und 29 Tiefgaragenplätze in den Bestand übernehmen. Die Wohnungen sind ab März dieses Jahres bezugsfertig. Der Bilanzausweis dieser im Bau befindlichen Anlage beträgt 5.270.779,60 €.

Für das Neubauvorhaben Warndtstraße 12–24 wurden 41 Bestandswohnungen in der Warndtstraße 12–28 im Oktober 2017 zurückgebaut. Im Januar 2018 wurde mit dem Bau von 74 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum und 93 Tiefgaragenplätze begonnen. Die Warndtstraße 12, 14 und 16 konnte bereits mit 31 Wohnungen im Herbst 2019 bezogen werden. Die Herstellkosten zum Stichtag 31.12.2019 für diesen Bauabschnitt betragen 7.502.061,00 €. Die bisherigen Herstellkosten für die Warndtstraße 18–24 sind zum Stichtag 31.12.2019 in der Anlage im Bau mit 11.156.335,72 € ausgewiesen.

Im November 2019 fand der Spatenstich „Am Weinberg“ statt. Ein gemeinsames Projekt mit der UWS über 161 Wohnungen mit Tiefgaragen, sowie sieben Gewerbeeinheiten werden gemeinsam mit der UWS realisiert. Die ulmer heimstätte wird hiervon 58 Wohnungen und 59 Tiefgaragenplätze, sowie 3 Gewerbeeinheiten in den Bestand übernehmen mit einem Anteil von 16,5 Mio. €. Zum Stichtag 31.12.2019 sind unter Anlagen im Bau 2.257.568,61 € ausgewiesen. Die voraussichtliche Fertigstellung wird in 2022 angestrebt.

Ein weiteres Neubauprojekt, gemeinsam mit der UWS, ist das Dichterviertel mit einer Kostenschätzung über 20,5 Mio €. Es entstehen 73 Wohneinheiten mit 73 Tiefgaragenstellplätzen, einer Kita und 5 Gewerbeeinheiten. Davon sind 32 Wohnungen, 34 Stellplätze und 5 Gewerbeeinheiten der ulmer heimstätte mit einem Kostenschätzungsvolumen von 11,6 Mio € zugeordnet. Baubeginn wird voraussichtlich das 3. Quartal 2020.

Modernisierung und Instandhaltung

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

Für Modernisierungsmaßnahme wurden insgesamt 3.587.567,44 € aufgewendet. Davon betreffen Aufwendungen in Höhe von 3.540.588,34 € Projekte 2019 sowie 46.979,10 € Maßnahmen aus früheren Jahren.

Für die Instandhaltung sind folgende Aufwendungen entstanden:

| | |
|--|-----------------------|
| Arbeiten durch Fremdfirmen | 2.154.504,02 € |
| Regiebetrieb Material | 143.452,51 € |
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung | 584.057,45 € |
| Summe Instandhaltung | 2.882.013,98 € |

Dies bedeutet einen Aufwand für die Instandhaltung pro m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von 17,19 €/m².

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 getroffen. Diese Analysen münden in einen 10-Jahresrahmenplan.

Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2019 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Der fluktuationsbedingte Leerstand der Wohnungen beträgt 0,35%. Nahtlose Weitervermietungen sind vor allem bei Wohnungen mit einem niedrigen Ausstattungsstandard und in einigen Wohngebieten schwierig.

Bei den Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen zeigt sich jedoch wie im vergangenen Jahr in einigen Wohngebieten eine verhaltene Mieternachfrage. Noch schwieriger erweist sich die Vermietung von freiwerdenden gewerblichen Flächen.

In 2019 wurden 189 Wohnungen (Vorjahr 218 Wohnungen) gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 9,2% (Vorjahr 9,0%).

Spareinrichtung

Die Spareinrichtung konnte im Berichtsjahr ein Wachstum von 1.167.790,86 € verzeichnen. Die Spareinlagen betragen zum 31.12.2019: 42.797.309,52 € (Stand 31.12.2018: 41.629.518,66 €). Diese Entwicklung war möglich, weil die allgemeinen Zinsen für Spareinlagen, sowie für Tages- und Festgelder im Berichtsjahr aufgrund der Geldpolitik der Zentralbanken auf einem sehr niedrigen Niveau geblieben sind. Die unseren Sparern angebotenen Zinsen waren demgegenüber attraktiver. Ziel ist unverändert durch moderates Wachstum den Einlagenbestand zu halten und damit die Spareinrichtung als festen Bestandteil der Unternehmensfinanzierung zu sichern.

Beteiligungen

Im April 2013 wurde die ulmer heimstätte Servicegesellschaft mbH neu gegründet. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Diese Gesellschaft gehört zu 100% der ulmer heimstätte. Gegenstand des Unternehmens sind wohnbegleitende Dienstleistungen. Diese liegen bisher in der Versorgung des Wohnungsbestands der ulmer heimstätte mit Kabelfernsehen und Multimediaangeboten. Seit 2018 besteht mit der ulmer heimstätte Servicegesellschaft ein Vertrag über die Ergebnisabführung.

Wirtschaftliche Lage und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Jahres 2019 beträgt 142.705.768,43 € (Vorjahr 127.508.793,23 €). Das Bilanzsummenwachstum ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit der ulmer heimstätte in die Modernisierung und den Neubau zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen betrug im Vorjahr 114.267.945,40 € und beläuft sich nunmehr auf 131.015.685,93 €.

Es wurden neue Verbindlichkeiten in Höhe von 14.339.800,00 € von Kreditinstituten aufgenommen. Dem gegenüber stehen Tilgungen in Höhe von 1.429.399,51 € sowie Sondertilgung in Höhe von 1.295.044,31 € und Tilgungszuschüssen in Höhe von 73.110,00 €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf 51.352.495,79 € (Vorjahr 40.050.399,19 €) erhöht.

Die Spareinlagen sind zum 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahr um 1.167.790,86 € auf 42.797.309,52 € (Vorjahr 41.629.518,66 €) gestiegen.

Der Jahresüberschuss im Jahr 2019 ist um ca. 941.000 € höher als geplant und beträgt 3.048.789,41 €. Das gegenüber der Planung bessere Ergebnis liegt im Wesentlichen in folgenden Effekten:

| | |
|--|----------|
| Höhere Zuschreibungen für Wertpapiere des Umlaufvermögens | + 87 T€ |
| Erträge aus der Auflösung der sonstigen Rückstellungen | + 167 T€ |
| Geringere Aufwendungen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit | + 55 T€ |
| Weniger Zinsaufwendungen aus den Spareinlagen | + 94 T€ |
| Weniger Zinsaufwendungen aus den Dauerfinanzierungsmitteln | + 237 T€ |
| Erträge aus Gewinnabführung (Gewinnabführungsvertrag mit der ulmer heimstätte Servicegesellschaft seit 2018) | + 53 T€ |

Die Eigenkapitalquote ist auf 28,67% gegenüber dem Vorjahr (29,7%) gesunken. Im Vergleich zur Planung (27,75%) liegt sie um 0,92% höher.

Im Einzelnen erzielten die Betriebsfunktionen folgende Ergebnisse:

| | 2019/ T€ | 2018/ T€ | Veränderung/ T€ |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Betriebsbereiche | | | |
| Hausbewirtschaftung | 5.622,3 | 4.937,0 | 685,3 |
| Bau- und Betreuungstätigkeit | 103,3 | 118,8 | -15,5 |
| Kapitaldienst | 127,9 | -36,8 | 164,7 |
| Summe | 5.853,5 | 5.019,0 | 834,5 |
| Verwaltungskosten | | | |
| | -3.145,8 | -3.048,7 | -97,1 |
| Betriebsergebnis | 2.707,7 | 1.970,3 | 737,4 |
| Übrige Rechnung | | | |
| | 555,4 | 384,9 | 170,5 |
| Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag | | | |
| | 3.263,1 | 2.355,2 | 907,9 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | | |
| | -214,4 | -128,0 | -86,4 |
| Jahresüberschuss | 3.048,8 | 2.227,2 | 821,5 |

Die finanziellen Spielräume wurden aus einem Fünfjahreswirtschaftsplan erarbeitet. Die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen werden der Eigenfinanzkraft angepasst.

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

| | 2019/ T€ | 2018/ T€ |
|--|-----------|----------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 7.933,5 | 6.891,4 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -21.072,0 | -9.797,6 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 12.302,5 | 1.955,8 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 836,0 | -950,4 |
| Finanzmittelfonds zum 01.01. | 4.658,0 | 5.608,4 |
| Finanzmittelfonds zum 31.12. | 3.822,0 | 4.658,0 |

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über börsennotierte Wertpapiere, die zum Stichtag 31.12.2019 mit 3.738.980,00 € bilanziert sind.

Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel werden im Rahmen eines Portfoliomanagements verteilt und in einem Zehnjahresrahmenplan 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 2020 anstehenden Investitionsmaßnahmen sind finanziell abgesichert. Die Finanzlage der ulmer heimstätte ist ebenfalls in einem Fünfjahresplan abgebildet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognose

Nach dem Wirtschaftsplan 2019 für das Jahr 2020 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,0 Mio. € und einer Eigenkapitalquote von 27,2 % gerechnet

Dem Wirtschaftsplan 2020 unterliegen nachfolgende Annahmen:

- Die Sollmieten erhöhen sich aufgrund der Mieterhöhung 2020, der Erstvermietung Warndtstraße 18–24, der Modernisierungsprojekte, sowie der Auswirkung der Mieterhöhung aus dem Vorjahr.
- Die Erlösschmälerungen werden ca. 469 T€ betragen.
- Investitionen sind in folgender Höhe enthalten: Neubau 12.866 T€, Instandhaltung 3.467 T€.
- Die Abschreibungen für Wohngebäude erhöhen sich aufgrund der Modernisierungs- und Neubautätigkeit auf 3,9 Mio. €. Insgesamt betragen die Abschreibungen 4,39 Mio. €
- Die Spareinlagen nehmen gering zu (+300 T€). Die Zinsaufwendungen Spar belaufen sich auf 251 T€.
- Aufgrund der Investitionen in die Modernisierung und Neubau werden neue Fremdmittel aufgenommen. Durch das niedrigere Volumen an Zinsen werden die Zinsaufwendungen auf 500 T€ sinken.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit ca. 1.048 T€ geplant.

Risiken

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

Das Anlagevermögen ist durch langfristige Bankmittel und durch die Spareinlagen finanziert. 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 somit nicht vor.

Ein weiteres Risiko liegt in dem möglichen ungeplanten Leerstand der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen. Aufgrund der guten Nachfragesituation auf dem Ulmer Wohnungsmarkt ist dieses Leerstandsrisiko seit Jahren unter einem Prozent der Sollmiete. Auf Grund der allgemeinen Wohnungsnachfrage wird nicht mit einer Änderung dieser Kennzahl gerechnet.

Ein weiteres Risiko besteht in der drohenden Baukostensteigerung. Durch die allgemein gute Baukonjunktur sind die Baukosten bereits in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. Dieser Trend ist bekannt und wurde in der Projektkalkulation für das Jahr 2020 berücksichtigt. Sollten die Angebote der Handwerksunternehmen unverändert hoch sein, behält sich die ulmer heimstätte vor, die Projekte neu auszuschreiben.

Ein letztes Risiko besteht schließlich darin, dass die notwendigen Instandhaltungsarbeiten in größerem Umfang anfallen, als in der Investitionsplanung budgetiert. Diesem Risiko wird dadurch begegnet, dass der Instandhaltungsverbrauch des Budgets monatlich berichtet wird. Sollte das Budget zu stark beansprucht werden, werden die Vorgaben zur Instandhaltung und die Genehmigung der Instandhaltungsprojekte entsprechend restriktiv gehandhabt.

Darüber hinaus verfügt die ulmer heimstätte über ein internes Kontrollsystem, das durch die Innenrevision ergänzt wird. Aus beiden Systemen ist derzeit kein Bestand gefährdendes Risiko zu erkennen.

Chancen

Im Jahr 2020 bestehen auch in verschiedenen Bereichen Chancen, die ein besseres Jahresergebnis ermöglichen.

Es besteht derzeit der Trend, dass Mieter in Ulm, aufgrund mangelnder Alternativen eher in ihren Wohnungen bleiben, so dass die Fluktuation weiter sinken könnte.

Es besteht darüber hinaus die Chance, dass im Rahmen von Ausschreibungen die Angebote günstiger sind als kalkuliert. Dieser Umstand wird dadurch ermöglicht, dass die Genossenschaft die Ausschreibungen sorgfältig ausarbeitet und frühzeitig den Handwerksfirmen zusendet.

Eine letzte Chance besteht darin, dass Projekte früher als geplant fertig gestellt werden und so eine Wiedervermietung ebenfalls früher möglich ist. Zur Nutzung dieser Chance werden für alle Projekte qualifizierte Projektleiter eingesetzt.

D. 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 Emittentenausfällen werden u. a. durch definierte Ratings und Emittentenlimite 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. Die Spareinlagen sind kein langfristiges Finanzierungsmittel. Deshalb besteht grundsätzlich ein Zinsänderungsrisiko. Um diesem Risiko entgegenzusteuern, wurden Höchstbeträge für die Spareinlagen in Höhe von je 50.000 € je Sparer festgesetzt, damit die Genossenschaft nicht von wenigen Sparern abhängig wird. Darüber hinaus sind die Sparverträge mit Kündigungsfristen ausgestattet, so dass entsprechende Abflüsse disponiert werden können.

Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung wurde ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 1,3 Mio. €; Kurswert T€ -172; Microhedging). Der Swap begann am 30.11.2013 und hat eine Laufzeit bis 2023. Der Marktwert wurde nach der Barwertmethode ermittelt.

30.01.2020

Michael Lott Christoph Neis

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

| Aktivseite | 2019/€ | 2019/€ | 2018/€ |
|--|------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 63.284,84 | 43.786,79 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 107.367.472,37 | | 100.165.610,80 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.407.276,17 | | 3.699.193,83 |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen | 975.333,20 | | 1.069.918,90 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 372.131,97 | | 277.545,43 |
| 5. Anlagen im Bau | 18.715.483,87 | | 8.934.759,48 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 87.203,51 | 130.924.901,09 | 49.630,17 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 2.500,00 | 27.500,00 | 2.500,00 |
| Anlagevermögen insgesamt (Übertrag) | | 131.015.685,93 | 114.267.945,40 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 3.904.032,19 | | 3.775.294,28 |
| 2. Andere Vorräte | 34.916,18 | 3.938.948,37 | 39.958,32 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 46.945,94 | | 54.558,76 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12.924,89 | | 5.828,80 |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 50.400,93 | | 52.282,87 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 77.656,05 | 187.927,81 | 77.963,24 |
| III. Wertpapiere | | | |
| | | 3.738.980,00 | 4.561.420,90 |
| IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.821.973,65 | 4.657.975,56 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.252,67 | 15.565,10 |
| Bilanzsumme | | 142.705.768,43 | 127.508.793,23 |

| Passivseite | 2019/€ | 2019/€ | 2018/€ |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 164.960,00 | | 148.640,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 5.834.071,52 | | 5.656.609,49 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.840,00 | 6.002.871,52 | 10.720,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: | | | |
| € 3.208,48 | | | |
| Vorjahr € 1.470,51 | | | |
| II. Kapitalrücklage | | 179.828,18 | 174.928,18 |
| III. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 3.845.383,87 | | 3.540.483,87 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 304.900,00 | | | |
| Vorjahr € 222.800,00 | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 21.764.625,13 | | 20.364.625,13 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 1.400.000,00 | | | |
| Vorjahr € 1.000.000,00 | | | |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen | 8.798.076,67 | 34.408.085,67 | 7.698.076,67 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 1.100.000,00 | | | |
| Vorjahr € 800.000,00 | | | |
| IV. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 75.466,33 | | 90.949,04 |
| 2. Jahresüberschuss | 3.048.789,41 | | 2.227.187,21 |
| 3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 2.804.900,00 | 319.355,74 | 2.022.800,00 |
| Eigenkapital insgesamt (Übertrag) | | 40.910.141,11 | 37.889.419,59 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 287.985,00 | | 273.131,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 340.100,90 | | 126.800,90 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 150.000,00 | | 150.000,00 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 1.326.518,96 | 2.104.604,86 | 1.435.191,22 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 51.352.495,79 | | 40.050.399,19 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 386.086,03 | | 394.122,57 |
| 3. Spareinlagen | 42.797.309,52 | | 41.629.518,66 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 4.931.795,39 | | 4.907.023,05 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 50.804,52 | | 49.766,08 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 55.554,12 | | 401.314,05 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 116.977,09 | 99.691.022,46 | 202.106,92 |
| davon aus Steuern: | | | |
| € 76.003,91 | | | |
| Vorjahr € 140.058,45 | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| € 2.823,58 | | | |
| Vorjahr € 2.797,09 | | | |
| Bilanzsumme | | 142.705.768,43 | 127.508.793,23 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

| | 2019/€ | 2019/€ | 2018/€ |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 17.487.427,38 | | 16.994.324,77 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 2.776,71 | | 3.367,50 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 450.383,26 | 17.940.587,35 | 447.343,70 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 128.737,91 | 132.609,24 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 40.485,03 | 64.886,64 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 578.960,33 | 402.080,11 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 7.045.418,19 | | 7.150.563,17 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 34.980,70 | 7.080.398,89 | 46.160,56 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.815.266,99 | | 1.787.574,84 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 462.841,53 | 2.278.108,52 | 409.243,18 |
| davon für Altersversorgung: | | | |
| € 99.598,00 | | | |
| Vorjahr € 83.366,08 | | | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.426.960,31 | 4.207.743,85 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 893.469,50 | 939.628,27 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführung | 50.236,60 | | 53.446,48 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 25,00 | | 25,00 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 129.641,68 | | 134.554,67 |
| 12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 18.652,00 | 161.251,28 | 182.128,28 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 521.852,91 | 765.792,87 |
| 14. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 214.472,37 | 127.971,10 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | | 3.434.759,40 | 2.615.831,99 |
| 16. Sonstige Steuern | | 385.969,99 | 388.644,78 |
| 17. Jahresüberschuss | | 3.048.789,41 | 2.227.187,21 |
| 18. Gewinnvortrag | | 75.466,33 | 90.949,04 |
| 19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 2.804.900,00 | 2.022.800,00 |
| 20. Bilanzgewinn | | 319.355,74 | 295.336,25 |

Anhang

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.
3. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung 17. Juli 2015. 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:

Bewertungsmethoden:

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden über 3 Jahre abgeschrieben.

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

Garagen werden über 20 Jahre, Außenanlagen über 13 Jahre abgeschrieben.

Gewerbliche Objekte werden mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Die Restnutzungsdauer der Technischen Anlagen und Maschinen beträgt 8 und 20 Jahre.

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

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

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

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Vorräten erfolgt zum gewogenen Durchschnittswert bzw. nach der FIFO-Methode (First in – First out).

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

| Forderungen aus Vermietung Wertpapiere | Einzel- und Pauschalwertberichtigung Niedrigere Kurswerte |
|---|--|
|---|--|

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 2,79 %.

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-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 16.037. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Bilanzierungswahlrecht) wurden zum Umstelungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellkosten / € | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| | Stand per 01.01.2019 | Zugänge Geschäftsjahr | Abgänge Geschäftsjahr | Umbuchungen (+/-) | Zuschreibungen |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 379.633,84 | 52.147,59 | | | |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 171.751.932,62 | 3.675.621,80 | 95.506,14 | 7.518.846,81 | |
| Grundstücke und grundstücksgl.Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.623.953,74 | | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.611.646,98 | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 904.012,01 | 205.293,05 | 52.722,46 | | |
| Anlagen im Bau | 8.934.759,48 | 17.251.985,45 | | -7.471.261,06 | |
| Bauvorbereitungskosten | 49.630,17 | 85.159,09 | | -47.585,75 | |
| | 191.875.935,00 | 21.218.059,39 | 148.228,60 | 0,00 | 0,00 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 2.500,00 | | | | |
| | 27.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 192.283.068,84 | 21.270.206,98 | 148.228,60 | 0,00 | 0,00 |

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.904.032,19 (Vorjahr € 3.775.294,28) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Bonussparen | € 281.151,84 |
| Unterlassene Instandhaltung | € 584.057,45 |
| Ausstehende Rechnungen | € 243.574,14 |

| Stand per 31.12.2019 | Kumulierte Abschreibungen/€ | | | | Buchwert/€ | |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Stand per 01.01.2019 | Abschreibungen Geschäftsjahr | Abschreibungen Abgänge | Stand per 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
| 431.781,43 | 335.847,05 | 32.649,54 | 0,00 | 368.496,59 | 43.786,79 | 63.284,84 |
| 182.850.895,09 | 71.586.321,82 | 3.897.100,90 | 0,00 | 75.483.422,72 | 100.165.610,80 | 107.367.472,37 |
| 8.623.953,74 | 4.924.759,91 | 291.917,66 | 0,00 | 5.216.677,57 | 3.699.193,83 | 3.407.276,17 |
| 1.611.646,98 | 541.728,08 | 94.585,70 | 0,00 | 636.313,78 | 1.069.918,90 | 975.333,20 |
| 1.056.582,60 | 626.466,58 | 110.706,51 | 52.722,46 | 684.450,63 | 277.545,43 | 372.131,97 |
| 18.715.483,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.934.759,48 | 18.715.483,87 |
| 87.203,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 49.630,17 | 87.203,51 |
| 212.945.765,79 | 77.679.276,39 | 4.394.310,77 | 52.722,46 | 82.020.864,70 | 114.196.658,61 | 130.924.901,09 |
| | | | | | | 0,00 |
| 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 2.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 27.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.500,00 | 27.500,00 |
| 213.405.047,22 | 78.015.123,44 | 4.426.960,31 | 52.722,46 | 82.389.361,29 | 114.267.945,40 | 131.015.685,93 |

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

| | Geschäftsjahr/€ | Vorjahr/€ |
|--|----------------------|----------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.907.995,56 | 3.189.891,18 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 9.060,62 | 8.779,76 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.931.795,39 | 4.907.023,05 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 50.804,52 | 49.766,08 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 55.554,12 | 401.314,05 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 116.977,09 | 202.106,92 |
| Gesamtbetrag Verbindlichkeiten | 9.072.187,30 | 8.758.881,04 |
| Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten | 20.706.541,13 | 19.008.425,86 |
| Zinsabgrenzung | 12.744,08 | 19.572,54 |
| Spareinlagen Wachstumssparen 9 mon. Kündigungssperrfrist, danach 3 mon. KF | 8.625.321,03 | 8.983.258,31 |
| Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten | 13.452.703,28 | 13.618.261,95 |
| Gesamtbetrag Spareinlagen | 42.797.309,52 | 41.629.518,66 |
| Gesamtsumme | 51.869.496,82 | 50.388.399,70 |

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

| Verbindlichkeiten | Insgesamt/€ | Davon: | | | gesichert/€ | Art der Sicherung |
|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| | | Restlaufzeit unter 1 Jahr/€ | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/€ | Restlaufzeit über 5 Jahre/€ | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 51.352.495,79 (40.050.399,19) | 3.907.995,56 (3.189.891,18) | 17.682.115,80 (14.872.576,31) | 29.762.384,43 (21.987.931,70) | 51.352.495,79 (40.050.399,19) | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 386.086,03 (394.122,57) | 9.060,62 (8.779,76) | 377.025,41 (385.342,81) | 0,00 (0,00) | 386.086,03 (394.122,57) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.931.795,39 (4.907.023,05) | 4.931.795,39* (4.907.023,05) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 50.804,52 (49.766,08) | 50.804,52 (49.766,08) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 55.554,12 (401.314,05) | 55.554,12 (401.314,05) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 116.977,09 (202.106,92) | 116.977,09 (202.106,92) | | | | |
| Gesamtbetrag | 56.893.712,94 (46.004.731,86) | 9.072.187,30 (8.758.881,04) | 18.059.141,21 (15.257.919,12) | 29.762.384,43 (21.987.931,70) | 51.738.581,82 (40.444.521,76) | |

| | |
|--|----------------------|
| Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten | 20.706.541,13 |
| Spareinlagen Wachstumssparen 9 mon. Kündigungssperrfrist, danach 3 mon. KF | 8.625.321,03 |
| Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten | 13.452.703,28 |
| Zinsabgrenzung | 12.744,08 |
| | 42.797.309,52 |
| Gesamtsumme | 99.691.022,46 |

GPR=Grundpfandrecht * steht zur Verrechnung an

6. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

II. Erläuterungen zu den GuV-Posten

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

| | |
|---|--------------|
| Sonstige betriebliche Erträge | |
| Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen | € 167.202,07 |

2. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|------------------|---------------|------------|
| Zinsaufwendungen | 8.719,24 € | 9.940,89 € |

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus der teilweisen Auflösung der Bonusrückstellung i.H.v. 98 T€ sowie der Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen aus 2018 i.H.v. 68 T€.

D. Sonstige Angaben

1. Eingesetzte Finanzinstrumente:

Zinsswap-Vereinbarung

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung wurde ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 1,3 Mio. €; Kurswert T€ -172; Microhedging). Der Swap begann am 30.11.2013 und hat eine Laufzeit bis 2023. Der Marktwert wurde nach der Barwertmethode ermittelt.

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

Treuhänderische Verwaltungen zum Bilanzstichtag:

| | | |
|--|----------|------------------|
| Hospitalstiftung – Abwicklung Mietverwaltung | € | 7.949,91 |
| Wohnen I Ulm – Abwicklung Bauvorhaben Schwamberger Hof | € | 6.675,51 |
| Wohnen III Ulm – Abwicklung Bauvorhaben Dichterviertel | € | 510,85 |
| Wiley GbR – Abrechnung Bauträgerobjekt | € | 3.250,96 |
| Café Blau – Betrieb Quartierstreff | € | 1.443,96 |
| | € | 19.831,19 |

Im Rahmen der Mitgliedschaft in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften wurde ein Zahlungsverprechen (Garantiebetrag) um € 16.532,75 erhöht, insgesamt beträgt es € 335.778,10.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden und künftigen Bauvorhaben:

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Neubauvorhaben Warndtstraße | T€ | 1.633 |
| Neubauvorhaben Schwamberger Hof | T€ | 6.555 |
| Neubauvorhaben Dichterviertel | T€ | 1.323 |
| Neubauvorhaben Am Weinberg | T€ | 19.361 |
| | T€ | 28.872 |

3. Durchschnittlich wurden 29 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 29).

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 11 | 4 |
| Technische Mitarbeiter | 4 | 3 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 3 | 0 |
| Hausmeister, etc. | 3 | 1 |
| | 21 | 8 |

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

4. Die Genossenschaft ist zu 100% an der ulmer heimstätte Service Gesellschaft mbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital zum 31.12.2019 € 180.166,21

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 schließt mit einer Bilanzsumme von € 236.057,14. Der Jahresüberschuss von € 50.236,60 wird gemäß dem seit dem Jahr 2018 bestehenden Ergebnisabführungsvertrag an die ulmer heimstätte abgeführt.

Die ulmer heimstätte ist gemeinsam mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft an den Bauherrengemeinschaften „Wohnen Ulm I GbR“, „Wohnen Ulm II GbR“ und „Wohnen Ulm III GbR“ beteiligt. Der Gesellschaftszweck besteht jeweils in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben.

5. Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2019 | 5.598 |
| Zugang 2019 | 231 |
| Abgang 2019 | 240 |
| Ende 2019 | 5.589 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 177.462,03 erhöht.

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

7. Mitglieder des Vorstandes:
Michael Lott, Rechtsassessor
Christoph Neis, Dipl.-Ing. Architekt

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Wolfgang Keßel, Vorsitzender
Lutz Dittmar
Günter Guthan
Ralf Junginger
Willi Rötter
Monika Schaffer

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 q in Verbindung mit § 39 Absatz 2 beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 3.048.789,41 einen Betrag von € 1.400.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsgrundlage und einem Betrag von € 1.100.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird außerdem vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 319.355,74 wie folgt zu beschließen:

| | | |
|---------------------------------|---|------------|
| Ausschüttung von 4,0% Dividende | € | 226.033,98 |
| Vortrag auf neue Rechnung | € | 93.321,76 |
| | € | 319.355,74 |

Ulm, den 30.01.2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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“ 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 erlangten Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft 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 die Gesamtdarstellung, 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 20. Februar 2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

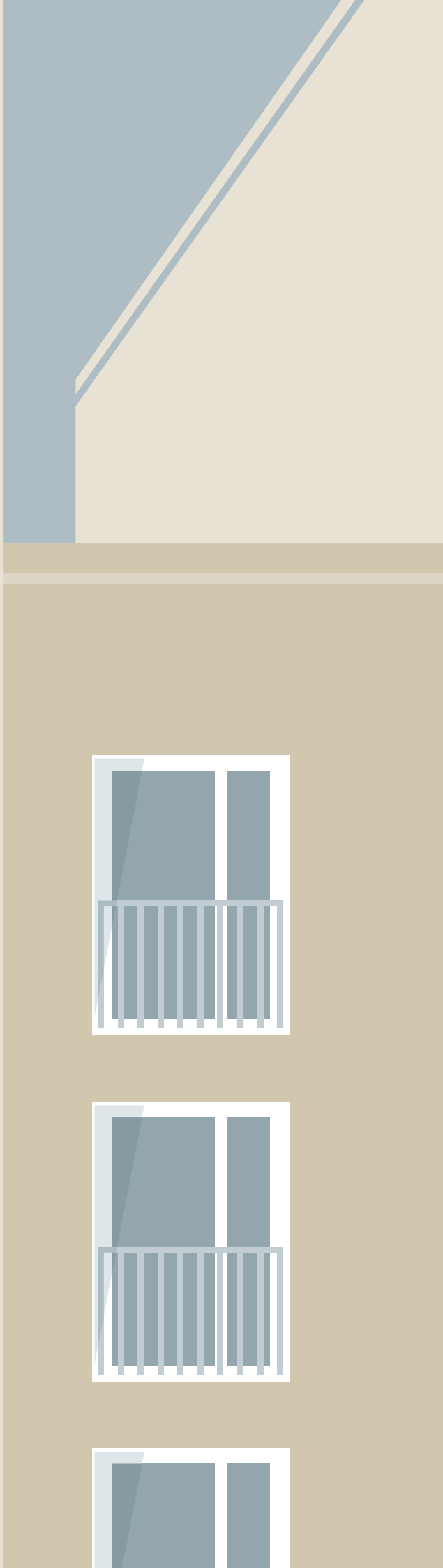
Engbert
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber
© ulmer heimstätte eG
Juni 2020

Illustration und Gestaltung
www.bertsche-spiegel.de

Druck
www.schirmer-druck.de



zweck der genossenschaft ist
und sozial verantwortbare wo
sie fördert ihre mitglieder auch
die genossenschaft kann baute
formen errichten, erwerben,
mitteln und veräußern; hiez
werbe-, dienstleistungsimmob
gemeinschaftsanlagen, verkehr
alle damit verbundenen aufga
sie kann alle im bereich des g
tigen immobilienwesens, des
und der raumordnung anfallende