

ulmer
heimstätte

BERICHT 2024

WANDEL LEBEN



„Wie die Räume ohne den Menschen aussehen ist unwichtig, wichtig ist nur, wie die Menschen darin aussehen.“

Ganz nach diesem Zitat des berühmten Architekten Bruno Taut stehen wir in den Diensten unserer Mitglieder der ulmer heimstätte.

Der Trend der guten Entwicklung der Zahlen lässt sich im Jahr 2024 weiter fortschreiben. Mit Abschluss des Geschäftsjahres können wir ein weiteres positives Ergebnis für die ulmer heimstätte verzeichnen. Dieser Erfolg bietet uns die Möglichkeit, ein sicheres und bezahlbares Zuhause für unsere Mitglieder zu schaffen. Mit den soliden Geschäftszahlen auch der letzten Jahre konnten wir weiterhin unseren Bestand modernisieren und unsere großen Neubauprojekte in Kooperation mit der UWS realisieren und fertigstellen. Das Weinberg Carré wie auch das Projekt Bassena und Pawlatsche zeigen sich nicht nur von einer außergewöhnlichen Anmutung in Form, Farbe und Funktion, sondern lassen nicht zuletzt unsere Mieter darin gut aussehen!

Die Frage, wie genossenschaftlicher Wohnungsbau wiederbelebt werden kann, hat eine erste Antwort in der Realisierung dieser Projekte gefunden. Für die Zukunft bleibt es eine herausfordernde Aufgabe, um mit den weiterhin hohen und weiter steigenden Baukosten, der geringen Verfügbarkeit an bezahlbaren Grundstücken und hohen Auflagen bei Förderungen und Genehmigungen den erforderlichen Wohnraum in Ulm zu realisieren und diesen zu fairen Mieten unseren Mitgliedern anzubieten.

Mit den Neubauten haben wir konzeptionell Wege im gemeinschaftlichen Zusammenleben aufgegriffen.

Der Preis und die Wirtschaftlichkeit sind Aspekte, welche die Realisierung von Projekten heute steuern. Bauen ist eine öffentliche Angelegenheit. Der Mensch steht im Mittelpunkt uns soll sich im Quartier, in seiner Wohnung zuhause fühlen.

Welcher Bedeutung verleihen wir dem Bau an Raum, Farbe und Anmutung? Bruno Taut hat sich bereits als wichtiger Vertreter für genossenschaftliches Bauen in den 20er Jahren der Kraft und Bedeutung von Farben und Raum gewidmet. Unterschiedliche Farben lösen Stimmungen aus und greifen in unser Befinden ein. Farben werden zur Raumgestaltung eingesetzt, um beim Betrachter und Nutzer eine bestimmte Wirkung und Ausdruck zu erzielen, sie werden zur Markierung und Differenzierung von Gegenständen verwendet oder dienen zur Orientierung in großen und komplexen Gebäudestrukturen.

Farben können den Raum freundlich, weit und hell wirken lassen oder können das Gegenteil bewirken und Raumsituationen erdrückend, dunkel und eng erscheinen zu lassen. Sie ist in der Architektur, im Design, in der Werbung und in der Mode unverzichtbar. Die Farbe verändert sämtliche Materialien unterschiedlicher Oberfläche und Textur durch Behandlung, Anstrich und Intensität.

Ein Gebäude wirkt nicht nur durch seine Konstruktion, seine Form und seine spezifische Nutzung. Räume erhalten ihren Ausdruck und ihre Wirkung auch durch den Einsatz der Materialien, deren Oberfläche und Farbgebung. Insbesondere von hoher Bedeutung sind der spezifische Einsatz von Oberflächen, Texturen und die darauf abgestimmte Farbgebung mit ihren Hell- und Dunkelwerten. Der inszenierte und gestaltete architektonische Raum lebt vom gezielten Einsatz eines aufeinander abgestimmten Material-, Farb-, Licht-, und Beleuchtungskonzeptes in Synthese mit Form und Proportion.

Mit unseren beiden besonderen neuen Quartiersbauten haben wir nicht nur unseren Bestand auf 2.529 Wohnungen erweitert, sondern haben konzeptionell die Wege im gemeinschaftlichen Zusammenleben wieder aufgegriffen und besonderes Augenmerk auf deren Gestaltung gelegt, einen bewussten Einsatz von Farbe, Material und Raumgestaltung.

Wir planen und gestalten unsere Gebäude bewusst, um gemäß unserer Satzung eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung unserer Mitglieder zu sichern. Ganz im Sinne der Idee gemeinschaftlichen Wohnens im Sinne einer Genossenschaft.

Trotz besonderer Zeiten und Rahmenbedingungen haben wir das Geschäftsjahr 2024 mit rund 1.8 Mio. Euro Jahresüberschuss erfolgreich abschließen können. Die gesetzlichen Anforderungen, Förderungs- und Finanzierungsbedingungen, weiterhin hohe Baupreise sowie der Fachkräftemangel im Bausektor im Jahr 2024 erforderten von uns Ideenreichtum und Mut zur Veränderung beim Bauen.

Das Jahr 2024 war von personellen Veränderungen geprägt.

Auch war das Jahr 2024 von personellen Veränderungen geprägt. Der Generationenwechsel bei der ulmer heimstätte hat begonnen, die erste Veränderung erfolgte im August durch den Start von Architektin Eva Ruf in der Nachfolge von Architekt Christoph Neis, gleich im März 2025 folgte Diplom Ökonom Oliver Jauch als weiterer Geschäftsführer in der späteren Nachfolge von Rechtsassessor Michael Lott.

Weitere Veränderungen erfolgten durch den Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrates. Annette Thierer löste Günter Guthan ab, beides erfahrene Persönlichkeiten im Bankwesen.

Die ulmer heimstätte meistert besondere Aufgaben inmitten eines Prozesses wesentlicher Veränderungen im Tagesgeschäft wie auch in der Personalstruktur mit Bedacht und Weitsicht, um weiterhin in Zukunft wirtschaftlich gut agieren zu können – immer im Bewusstsein, ein attraktiver Arbeitgeber und Geschäftspartner mit hohem Regionalbezug zu sein sowie eine verlässliche Genossenschaft für unsere Mitglieder mit einem Angebot an Wohnraum zu fairen Konditionen in Ulm und Umgebung und mit wertschätzender heimstätten-Kultur seit 128 Jahren.



Oliver Jauch



Michael Lott



Christoph Neis



Eva Ruf

Die ulmer heimstätte mit einem Bestand von 2.529 Wohnungen steht seit 128 Jahren für nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in Ulm. Kompetent und bedarfsorientiert bieten wir unseren Mietern und Mitgliedern ein schönes und sicheres Zuhause. Wir sind ein moderner und zukunftsorientierter Partner in allen Fragen des Bauens und Wohnens.

Gründung

2. Mai 1896

Sitz

Söflinger Straße 72, 89077 Ulm

Genossenschaft

Genossenschaftsregister Nr. 35 des Amtsgerichts Ulm

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

128 Jahre

5.742 Mitglieder

2.529 Wohneinheiten

168.680 m² Wohnfläche

Verwaltungsorgane

Vorstand

Michael Lott
Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Christoph Neis
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Geschäftsführung

Oliver Jauch (ab 01.03.2025)
Eva Ruf (ab 01.08.2024)

Aufsichtsrat

Annette Thierer,
Vorsitzende (ab 18.07.2024)
Günter Guthan,
Vorsitzender (bis 18.07.2024),
stellvertr. AR-Vorsitzender (ab 18.07.2024)
Lutz Dittmar,
stellvertr. AR-Vorsitzender (bis 20.07.2023)
Ralf Junginger
Willi Rötter
Sandra Zimmermann

Vertreter

Die Amtszeit der 2020 gewählten Vertreter begann mit dem Abschluss der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2019 am 24.08.2020. Vertreter der ulmer heimstätte eG sind:

Ute Adam, Günther Bartikowski, Kerstin Bayer, Franz Benner, Maria Birkle, Jürgen Burdack, Silvia Daur-Tsaktanis, Klaus Doll, Steffen Eisele, Tobias Freudenmann, Christian Gebert, Martin Grünitz, Christian Günther, Stefan Gürtler, Gerhard Gutzer, Hannelore Hardy, Semir Hassen, Franz Häußler, Rolf Hauser, Franz Hermansdorfer, Matthias Hinkel, Petra Hoffmann, Birgit Hofstätter, Jürgen Hofstätter, Kathrin Hopp-Poll, Manuela Jooß, Frank Junginger, Andreas Kahrs,

Martin Kreßmann, Christine Kreutz, Thomas Malartschek, Klaus Miller, Renate Platzer, Holger Pluskat, Carmen Preiß, Sigrid Räkel-Rehner, Friedrich Rötter, Elke Ruff, Bernhard Schenk, Vera Schenk-Ott, Roland Schmid, Anja Schmucker, Silke Schroth, Moritz Seepe, Claudia Sperfeld, Dr. Markus Stadtrecher, Carsten Straub, Christoph Teske, Jens Walther, Martina Weiler, Uta Widenmann, Michael Widmann, Thomas Wiedmann, Uta Wittich, Ralph Ziemann

Mitgliedschaften

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

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin

DigiWoh – Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft, Berlin

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

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

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

Industrie- und Handelskammer Ulm

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

ULMER HEIMSTÄTTE

ZIELE UND MASSNAHMEN

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

Ökonomie

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
1.1 Marktfähigkeit des Wohnungsbestands erhalten/ Investitionen in den Bestand → Leerstandsquote (fluktuationsbedingt) < 1%	Laufende Instandhaltung, Modernisierung	Laufend	Investitionen in den Bestand, 3-Jahresschnitt: 46,51€/m ² Leerstandsquote: 0,75 %
1.2 Eigenkapitalquote > 25 %	Ausgewogene Wirtschaftsplanung	Laufend	Erfüllt EK-Quote 2024: 29,24 %
1.3 Optimieren des Investitionsmanagements	Ergänzen der Bestandsdatenbank	Laufend	Wird durch die laufende Ergänzung unserer Bestandsdatenbank gewährleistet
1.4 Optimieren des Vermietungsprozesses	Wurde bereits bis Ende 2020 durch die Einführung einer digitalen Wohnungsabnahme/-übergabe umgesetzt	Laufend	Weitere Potenziale werden stetig geprüft
1.5 Synergieeffekte durch Bauherrengemeinschaften	Gemeinsame Realisierung von Bauvorhaben	Laufend	Abgeschlossene Projekte mit der UWS in Ulm sind die Bauprojekte Weinberg-Carré sowie Bassena und Palwatsche im Dichterviertel
1.6 Initiative Digitales Büro	Optimierung und Erweiterung digitales Archivierungssystem	2024	Umgesetzt

Ökologie

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
2.1 Soll-Heizenergieverbrauch auf durchschnittlich unter 100 kWh/m ²	Weitere Optimierung des Energieverbrauchs des Wohnungsbestands	2026	Mit 91 kWh/m ² erfüllt
2.2 Innenentwicklung	Innenentwicklung vorhandener Grundstücke durch Machbarkeitsstudien	Laufend	Überprüfung erfolgt regelmäßig
2.3 Flächensparendes Bauen	Hohe Ausnutzung der Grundstücke bei Neubaumaßnahmen	Laufend	Überprüfung bei allen Neubaumaßnahmen
2.4 Einsatz ökologischer Baustoffe	Regelmäßige Überprüfung des Standardkatalogs	Laufend	Überprüfung bei allen Baumaßnahmen
2.5 Energetische Optimierung der Geschäftsstelle	Einbau energiesparender Leuchten	2022	Ist erfüllt; zwischenzeitlich Einrichtung einer autarken Stromversorgung der Geschäftsstelle durch Photovoltaik
2.6 Klimaziel – Klimaneutralität	Reduzierung von Energiebedarf und CO ₂ -Emissionen	2030	Alle energetisch relevanten Investitionen erfolgen auf Basis der 2021 erstellten und jährlich fortgeschriebenen Klima Roadmap. Ziel ist, die Klimaneutralität für den gesamten Bestand unter Berücksichtigung der Erträge der Photovoltaikanlagen zu erreichen. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Handlungsfeldern, die Klima Roadmap wird jährlich evaluiert.

ULMER HEIMSTÄTTE

ZIELE UND MASSNAHMEN

Soziales

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
3.1 Bereitstellen von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten	Neubau von ca. 150 Genossenschaftswohnungen	Laufend	In Umsetzung; 87 Wohnungen bereits realisiert
	Erhöhung Anteil geförderter Wohnungen	Laufend	In Umsetzung
3.2 Erhöhung Anteil an barrierearmen und -freien Wohnungen	Neubau von Genossenschaftswohnungen und Anpassung von Bestandswohnraum	Laufend	In Umsetzung, alle Neubauwohnungen werden barrierefrei ausgeführt
3.3 Unterstützung alternativer Wohnkonzepte	Bau von Mehrgenerationenwohnungen	Laufend	Wurde gemeinsam mit der Aktiv Wohnen e. V. durch den Bau eines neuen Mehrgenerationenhauses bereits 2020 umgesetzt
3.4 Kundenorientierung und -zufriedenheit verbessern	Periodische und anlassbezogene Mieterbefragungen	Laufend	Wird laufend umgesetzt
3.5 Ausbau Kundenservice	Einführung eines Kundenportals	2024	Noch nicht umgesetzt
3.6 Erweitern und Stabilisieren des Engagements in den Wohngebieten	Konzeptionelle Weiterentwicklung des Dichtervierteltreffs	Laufend	Wird fortgesetzt
	Unterstützung von Mieterfesten in Quartieren	Laufend	Unterstützung von Mieterfesten durch einen Sozialfonds; zudem Engagement der quartiersbezogenen Sozialarbeit
3.7 Sicherung und Verbesserung der Fachkompetenz der Mitarbeiter	Laufende Fortbildungsangebote	Laufend	2024 mit 14 Fortbildungstagen
3.8 Mobiles Arbeiten	Betriebsvereinbarung für die Mitarbeiter in der Verwaltung	2020	Umgesetzt
3.9 Jobrad	Jobräder für die Mitarbeiter	2021	Umgesetzt

ULMER HEIMSTÄTTE UNSER LEITBILD



Eine moderne Genossenschaft mit Tradition

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

Nah an unseren Mitgliedern

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

Lebensraum schaffen

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

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

Mehr als eine Wohnung

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

Mehr als ein Job

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

Nachhaltig seit 1896

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



VERANTWORTUNGSVOLLES WIRTSCHAFTEN

ÖKONOMIE

Mit 2.529 Wohnungen sichern wir bezahlbaren Wohnraum. Durch gezielte zukunftsfähige Investitionen, Modernisierungen und eine starke Spareinrichtung bleiben wir wirtschaftlich stabil und zukunftsfähig.

INVESTITIONEN UND MODERNISIERUNGEN

7.768.773,85 €

für Modernisierung und Instandhaltung

44,93 €/m²

Investitionen in Gebäudebestand

Eigenbestand

Zum Stichtag 31.12.2024 belief sich die Zahl der Wohnungen im Bestand der ulmer heimstätte auf 2.529 Einheiten mit insgesamt 168,680,27 m² Wohnfläche. Darüber hinaus bewirtschafteten wir 23 gewerbliche Einheiten mit 4.633,00 m² Nutzfläche. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf die Städte Ulm und Erbach.

Die Nachfrage vor allem nach Wohnraum im unteren und mittleren Marktsegment war auch 2024 in Ulm unverändert hoch. Das spiegelt sich auch in unserer anhaltend niedrigen Fluktuationsrate wider. Die Zahl der Kündigungen ist 2024 gegenüber dem Vorjahr zwar leicht gestiegen, dennoch lag die Fluktuationsrate mit 6,84 % (Vorjahr 6,56 %) nach wie vor unter 7 %. Der fluktuationsbedingte Leerstand liegt bei 0,75 %.

Investitionen

Wir verfügen über Bestände aus allen Bauperioden unserer 128-jährigen Geschichte. Sie bilden die Grundlage unseres Geschäftsmodells. Die Instandhaltung und kontinuierliche Modernisierung sichern ebenso wie der Neubau von Wohnungen den Fortbestand unserer Genossenschaft.

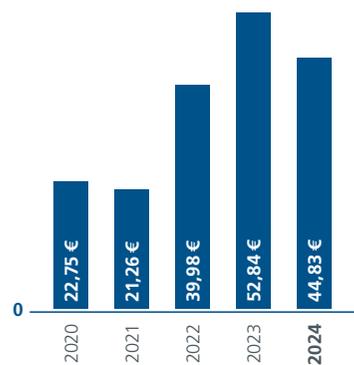
Alle Investitionen in den Bestand beruhen auf Handlungsstrategien, die auf Grundlage einer im Jahr 2017 umfassend überarbeiteten Portfolioanalyse entwickelt wurden und auf Basis der 2022 entwickelten Klima-Roadmap fortgeschrieben wurden. Alle Baumaßnahmen werden in einem mehrjährigen Investitionsprogramm zusammengeführt. Diese dargestellten größeren Baumaßnahmen, kleinere Instandhaltungsarbeiten und Einzelmaßnahmen, sowie unsere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz bilden einen wesentlichen Kostenblock. Insgesamt lagen die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung 2024 bei 7.768.773,85 €.

Modernisierungen

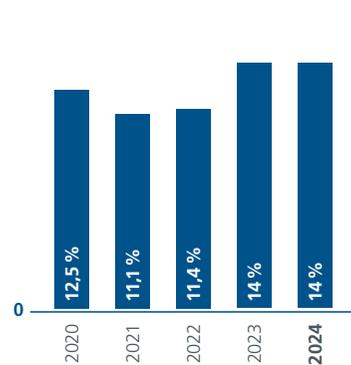
Neben verschiedenen Instandhaltungsmaßnahmen wie Arbeiten an den Fassaden, in Treppenhäusern und Außenanlagen wurde 2024 die Umsetzung des Sonderprogramms zur Bäder-sanierung fortgeführt und abgeschlossen.

2022 haben wir mit der Umsetzung der ersten Maßnahmen der Klima-Roadmap 2022 begonnen. Im Jahr 2024 gehörten hierzu vor allem Maßnahmen, die die Energieversorgung der Gebäude verändern. [Link zu Investitionen in die Klimaziele.](#)

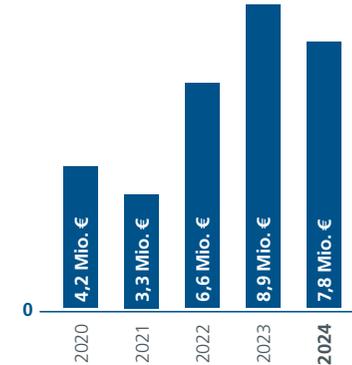
Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 2024 bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche 44,93 € in unseren Gebäudebestand investiert. Damit ist der Werterhalt der Bestände gesichert.



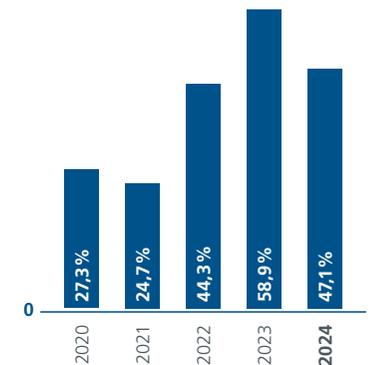
Investitionen/m²
Investitionskoeffizient Gebäudebestand



Barrierefreiheit
Barrierefreie Wohnungen im Bestand



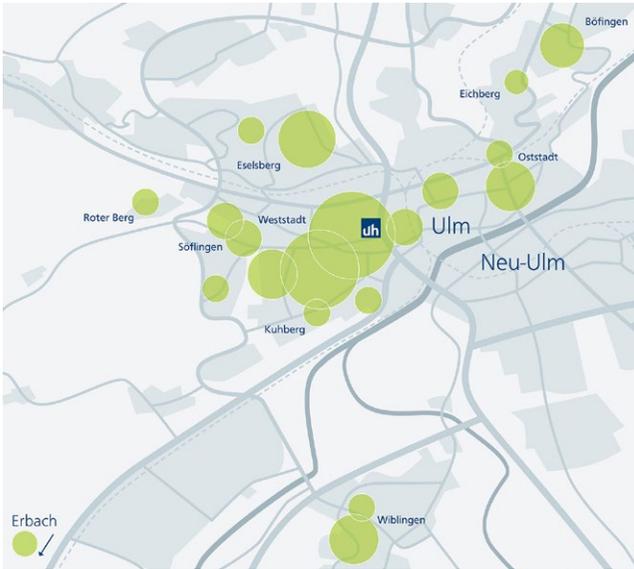
Modernisierung und Instandhaltung
Finanzvolumen



Modernisierungsquote
Anteil an der Sollmiete

ÖKONOMIE

TRENDS UND MIETENPOLITIK



Veränderung bei den Haushaltsgrößen

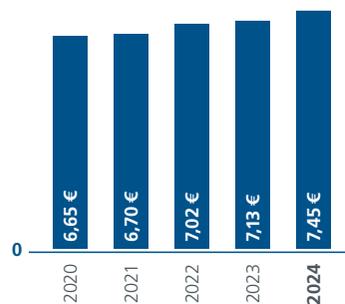
Die Nachfrage von kleineren Haushaltsgrößen zeichnet sich zunehmend ab. Im Jahr 2024 lag die Anfrage von Einpersonenhaushalten bei 51 %. 33 % der Interessenten waren Anfragen von Zweipersonenhaushalten, 12 % waren Dreipersonenhaushalte. Die Anfrage von Haushaltsgrößen über 4 Personen lag weit unter 4 %. Unser Wohnungsangebot umfasst 29,2 % Zwei-Zimmer-Wohnungen und 55,5 % 3-Zimmer-Wohnungen. Wir decken mit unserem Wohnungsangebot die Anfrage sehr gut ab.

Für große Familien bieten wir flächenoptimierte Vier-Zimmer-Wohnungen an. Wir verfügen über 11 % unseres Wohnungsbestandes an 4 bis 5 Zimmer-Wohnungen.

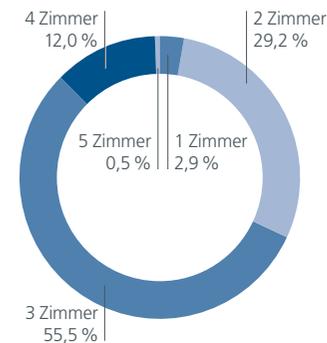
Moderate Mietenpolitik

Trotz der moderaten Mietenpolitik der ulmer heimstätte sind regelmäßige Mietanpassungen unerlässlich, um den Werterhalt der Bestände zu sichern. Wir orientieren uns bei der Mietpreisgestaltung am Ulmer Mietspiegel abzüglich eines genossenschaftlichen Abschlags, wodurch das Wohnen bei uns bezahlbar ist und bleibt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der ulmer heimstätte liegt bei 7,45 €/m² für das Jahr 2024.

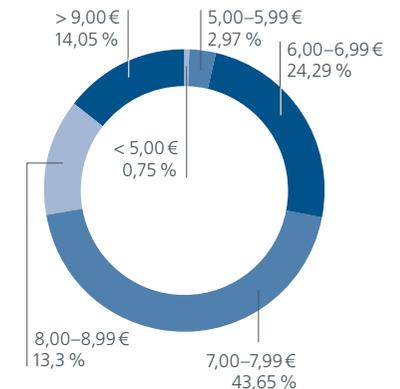
Die Durchschnittsmiete liegt bei 7,45 €/m²



Mieten
Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche



Wohnungen
Bestand 2024 nach Zimmerzahl



Mietenstruktur
nach Mietpreisen/m²

SPAREINRICHTUNG UND ANLAGEVERMÖGEN



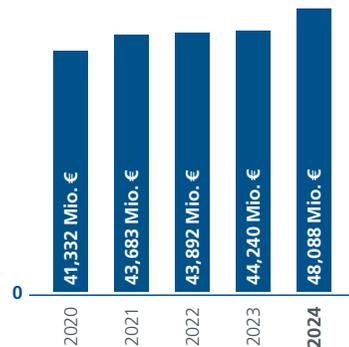
Spareinrichtung

Die Spareinrichtung ist seit Gründung der Genossenschaft ein wichtiger Baustein für die Finanzierung unserer Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Für die Mitglieder der ulmer heimstätte steht die Einrichtung für Kontinuität und Sicherheit ihrer eingezahlten Gelder. Unserer Genossenschaft garantiert sie Unabhängigkeit von der Kreditvergabe der Banken. Der Einlagenbestand belief sich zum 31.12.2024 auf 48.087.582,49 €. Gegenüber dem Vorjahr war das ein Zuwachs um 3.847.754,22 €.

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

Die Inflationsrate im Euroraum hatte im November 2022 mit 10,1 % das höchste Niveau seit Gründung der Währungsunion erreicht. In Deutschland lag die mittlere Jahresinflation 2024 bei 2,4 %.

Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 sinkt die Inflationsrate wieder – und mit diesem Trend hat auch die EZB ihre restriktive Geldpolitik gelockert und den Leitzins langsam gesenkt. Seit September 2024 schwankt die Inflationsrate um die von der EZB angestrebte Zielmarke von 2 %. Teilweise liegt sie sogar darunter. Durch weitere Zinssenkungen will die EZB Kaufkraft und Wirtschaftswachstum ankurbeln, um eine zu niedrige Inflationsrate – oder gar eine Deflation – zu verhindern. Die Spareinlagen bei der ulmer heimstätte wurden dem niedrigerem Zinsniveau angepasst.



Spareinlagen
der Spareinrichtung

Anlageverhalten

Die privaten Haushalte in Deutschland sind in Summe so reich wie nie. Auf 9,3 Billionen Euro summierte sich das nominale Geldvermögen im Jahr 2024, wie eine Hochrechnung der DZ Bank ergab. Das ist ein Plus von knapp sechs Prozent zum Vorjahr. Die Gründe dafür sind die überdurchschnittlich hohe Sparquote und die starke Entwicklung an den Aktienmärkten im Jahresverlauf.

Zuverlässiger Partner und krisensichere Geldanlage

Die ulmer heimstätte hat sich als sicherer und verlässlicher Partner bewährt. Die Mitglieder schätzen die Spareinrichtung als Möglichkeit der krisensicheren Geldanlage bei ihrer Genossenschaft, die ausschließlich in die eigenen Bestände investiert und damit den Wohnungsbestand nachhaltig marktfähig hält und neuen Wohnraum in der Region schafft. Die Absicherung der Geldanlagen über das Immobilienvermögen entspricht dem Sicherheitsbewusstsein unserer Mitglieder und dient uns als ein wichtiger Baustein der Unternehmensfinanzierung.

Die Zinssätze orientieren sich am lokalen Ulmer Markt und den regionalen Genossenschaftsbanken.

ÖKONOMIE

PROJEKTE 2024



Weinberg Carré



Bassena und Pawlatsche



UmlandEck

Neubau

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

2024 haben wir in der bewährten Partnerschaft mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) zwei große Neubaumaßnahmen – das Weinberg Carré auf dem Eselsberg sowie Bassena und Pawlatsche im Dichterviertel – weitergeführt und abgeschlossen.

Ausblick

Insgesamt befinden sich 63 Wohnungen im Bau, die in den nächsten Jahren dem Ulmer Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Allerdings hat sich bereits 2024 das bisherige Investitionstempo auf Grund der drastisch veränderten Rahmenbedingungen verringert. Umso wichtiger ist es, Investitionen auf ihre Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu prüfen. Alle Modernisierungs- und Neubauprojekte sind Gegenstand der Beratungen und Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand. Diese Beschlüsse werden in der jährlichen Klausurtagung herbeigeführt.

Weinberg Carré

Im Weinberg Carré entstanden 161 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 12.290 m². 55 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten sind 2023 in den Bestand der ulmer heimstätte übergegangen. Knapp zwei Drittel der Wohnungen stehen Beziehern kleinerer und mittlerer Einkommen zur Verfügung und werden an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Der Bezug des ersten Bauabschnittes war im Herbst 2023, der letzte Bauabschnitt wurde im April 2024 bezogen.

Bassena und Pawlatsche

Das Projekt Bassena und Pawlatsche umfasst 72 bezahlbare neue Wohnungen mit 6.770 m² Wohnfläche. Zudem finden eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit 65 Plätzen, sowie der RehaVerein für soziale Psychiatrie Donau-Alb e.V. im Erdgeschoss eine Heimat. Die Einheit des RehaVereins sowie 31 Wohnungen entfallen auf die ulmer heimstätte. Der Vermietungsprozess unseres Bauteils begann im 4. Quartal 2023 und wurde im 1. Quartal 2024 abgeschlossen. Der RehaVerein hat seine Räumlichkeiten im Dezember 2023 bezogen.

Umlandstraße

Die Bestandsgebäude in der Umlandstraße 2–8 und Söflinger Straße 117 und 119 wurden im Jahr 2022 zurückgebaut. Auf dem Areal entsteht das Neubauprojekt UmlandEck mit 63 Wohnungen, 42 Tiefgaragenstellplätzen und einer Gewerbeeinheit. Insgesamt werden 25 Wohnungen frei finanziert und 38 Wohnungen gefördert erstellt. 2023 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen, die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2026 geplant.



NACHHALTIGKEIT SEIT 1896

ÖKOLOGIE

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

ZIELE UND ZERTIFIZIERUNG



Umwelt und ökologische Zielsetzungen

Wir fühlen uns dem UN-Klimaschutzabkommen verpflichtet, das 197 Staaten 2015 auf der UN-Klimakonferenz in Paris beschlossen haben. Ziel ist es, den Temperaturanstieg möglichst auf 1,5 Grad Celsius, zu beschränken.

Dazu dürfen in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts nicht mehr klimaschädliche Gase ausgestoßen werden, als sogenannte Kohlenstoffsenker – beispielsweise Wälder – der Atmosphäre entziehen können. Die Bundesregierung strebt diese Treibhausgas-Neutralität bis 2045 an.



CO₂-Emissionen
Niedrige Werte ab 2023 durch klimaneutralere Wärmeerzeugung der FUG-Fernwärme

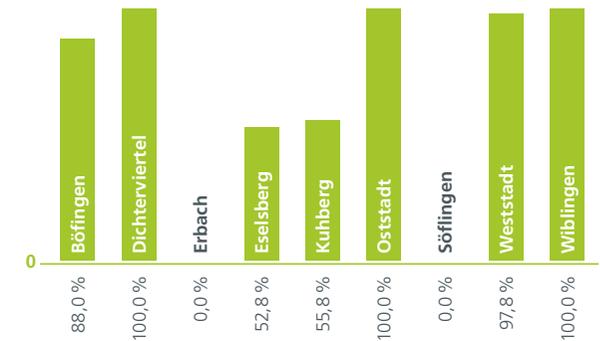


Energieintensität
Hohe Werte für 2021 ergeben sich aus einer langen Kälteperiode und pandemiebedingter langer Aufenthaltszeiten zuhause

Investitionen in die Klimaziele

Bis 2030 investieren wir zum Erreichen der Klimaziele rund 26,7 Mio. €. Doch was ist bis dorthin geplant, und was wurde 2024 bereits umgesetzt?

Gasversorgte Gebäude werden überall dort, wo ein Fernwärmenetz vorhanden ist, auf diese klimafreundliche Energiequelle umgestellt. Zusätzlich werden wir, sofern notwendig, die Gebäudehülle unserer Bestandsgebäude energetisch verbessern. Inzwischen werden knapp 78,9 % des Gebäudebestands der ulmer heimstätte mit Fernwärme beheizt. 2024 wurden 9 weitere Gebäude mit insgesamt 67 Wohnungen auf diese umweltfreundliche Energieversorgung umgestellt.



Anteil Fernwärme
nach Stadtteilen 2024



DNK-Zertifizierung

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

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

KLIMA-ROADMAP



Im Mai 2021 haben wir begonnen, einen eigenen Klimapfad zu entwickeln. Wir wollen unter Berücksichtigung der Photovoltaik-Erträge bis 2030 klimaneutral sein. Dazu haben wir unseren Bestand hinsichtlich Energieverbrauch, Energiequellen und energetischem Zustand der Gebäude analysiert. Zudem haben wir eine CO₂-Bilanz erstellt, die wir jährlich fortschreiben. Aus diesen Daten leiten sich Handlungsoptionen als Grundlage für unsere Investitionsprogramme ab.

2023 lagen die CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser in unserem Gebäudebestand und des Eigenbetriebs bei 5,7 kg/m² Jahr. Für die Fortschreibung der CO₂-Bilanz und der daraus resultierenden Vergleiche fehlen uns für 2024 noch die Basiswerte.

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

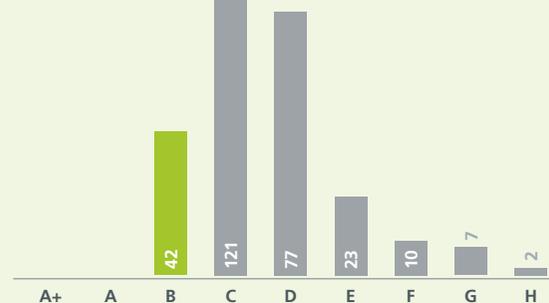
Wir wollen dank Klima-Roadmap bis 2030 klimaneutral sein.

Ausgangssituation

Energieverbrauch des Gebäudebestandes

Stand 31.12.2023

Durchschnittlicher Energieverbrauch 91 kWh/m² Jahr – 31 % besser als GdW Durchschnitt (133 kWh/m² Jahr)



Gebäude-Anzahl je Energieverbrauchsklasse

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

Beheizte Fläche (m²) je Energieverbrauchsklasse

- Kein (besonderer) Handlungsbedarf
- Notwendigkeit zur Effizienzsteigerung (Betriebsoptimierung, Dämmung, Teil- und Vollsanierung)

Maßnahmen zur Reduzierung fossiler Energien

Investitionen für die Portfolio-Dekarbonisierung

auf Basis von gewerkespezifischer Maßnahmenplanung

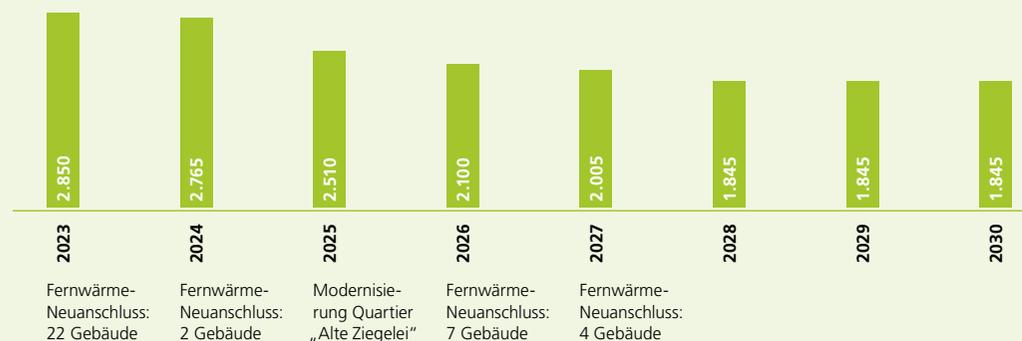
Stand 31.12.2023

Maßnahmenkategorien	Maßnahmen	Gebäudeanzahl	Mengen-gerüste	Bezugsgrößen für die Mengen-gerüste (m²)	Investitionen je Bezugsgröße	Investitionen gesamt
Umstellung auf CO₂-freie Wärme- und Warmwasserversorgung	Einbau nachhaltiger Heizungssysteme	11	4.532	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	417 €	1,9 Mio €
	Heizungsweiterentwicklung	20	12.062	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	139 €	1,7 Mio €
	Fernwärme-Neuanschlüsse	17	9.368	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	139 €	1,3 Mio €
	Betriebsoptimierung	198	110.936	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	35 €	1,2 Mio €
Verbrauchsreduktion: Dämmung, Teil- und Vollsanie- rung	Fassadendämmung	47	16.961	Fassadenfläche	459 €	7,8 Mio €
	Fenstertausch	36	2.858	Fenster- und Türenfläche	890 €	2,5 Mio €
	Kellerdämmung	0	0	Kellerdeckenfläche	0 €	0,0 Mio €
	Steil-/Satteldachdämmung	0	0	Dachfläche	0 €	0,0 Mio €
	Dämmung der oberen Geschossdecke	2	230	Oberste Geschossdeckenfläche	181 €	0,0 Mio €
	Lüftung	24	10.866	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	139 €	1,5 Mio €
Summe						17,9 Mio €

Gasverbrauch-Modellrechnung

Jährlicher Gasverbrauch im Zeitverlauf

Absoluter Gasverbrauch (MWh/Jahr)



Maßnahmen an den Gebäuden

(zusätzlich kontinuierliche Betriebsoptimierung und Heizungsweiterentwicklung)



1.046,5 kWp Photovoltaikleistung

127.623 kWh Ertrag Photovoltaik

80,7% Wohnungen mit zeitgemäßem energetischen Standard

Wärmepumpen als zusätzliche Alternative zu Gas

Fehlt die Möglichkeit für einen Fernwärmeanschluss, so werden wir die Heizung gasversorgter Gebäude auf hocheffiziente Wärmepumpen umstellen. Bei der Optimierung und dem Austausch von Heizungen haben Gebäude mit hohem Energieverbrauch Vorrang. Erstmals wurden 2023 in drei Gebäuden mit insgesamt 12 Wohnungen die Heizung von Gas auf Wärmepumpen umgestellt. Im Jahr 2024 kam ein weiteres Gebäude hinzu.

Stetige Optimierung

Bestehende Heizungsanlagen werden geprüft und optimiert. Dabei wird die Effizienz der Anlagentechnik geprüft, ineffiziente Anlagenteile getauscht, die Betriebsführung optimiert. Nicht sanierungsfähige Gebäude ersetzen wir durch einen Neubau. Aktuell geschieht das auf dem Areal Söflinger Straße 117, 119 und Ecke Uhlandstraße 8. Der Rückbau ist 2022 erfolgt, Baubeginn war im Sommer 2023. Im Berichtsjahr 2024 schritten die Rohbauarbeiten weiter voran.

Ressourcenverbrauch

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

Innen- vor Außenentwicklung

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

Modernisierung und Bau (Klimafreundlich handeln)

Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes der ulmer heimstätte ist weitgehend abgeschlossen. Mehr als 80,7 % der Wohnungen verfügen über einen zeitgemäßen energetischen Standard. Durch die jährliche Evaluierung des Energieverbrauchs pro Objekt können Defizite erkannt und behoben werden.

Photovoltaikanlagen

Zur energieeffizienten und ressourcenschonenden Modernisierung zählt sowohl die Versorgung mit Fernwärme als auch der Einsatz regenerativer Energien durch den Bau von Photovoltaikanlagen. Zu den bereits installierten Anlagen mit einer Gesamtleistung von 485,6 kWp kamen 2024 weitere Anlagen hinzu. Wir haben 2024 eine Gesamtleistung von 1.046,5 kWp an Photovoltaikanlagen.

Zudem können wir unseren Mietern im Stifterweg (108–114) in Kooperation mit einem regionalen Partner erstmals ein Mieterstrommodell anbieten.



Alle aktuellen Neubauten sind an die Fernwärme angeschlossen.

Neubauten

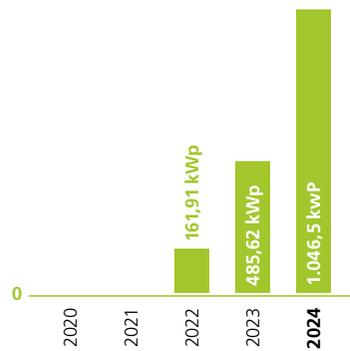
Alle aktuellen Neubauten sind an das umweltfreundliche Ulmer Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem erzeugen Photovoltaikanlagen auf den Dächern grünen Strom, der in das Netz der SWU eingespeist wird. In unserem Neubau Weinberg Carré erzeugen wir nachhaltigen und regionalen Strom mit der haus-eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Autarke Versorgung der Geschäftsstelle

Wir möchten auch unseren eigenen CO₂-Fußabdruck minimieren. Aus diesem Grund wurde Anfang Januar 2022 der All-gemeinstrom in allen Bestandsgebäuden auf Naturstrom um-gestellt. Zudem bezieht die Geschäftsstelle unserer Genossen-schaft seit Frühjahr 2022 den Strom von der neu installierten Photovoltaikanlage auf dem Dach. Diese zeichnet sich durch eine hohe Eigennutzungsquote aus. Auch der um E-Mobilität ergänzte Fuhrpark wird mit dem selbst produzierten Solarstrom versorgt.

Qualitätssicherung durch Qualitätssiegel der NaWoh

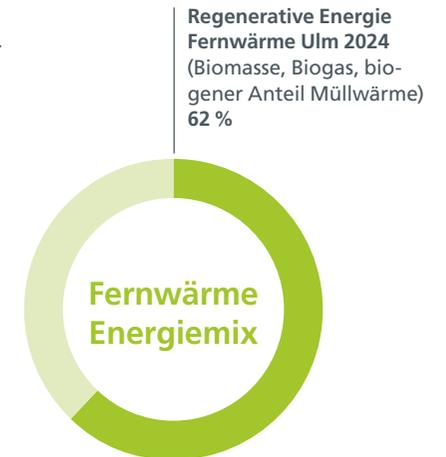
Durch die Zertifizierung von Neubauprojekten mit dem Quali-tätssiegel NaWoh erfolgt eine laufende Qualitätssicherung von Beginn des Planungsprozesses bis zur Dokumentation des fer-tigen Gebäudes. Im Zuge der Zertifizierung werden die Wohn-qualität, die technische, die ökologische und ökonomische Qua-lität und die Qualität des Realisierungsprozesses nach einem umfangreichen Katalog geprüft.



Photovoltaik
Installierte Leistung im Bestand



Regenerative Energiequellen
Anteil am Gesamtenergieverbrauch





DENN DAS MITEINANDER ZÄHLT

SOZIALES

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

MITGLIEDER UND MIETER



Mitglieder

Die Gleichbehandlung aller Mitglieder zeichnet eine Genossenschaft aus. Als Anteilseigner bilden unsere Mitglieder seit inzwischen 128 Jahren das Fundament der ulmer heimstätte. Dabei ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, alle Mitglieder einer Genossenschaft haben die gleichen Rechte und Pflichten. Die Mitglieder der ulmer heimstätte werden durch 56 Vertreter repräsentiert, die die Vertreterversammlung bilden.

Wir sind für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen ein gefragter Wohnungsgeber in Ulm, entsprechend groß ist das Interesse an unseren Wohnungen. Trotzdem ist die Zahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant geblieben. Ende 2024 hatten wir 5.742 Mitglieder. Das Durchschnittsalter liegt bei 54 Jahren, das Alter der Neumitglieder liegt im Durchschnitt bei 38 Jahren. Ausschlaggebend für die seit Jahren stabile Mitgliederzahl ist die Koppelung der Mitgliedschaft an den Abschluss eines Mietvertrages. Ausnahmen sind nur in Verbindung mit der Zeichnung einer Spareinlage möglich.

Unabhängig von der Mitgliederentwicklung sind die Geschäftsguthaben um 118.265 € auf 6.556.125 € angestiegen. Die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile ist auf dreizehn begrenzt, um einer Kapitalverschiebung in die Geschäftsguthaben vorzubeugen. Das ist zugleich die maximale Anzahl notwendiger Anteile, die zur Anmietung einer Wohnung erforderlich ist. Dadurch wird der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz gesichert.

Unsere Mitglieder bilden das Fundament der ulmer heimstätte.

Geförderter Wohnraum

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

Wir bieten Wohnungen unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieter

Informationen über die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieter erhalten wir in Mieterversammlungen und Workshops im Planungsprozess von Neubau- oder Modernisierungsprojekten. Zudem führen wir alle drei Jahre eine Mieterbefragung durch. Zuletzt war das im Frühjahr 2022 der Fall. Zusätzlich bekommen unsere Mieter in unseren Neubauten nach Einzug auch die Möglichkeit ihre Erfahrungen zu schildern und zu bewerten. 2024 fanden deswegen in unseren zwei Neubauten, Bassena und Pawlatsche im Dichterviertel sowie Weinberg Carré am Eselsberg spezielle Neubau-Mieterbefragungen statt.



WOHNKONZEPTE UND QUARTIERSARBEIT



Unsere Gebäude und deren Bewohner beeinflussen die bauliche und soziale Qualität der Stadtviertel.

Raum für neue Wohnkonzepte

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

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

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

Teil der Stadtgesellschaft

Wir können die Interessen unserer Mitglieder nur langfristig erfolgreich fördern und sichern, wenn wir uns als Teil der Ulmer Stadtgesellschaft begreifen. Mit dem Bestand von 2.529 Wohnungen sind wir der zweitgrößte Wohnungsgeber der Stadt.

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

Soziales Engagement

Unser Anspruch ist es, den Menschen ein Zuhause zu geben. Darunter verstehen wir eine bezahlbare Wohnung, ein gutes, sozial sicheres Umfeld und ein lebenslanges Wohnrecht. In Not geratenen Mitgliedern bieten wir Hilfe an. Wir kooperieren seit Jahren mit eingeführten Sozialpartnern in der Stadt und haben in Zusammenarbeit mit der BruderhausDiakonie eine Stelle für Sozialberatung geschaffen.

Der 2021 aufgelegte Sozialfonds soll persönliche Härten von in Not geratenen Mitgliedern abfedern, aber auch das Miteinander der Mieter fördern, beispielsweise durch die Unterstützung von Quartiersfesten, Vorträgen oder gemeinsamen Gartenprojekten.

Quartiersarbeit

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

Das Café Blau im Dichterviertel ist ein Gemeinschaftsprojekt der AG West, der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft, der Sanierungstreuhand Ulm und der ulmer heimstätte. Als offener Treffpunkt steht das Café Blau allen Bewohnern und Besuchern des Quartiers zur Verfügung. Das Projekt wird professionell betreut, aber auch zu einem erheblichen Teil von Ehrenamtlichen getragen. Seit der Eröffnung im Mai 2017 hat sich das Café Blau als Quartierstreff etabliert.



Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 12,5 Jahren.

Mitarbeiter

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

Die Personalpolitik basiert auf dem Grundsatz der Chancengleichheit. Der respektvolle und wertschätzende Umgang miteinander ist uns wichtig. Im Berichtsjahr ist die Fluktuationsrate wieder auf unter 10 % gesunken, nachdem sie im Jahr zuvor darüber lag. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 12,5 Jahren.

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

...eine spareinrichtu
n allen rechts- und nutzu
reuen, bewirtschaften,
zählen u. a. wohnungs-
sowie folgeeinrichtun
zeitimmobilien

JAHRESBERICHT 2024



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 umfassend mit der Geschäftspolitik und der Zukunft der ulmer heimstätte beschäftigt.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt, davon eine Sitzung im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere die Quartalsberichte zur allgemeinen Geschäftsentwicklung, aktuelle und künftige Bauprojekte und der Generationswechsel in den Gremien der Genossenschaft.

Schwerpunkte der Klausurtagung waren die Mehrjahres-, Wirtschafts- und Finanzplanung, das Investitionsprogramm 2025 sowie das Thema Serielles Bauen als eine Chance zur Realisierung von Neubaumaßnahmen im aktuellen Kosten- und Finanzierungsumfeld.

Ebenso wie in den vergangenen Jahren, hat sich das Format der Klausurtagung wieder für die Behandlung komplexer Themen bewährt.

Im April 2024 fand der jährliche Vertreterinfoabend statt.

Außerhalb der Vertreterversammlung dient der jährliche Vertreterinformationsabend der Information der Vertreterinnen und Vertreter über die Geschäftspolitik der ulmer heimstätte. Nach Besichtigung des Neubaus Bassena und Pawlatsche im Dichterviertel informierten Aufsichtsrat und Vorstand über das aktuelle Investitionsprogramm, die Neuwahlen zur Vertreterversammlung und die anstehenden Veränderungen in der Geschäftsführung der ulmer heimstätte.

Mit der Vertreterversammlung am 05. Juni 2024 im Stadthaus Ulm wurde das Geschäftsjahr 2023 der ulmer heimstätte abgeschlossen. Nach einem Grußwort von Baubürgermeister Tim von Winning und den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Die turnusmäßig zur Wahl stehenden Aufsichtsratsmitglieder Annette Thierer und Ralf Junginger wurden im Amt bestätigt.

Der Jahresabschluss 2024 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen und zu fördern, im Geschäftsjahr 2024 in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2024 und die Gewinnverwendung zu beschließen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2024 enden die Amtszeiten von Günter Guthan und Willi Rötter. Beide werden satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Der Aufsichtsrat hat sich bereits frühzeitig um geeignete Kandidatinnen und Kandidaten bemüht. In der Vertreterversammlung werden sich eine Kandidatin und zwei Kandidaten um die beiden freiwerdenden Mandate bewerben und sich zur Wahl stellen.

Um einen geordneten Übergang zu gewährleisten, stellte Günter Guthan auf eigenen Wunsch bereits in der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Juli 2024 sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender zur Verfügung. Seine bisherige Stellvertreterin, Annette Thierer wurde als neue Vorsitzende des Aufsichtsrats gewählt.

Annette Thierer war bis zu ihrer Wahl in den Aufsichtsrat Vertreterin der ulmer heimstätte. Sie unterstützt seither durch ihr Fachwissen das Gremium. Als Direktorin der Volksbank Ulm-Biberach ist Frau Thierer auch beruflich in einer Genossenschaft tätig. In der Volksbank ist sie für den Bereich Privatkunden in der Region Ulm/Neu-Ulm verantwortlich. Frau Thierer möchte ihre Erfahrung, ihr betriebswirtschaftliches Wissen und ihr berufliches Netzwerk auch in Ihrer neuen Funktion als Vorsitzende des Aufsichtsrats einbringen und dadurch die Entwicklung der ulmer heimstätte fördern.

Günter Guthan gehört dem Aufsichtsrat der ulmer heimstätte seit 2010 an. Durch seine langjährige berufliche Tätigkeit als stellvertretendes Vorstandsmitglied der Sparkasse Ulm ist er der Genossenschaft eng verbunden. Während seiner Zeit im Aufsichtsrat und später als dessen Vorsitzender hat er die Heimstätte im konstruktiven Meinungs-austausch mit dem Vorstand begleitet und die Rahmenbedingungen der Geschäftspolitik weiterentwickelt.

Neben Günter Guthan verlässt mit Willi Rötter ein weiteres langjähriges Mitglied den Aufsichtsrat. Herr Rötter war ebenfalls seit 2010 Mitglied des Aufsichtsrats und hat sich dort insbesondere mit seiner betriebswirtschaftlichen Expertise engagiert eingebracht.

Der Aufsichtsrat hat sich frühzeitig mit den Wechseln in der Führung der ulmer heimstätte beschäftigt. Aus dem Aufsichtsrat wurde ein Findungsausschuss gebildet, der im ersten Halbjahr 2024 die Stellenausschreibung und das Bewerbungsverfahren begleitet und erfolgreich abgeschlossen hat.

Auch in der Geschäftsleitung der ulmer heimstätte findet ein Generationswechsel statt. Christoph Neis hat nach 25 Jahren als geschäftsführendes Vorstandsmitglied seine Aufgaben ab 01. August 2024 an Eva Ruf als neue Geschäftsführerin übertragen, bleibt aber weiterhin als nebenamtliches Vorstandsmitglied im Amt.

Seit 01. März 2025 ergänzt Oliver Jauch als weiterer Geschäftsführer die Geschäftsleitung der Genossenschaft. Er wird in der Perspektive die Nachfolge des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds Michael Lott antreten. Damit wurden die Weichen für einen erfolgreichen Generationswechsel in der ulmer heimstätte gestellt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte stets vertrauensvoll und konstruktiv. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ulmer heimstätte für ihr Engagement.

Ulm, Mai 2025



Annette Thierer
Vorsitzende des Aufsichtsrates

A. Grundlagen des Unternehmens

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

Das Kerngeschäft der ulmer heimstätte ist die Bewirtschaftung und Ergänzung des eigenen Wohnungsbestandes. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf Ulm, die Ulmer Stadtteile sowie Erbach. Der Wohnungsbestand der ulmer heimstätte beträgt 2.529 Wohnungen mit einer bewirtschafteten Fläche von 168.680,27 m². Darüber hinaus werden 23 Objekte mit einer Fläche von 4.633 m² gewerblich bewirtschaftet.

B. Wirtschaftsbericht

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzierung der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Ulm sind gut. In Ulm werden neue Arbeitsplätze geschaffen, so dass weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnraum herrscht. Aufgrund der gesunkenen Fertigstellungen von Wohnungen verstärkt sich dieser Trend. Gerade bezahlbarer Wohnraum, der sich im Rahmen des Ulmer Mietspiegels bewegt, wird stark nachgefragt. Im hochpreisigen Wohnungssegment ist der Markt ausgeglichen.

Geschäftsverlauf

1. Neubautätigkeit

Im November 2019 fand der Spatenstich für ein Neubauvorhaben im Baugebiet Am Weinberg statt. Die ulmer heimstätte entwickelt und realisiert dort zusammen mit der UWS in einer gemeinsamen Gesellschaft – Wohnen Ulm II GbR – 161 Wohnungen mit Tiefgarage, sowie sieben Gewerbeeinheiten. Die ulmer heimstätte hat hiervon 55 Wohnungen und 60 Tiefgaragenplätze, sowie drei Gewerbeeinheiten in den Bestand übernommen. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von 51,7 Mio. €, davon entfallen auf den Bauteil der ulmer heimstätte 17,4 Mio. €. Die Vermietung hat im Herbst 2023 begonnen und wurde im Frühjahr 2024 abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden mit Abzug des Tilgungszuschusses (342.000 €) 444.432,39 € nachträglich aktiviert.

Im Dichterviertel wurde zur Entwicklung und Realisierung eines Neubauvorhabens zusammen mit der UWS eine weitere Gesellschaft – Wohnen Ulm III GbR – gegründet. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von rund 35 Mio. €, davon entfallen auf den Bauteil der ulmer heimstätte 14,4 Mio. €. Es sind dort 72 Wohneinheiten mit 73 Tiefgaragenstellplätzen, einer Kindertagesstätte und einer Gewerbeeinheit entstanden. Davon sind 31 Wohnungen, 33 Stellplätze und eine Gewerbeeinheit der ulmer heimstätte zugeordnet. Im November 2020 fand der Spatenstich für dieses Projekt statt, die Fertigstellung des Bauteils der ulmer heimstätte war im Frühjahr 2024. Der Bilanzausweis für dieses Projekt beträgt 13.640.103,63 €.

Im Jahr 2022 startete das Neubauvorhaben in der Uhlandstraße. Das Projekt hat einen Umfang von 22,1 Mio. €. Die bestehenden Gebäude Uhlandstraße 2–8 und Söflinger Straße 117/119 waren wirtschaftlich nicht zu sanieren und wurden zurück gebaut. Es entstehen 63 Wohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze, sowie eine Gewerbeeinheit. Der Bilanzausweis unter Anlagen im Bau beträgt 7.537.035,97 €.

2. Modernisierung und Instandhaltung

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

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 4.124.996,99€ aufgewendet. Im Berichtsjahr konnten alle Modernisierungsvorhaben im geplanten Umfang stattfinden.

Für die Instandhaltung sind folgende Aufwendungen entstanden:

Arbeiten durch Fremdfirmen	3.130.819,64 €
Regiebetrieb Material	187.060,01 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung/ Mieterwechsel	289.396,98 €
Summe Instandhaltung	3.643.776,86 €

Dies bedeutet einen Aufwand für die Instandhaltung pro m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von 21,12 €/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 und der Klimaroadmap getroffen.

3. Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2024 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Der fluktuationsbedingte Leerstand der Wohnungen, bezogen auf den Mieterwechsel und die Jahressollmiete, beträgt zum Bilanzstichtag 0,75 %. Nahtlose Weitervermietungen sind vor allem bei Wohnungen mit einem niedrigen Ausstattungsstandard und in einigen Vororten 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.

Im Jahr 2024 wurden 172 Wohnungen (Vorjahr 162 Wohnungen) gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 6,84 % (Vorjahr 6,56 %).

4. Spareinrichtung

Die Spareinrichtung konnte im Berichtsjahr einen Zuwachs der Einlagen von 3.847.754,22 € verzeichnen. Die Spareinlagen betragen zum 31.12.2024: 48.087.582,49 € (Stand 31.12.2023: 44.239.828,27 €). Diese Entwicklung wurde durch eine attraktive Zinspolitik und die Durchführung eine Herbstsparwoche ermöglicht.

5. 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 lagen bisher in der Versorgung des Wohnungsbestands der ulmer heimstätte mit Kabelfernsehen und Multimediaangeboten. Seit Juli 2024 übernimmt diese Versorgung die Vodafone. Die GmbH hat derzeit nur den Zweck der Vermögensverwaltung. Seit 2018 besteht mit der ulmer heimstätte Servicegesellschaft ein Vertrag über die Ergebnisabführung.

6. Vermögenslage, Finanzlage und Ertragslage

6.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2024 beträgt 171.319.967,70 € (Vorjahr 162.348.967,67 €). Der Anstieg der Bilanzsumme ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit der ulmer heimstätte in die Neubautätigkeit zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen betrug im Vorjahr 151.617.557,20 € und beläuft sich nunmehr auf 157.417.655,24 €.

6.2. Finanzlage

Es wurden neue Verbindlichkeiten in Höhe von 6.388.250,00 € von Kreditinstituten aufgenommen. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.274.296,37 € und Tilgungszuschüsse in Höhe von 918.000 €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf 65.489.323,94 € (Vorjahr 62.266.260,96 €).

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.796,8	1.811,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.772,9	5.303,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-13,9	-3,1
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9,7	3,2
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere sowie Veränderungen aus Wertpapierhandel	99,0	841,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-85,7	-209,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-169,5	-0,6
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-443,1	-314,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	383,2	196,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.131,1	559,4
Ertragssteueraufwand (Vj. Steuerertrag:)	31,0	-1,1
Ertragssteuerzahlung	-32,9	-21,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.478,6	8.166,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,3	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	241,9	4,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.721,1	-15.756,9
Erhaltene Zinsen	171,1	122,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.315,4	-15.629,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.388,3	11.902,2
Planmäßige Tilgungen	-2.305,4	-2.169,2
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-4.441,7
Gezahlte Zinsen	-1.302,2	-681,8
Einzahlungen aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen (BEG EM)	165,2	0
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	123,0	153,1
Gezahlte Dividenden	-245,1	-243,5
Veränderung Spareinlagen	3.847,8	347,6
Einzahlungen aus passivierten Zuschüssen für Miet- und Belegungsbindungen	0,0	152,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.671,6	5.018,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.834,8	-2.444,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.407,8	4.852,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	5.242,6	2.407,8

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über börsennotierte Wertpapiere, die zum Stichtag 31.12.2024 mit 3.128.574,25 € bilanziert sind.

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

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

Die Liquiditätserfordernisse werden durch monatliche Meldungen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nachgewiesen. Die im Laufe des Jahres 2025 anstehenden Investitionsmaßnahmen sind finanziell abgesichert. Die Finanzlage der ulmer heimstätte ist ebenfalls in einem Fünfjahresplan abgebildet.

6.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2024 ist um 603T€ höher als geplant und beträgt 1.796.833,94 €. Das gegenüber der Planung höhere Ergebnis liegt im Wesentlichen in geringeren Instandhaltungskosten.

Das Ergebnis soll wie folgt verwendet werden:

Jahresüberschuss	1.796.833,94 €
Gewinnvortrag	94.862,16 €
Zuweisung gesetzliche Rücklage	-180.000,00 €
Zuweisung Bauerneuerungsrücklage	-920.000,00 €
Zuweisung andere Ergebnisrücklagen	-460.000,00 €
Bilanzgewinn 2024	331.696,10 €
Verwendung Bilanzgewinn:	331.696,10 €
Ausschüttung 4,0 % Dividende	-251.152,80 €
Gewinnvortrag	80.543,30 €

Die Eigenkapitalquote ist auf 29,24 % gegenüber dem Vorjahr (29,83 %) gesunken.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognose

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 für das Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 518.1 T€ und einer Eigenkapitalquote von 27,2 % gerechnet. Wesentliche Annahmen für diese Planung des Jahres 2025 ist der Anstieg der Umsatzerlöse auf 22.119,1 T€, der Anstieg der Instandhaltungskosten auf 3.991,0 T€ und der Anstieg der Zinsaufwendungen auf 1.841,3 T€.

Risiken

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

Im Berichtsjahr wurde vor allem auf die neu aufgetretenen Risiken aus den Folgen der Zins- und Baukostensteigerungen eingegangen. Durch die steigenden Energie- und Baukosten und die erhöhten Refinanzierungsbedingungen haben sich im Berichtsjahr noch keine wesentlichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen ergeben. Diese werden aber die finanziellen und bilanziellen Möglichkeiten der kommenden Jahre erheblich belasten. Die Auswirkungen wurden in der Mehrjahresplanung abgebildet.

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

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 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 2025 berücksichtigt. Sollten die Angebote der Handwerksunternehmen unverhältnismäßig hoch sein, behält sich die ulmer heimstätte vor, die Gewerke neu auszusprechen.

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. Derzeit ist kein den Bestand gefährdendes Risiko zu erkennen.

Chancen

Im Jahr 2025 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 Vermietung ebenfalls früher möglich ist. Zur Nutzung dieser Chance werden für alle Projekte qualifizierte Projektleiter eingesetzt.

Berichterstattung über die Klimaroadmap und die CO₂-Bilanz

Das Thema Klimaneutralität gewinnt in der politischen und gesellschaftlichen Diskussion erheblich an Bedeutung. Am 24.06.2021 hat der Deutsche Bundestag ein neues Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) beschlossen. Mit dem novellierten Gesetz wird das deutsche Treibhausgas-minderungsziel für das Jahr 2030 auf minus 65 Prozent gegenüber 1990 angehoben. Die ulmer heimstätte hat im Rahmen des Projektes Klimaziele 2030 die Möglichkeiten der CO₂-Reduktion durch bauliche Maßnahmen, Betriebs- und Mobilitätskonzepte geprüft. Eine Klimaroadmap 2030 mit dem Ziel der bilanziellen Klimaneutralität bis 2030 wurde im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt und wird jährlich überarbeitet.

Die ulmer heimstätte hat auf Grundlage der Klimaroadmap bereits 2022 erstmals eine CO₂ Bilanz erstellt. Diese wird jährlich aktualisiert. Bilanziert wird nach dem Greenhouse Gas Protocol der CO₂ Verbrauch des gesamten Unternehmens. Zum Stichtag 31.12.2023, weist die CO₂-Bilanz bei einem Energieverbrauch von 15.168 MWh/Jahr einem Wert von 1.345 Tonnen CO₂/Jahr aus. Das entspricht spezifischen Emissionen von 8,3 kg CO₂/m²Jahr.

Die ulmer heimstätte ist seit 2015 beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zertifiziert. Die Zertifizierung wird in regelmäßigen Abständen, letztmalig im Dezember 2023, wiederholt.

Auf Basis Klimaroadmap wurde im Jahr 2024 der Stifterweg 125+127 vollmodernisiert und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die restlichen Betriebsoptimierungen an Zentralheizungsanlagen wurden zum Teil erledigt. Im Jahr 2025 wird die Roadmap mit der energetischen Modernisierung in Erbach „Alte Ziegelei 68-78“ und der Installation von mehreren PV-Anlagen weitergeführt.

Berichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

31.01.2025



Michael Lott



Christoph Neis

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024 ULMER HEIMSTÄTTE EG, ULM

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	2024	2024	2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.583,67	4.486,11
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.833.976,81		133.674.449,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.034.767,70		2.241.163,40
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.586.143,49		980.423,97
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.543,92		297.429,94
5. Anlagen im Bau	7.564.283,76		14.305.248,29
6. Bauvorbereitungskosten	86.855,89	157.383.571,57	86.855,89
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		157.417.655,24	151.617.557,20
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.226.619,92		4.732.026,60
2. Andere Vorräte	53.063,20	5.279.683,12	33.702,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	53.743,61		57.612,72
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.232,58		6.119,08
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.525,16		46.312,14
4. Sonstige Vermögensgegenstände	151.893,12	240.394,47	187.264,76
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.128.574,25	3.227.595,25
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.242.605,03	2.407.752,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.055,59	33.025,33
Bilanzsumme		171.319.967,70	162.348.967,67

Passivseite	2024	2024	2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.400,00		148.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.416.285,00		6.286.340,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.440,00</u>	6.556.125,00	3.520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 35,00 / Vorjahr € 60,00			
II. Kapitalrücklage		201.453,18	196.653,18
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.826.583,87		4.646.583,87
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 180.000,00 / Vorjahr € 182.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	26.404.625,13		25.484.625,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 920.000,00 / Vorjahr € 600.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>11.778.076,67</u>	43.009.285,67	11.318.076,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 460.000,00 / Vorjahr € 460.000,00			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	94.862,16		90.923,51
2. Jahresüberschuss	1.796.833,94		1.811.069,45
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.560.000,00</u>	331.696,10	1.562.000,00
Eigenkapital insgesamt		50.098.559,95	48.423.791,81
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	255.862,00		269.829,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>538.903,35</u>	794.765,35	624.647,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.489.323,94		62.266.260,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	267.393,53		297.534,43
3. Spareinlagen	48.087.582,49		44.239.828,27
4. Erhaltene Anzahlungen	6.140.508,22		5.864.322,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.116,61		66.150,78
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.558,57		47.154,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>122.252,36</u>	120.279.735,72	97.295,04
davon aus Steuern:			
€ 94.631,65 / Vorjahr € 42.809,40			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 1.178,22 / Vorjahr € 7.124,25			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		146.906,68	152.153,34
Bilanzsumme		171.319.967,70	162.348.967,67

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	21.088.352,93		19.303.129,89
b) aus Betreuungstätigkeit	4.428,33		3.795,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	369.653,03	21.462.434,29	433.600,97
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		494.593,32	231.989,22
3. Sonstige betriebliche Erträge		690.995,64	637.964,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.428.357,32		8.458.607,88
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	62.122,47	9.490.479,79	32.801,68
5. Rohergebnis		13.157.543,46	12.119.069,67
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.175.058,19		2.243.194,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	495.058,40	2.670.116,59	478.928,62
davon für Altersversorgung: € 73.318,25 / Vorjahr € 66.223,69			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.772.763,47	5.303.895,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.375.827,74	1.343.459,46
9. Erträge aus Beteiligungen	155.166,21		0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 155.166,21 / Vorjahr € 0,00			
10. Erträge aus Gewinnabführung	28.176,02		46.762,77
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,00		25,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	171.409,80		122.759,85
13. Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	23.270,00	331.557,03	5.000,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.306.815,68	686.313,22
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.953,25	-1.053,62
16. Ergebnis nach Steuern		2.332.623,76	2.228.879,56
17. Sonstige Steuern		535.789,82	417.810,11
18. Jahresüberschuss		1.796.833,94	1.811.069,45
19. Gewinnvortrag		94.862,16	90.923,51
20. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.560.000,00	1.562.000,00
21. Bilanzgewinn		331.696,10	339.992,96

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:
Forderungen aus Vermietung
Wertpapiere

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 %.

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € -876,00.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2024 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	322.331,17	7.252,23	22.714,49		306.868,91
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.235.792,17	4.931.439,43	1.086.836,40	13.640.103,63 *	244.720.498,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.623.953,74				8.623.953,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00				0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.015.192,47	780.537,55	87.576,00		2.708.154,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.101.316,20	110.105,62	96.169,75		1.115.252,07
Anlagen im Bau	14.305.248,29	6.899.139,10		-13.640.103,63 **	7.564.283,76
Bauvorbereitungskosten	86.855,89				86.855,89
	253.368.358,76	12.721.221,70	1.270.582,15	0,00	264.818.998,31
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	27.500,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00
Anlagevermögen insgesamt	253.718.189,93	12.728.473,93	1.293.296,64	0,00	265.153.367,22

* Umbuchung von Anlagen im Bau

** Umbuchung auf Wohnbauten

(Fortsetzung)

	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2024 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchungen €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert zum am 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	317.845,06	5.154,67	22.714,49			300.285,24	4.486,11	6.583,67
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.561.342,57	5.325.179,45				98.886.522,02	133.674.449,60	145.833.976,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.382.790,34	206.395,70				6.589.186,04	2.241.163,40	2.034.767,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00							0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.034.768,50	141.977,04	54.735,01			1.122.010,53	980.423,97	1.586.143,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	803.886,26	94.056,61	60.234,72			837.708,15	297.429,94	277.543,92
Anlagen im Bau	0,00					0,00	14.305.248,29	7.564.283,76
Bauvorbereitungskosten	0,00					0,00	86.855,89	86.855,89
	101.782.787,67	5.767.608,80	114.969,73	0,00	0,00	107.435.426,74	151.585.571,09	157.383.571,57
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00	27.500,00
Anlagevermögen insgesamt	102.100.632,73	5.772.763,47	137.684,22	0,00	0,00	107.735.711,98	151.617.557,20	157.417.655,24

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 5.226.619,92 (Vorjahr € 4.732.026,60) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Ausstehende Rechnungen
€ 322.687,09

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.489.323,94 (62.266.260,96)	2.736.003,04 (2.275.798,06)	10.773.353,84 (8.978.439,55)	51.979.967,06 (51.012.023,35)	65.489.323,94 (62.266.260,96)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	267.393,53 (297.534,43)	30.440,64 (30.140,90)	124.820,13 (123.591,03)	112.132,76 (143.802,50)	267.393,53 (297.534,43)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.140.508,22 (5.864.322,02)	6.140.508,22* (5.864.322,02)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.116,61 (66.150,78)	83.116,61 (66.150,78)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.558,57 (47.154,36)	89.558,57 (47.154,36)				
Sonstige Verbindlichkeiten	122.252,36 (97.295,04)	122.252,36 (97.295,04)				
Gesamtbetrag	72.192.153,23 (68.638.717,59)	9.201.879,44 (8.380.861,16)	10.898.173,97 (9.102.030,58)	52.092.099,82 (51.155.825,85)	65.756.717,47 (62.563.795,39)	

GPR (= Grundpfandrechte)

* steht zur Verrechnung an

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	13.690.927,20	16.014.597,59
Spareinlagen Wachstumssparen 9 mon. Kündigungssperrfrist, danach 3 mon. KF	8.526.641,08	7.852.879,87
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	25.703.465,79	20.226.242,17
Zinsabgrenzung	166.548,42	146.108,64
	48.087.582,49	44.239.828,27
Gesamtsumme	120.279.735,72	112.878.545,86

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlageabgängen (ust-pflichtig)	214.395,00 €	0,00 €
Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	121.221,34 €	59.364,22 €
Erträge aus Zuschreibungen Wertpapiere	88.420,00 €	86.188,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufwendungen für frühere Jahre	61.131,50 €	52.457,91 €
Verluste aus Anlageabgängen	64.519,73 €	0,00 €

Sonstige Steuern

Umsatzsteuer frühere Jahre (2021 bis 2023)	117.375,65 €	0,02 €
--	--------------	--------

2. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	343,60 €	406,74 €
Zinsaufwendungen	4.596,00 €	4.560,00 €

D. Sonstige Angaben

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, die bis auf die Neubauvorhaben Uhlandstraße und Am Weinberg II mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH ausgeführt werden:

Neubauvorhaben Uhlandstraße	T€ 7.979
Neubauvorhaben Dichterviertel (BHG)	T€ 1.819
Neubauvorhaben Weinberg (BHG)	T€ 2.413
	T€ 12.211

2. Durchschnittlich wurden 32 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 34).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	8
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hausmeister, etc.	4	1
	22	10

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Die Genossenschaft ist zu 100 % an der ulmer heimstätte Service Gesellschaft mbH mit Sitz in Ulm beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital zum 31.12.2024 beläuft sich auf ebenso € 25.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 schließt mit einer Bilanzsumme von € 56.525,16.

Der Jahresüberschuss von € 28.176,02 wird gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag an die ulmer heimstätte abgeführt.

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

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	5.675
Zugang 2024	226
Abgang 2024	159
Ende 2024	5.742

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 129.945,00 erhöht.

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Lott	Rechtsassessor
Christoph Neis	Dipl.-Ing. Architekt

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Annette Thierer	Betriebswirtin	Vorsitzende (ab 18.07.2024)
Günter Guthan	Bankkaufmann	Vorsitzender (bis 18.07.2024) stellvertr. AR-Vorsitzender (ab 18.07.2024)
Lutz Dittmar	Steuerberater	stellvertr. AR-Vorsitzender (bis 20.07.2023)
Ralf Junginger	Verwaltungsangestellter	
Willi Rötter	Dipl.-Betriebswirt	
Sandra Zimmermann	Juristin	

E. Weitere Angaben

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund der Grundlage der Satzungsregelungen § 28 Buchstabe m in Verbindung mit § 39 Absatz 2 beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.796.833,94 einen Betrag von € 920.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage und einem Betrag von € 460.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen, und über den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 331.696,10 wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung von 4,0 % Dividende	251.152,80 €
Vortrag auf neue Rechnung	80.543,30 €
	331.696,10 €

Ulm, den 31.01.2025

Der Vorstand:



Michael Lott



Christoph Neis

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ulmer heimstätte eG, Ulm, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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 erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

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

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

Stuttgart, 14. Februar 2025

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

Schober
Wirtschaftsprüfer



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

Da bin ich zuhause.