

Ausgabe Dezember 2025

# zu Hause

Informationen für Mitglieder und  
Freunde der ulmer heimstätte



ulmer  
heimstätte



# Inhalt

## THEMA

Sparen bei der ulmer heimstätte	4
Ergebnisse der Mieterumfrage	6

## AKTUELLES

Neue Fahrradhäuser	8
Dekarbonisierung mit der Klimaroadmap	9
Vorsicht: Betrug	10
Sponsoring für Soziales	16
Gemeinschaft leben: Sozialfonds	24

## GEBÄUDE

Neubau UhlandEck	11
Modernisierung: Alte Ziegelei in Erbach	12
Neubau: Startschuss Weinberg II	14

## ORTSTERMIN

Erbach: Wenn die Glocke bimmelt	18
---------------------------------	----

## FREIZEIT

Rezepttipp: Weihnachten auf Polnisch	20
Gewinnspiel: Ulm-Rätsel	22

## RUND UMS HAUS

Silvester	23
Räum- und Streupflicht	23

## AUFSICHTSRAT

Rückblick Vertreterversammlung	26
Der Aufsichtsrat stellt sich vor	28
Interview mit den Neuen	30
Klausurtagung	32

## INTERN

Geschäftsstelle	33
-----------------	----

## SPAREN

Unsere Sparzinsen	35
-------------------	----

Kontakt und Termine	Rückseite
---------------------	-----------

**Bemerkungen zur sprachlichen Gleichbehandlung der Geschlechter:** Die ulmer heimstätte wendet sich gegen jegliche Art der Diskriminierung. Wir heißen alle Menschen willkommen, unabhängig von ihrem Geschlecht, ihrer Nationalität und ihrer sexuellen Orientierung. Die deutsche Sprache bietet leider keine einfachen Lösungen, um alle Personen gemäß ihrem Geschlecht (m/w/d) sprachlich gleich zu behandeln. Zu Gunsten der guten Lesbarkeit verzichten wir in unseren Texten auf unnötige Doppelungen und auf Sonderzeichen. Wir bitten um Verständnis, dass wir dem üblichen Sprachgebrauch folgen. Gemeint sind immer alle Geschlechter (m/w/d).

**zuhaus** für Mitglieder und Freunde der ulmer heimstätte  
Herausgeber: ulmer heimstätte eG, Redaktion zuhaus,  
Söflinger Straße 72, 89077 Ulm, [marketing@heimstaette.de](mailto:marketing@heimstaette.de)  
Vorstand: Michael Lott, Christoph Neis  
Geschäftsführung: Oliver Jauch, Eva Ruf  
Redaktion: Eva Ruf, Chantal Albert  
Bilder: Conné van d'Grachten (S. 1, 8, 11), Olaf Bertsche (S. 3, 12, 17, 18/19, 25/26, 28/29, 32/33, 34, 35), ulmer heimstätte (S. 4, 9, 13, 15, 24, 33), shutterstock (S. 10, 21), open street map (S. 14), pixabay.com/  
Hans (S. 16 o.), Kathrin Linkersdorff (S. 16 u.), M. Barysch (S. 29),  
wikimedia/Joachim Köhler (S. 22), Envato (S. 23),  
Gestaltung: Bertsche + Spiegel, Ulm  
Druck: Satz und Druck, Neu-Ulm/Pfuhl  
Vertrieb: Braun Direktmarketing, Walddorfhäslach



**Liebe Mitglieder,  
liebe Mieterinnen und Mieter,  
liebe Freunde der ulmer heimstätte,**

**fair, freundlich, zuverlässig, gut.** So werden wir von Ihnen im Rahmen unserer Mieterbefragung beschrieben und wir sind stolz darauf, diese Wertschätzung von Ihnen erhalten zu haben. Ihre Rückmeldung ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich, unsere Angebote und unseren Service stetig auf den Prüfstand zu stellen und zu verbessern. Die hohe Weiterempfehlungsquote und die vielen positiven Rückmeldungen zeigen, dass wir mit unserem Tun auf dem richtigen Weg sind und motivieren uns weiterhin in unserem Schaffen. Die Herausforderungen in weiterhin angespannten Zeiten einer stetigen Kostenentwicklung im Bauwesen und der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen wir weiterhin mutig an.

Dieses Jahr haben wir viel erreicht. Von der Rohbaufertigstellung des UhlandEckes über die umfassende energetische Modernisierung in der Alten Ziegelei in Erbach bis hin zum Startschuss für das Bauvorhaben mit 43 neuen Wohnungen am Weinberg II. Nicht zu vergessen unsere umfassenden Instandhaltungsmaßnahmen und die Investitionen, von dem Neubau der Fahrradhäuser am Hofäckerweg, den Sanierungen zahlreicher Treppenhäuser wie in der Goethestraße (Titelbild) oder in der Beethovenstraße. Ebenso haben wir weiter kräftig in unsere regenerativen Maßnahmen wie PV-Anlagenbau oder Heizungsumstellungen investiert, die auf das Konto unserer Klima Roadmap positiv einzahlen.

Auch Sie haben bei uns Ihr Geld eingezahlt. Die Sparwoche mit einem vielfältigen Anlagenangebot war ein großer Erfolg für unsere Sparabteilung.

Für dieses Vertrauen bedanken wir uns recht herzlich bei allen Anlegern. Ihre Sparanlagen werden nachhaltig und zukunftssicher in unserer Heimstätte eingesetzt. Die Spareinrichtung ist im wahrsten Sinne des Wortes für uns eine Bank, die es uns ermöglicht, weiterhin für unsere Mitglieder in unseren Bestand zu investieren.

Unsere Heimstätte lebt Demokratie aus Überzeugung. Nicht nur in der Unterstützung des besten Klassenpreises zum Thema „Demokratie auslösen!“ im Ulmer Stadthaus zeigen wir unser Selbstverständnis für Gemeinschaft. Das Jahr 2025 war daher ganz besonders. Unsere Vertreter waren aufgerufen, den Generationenwechsel im Aufsichtsrat weiterhin aktiv zu gestalten. Unsere langjährigen Aufsichtsräte Willi Rötter und Günther Guthan übergaben den Staffelstab an die neu gewählten Aufsichtsräte Julia Neun und Christian Günther. Der Generationenwechsel ist in Aufsichtsrat und Geschäftsleitung vollzogen und unsere neu gewählten Vertreter sind an Bord.

Ein gutes Ergebnis für das Jahr 2025 ist der sichtbare Erfolg eines tatkräftigen Einsatzes aller Beteiligten, unsere motivierten Mitarbeiter, unsere engagierten Organe und Ihr tägliches Engagement in unseren Quartieren, unterstützt durch unseren Sozialfonds, der vor Ort soziale Projekte und Gemeinschaft wie auch Hilfestellungen in schwierigen Situationen ermöglicht. Unsere Spenden für soziale Projekte für die Aktion 100.00 Ulmer hilft und für die Nachwuchsförderung sind uns alljährlich zum Jahreswechsel eine Herzensangelegenheit.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien frohe Festtage und einen gesunden Start ins neue Jahr! Bleiben Sie uns weiterhin wohlgesonnen.

Ihre ulmer heimstätte

Oliver Jauch

Michael Lott

Christoph Neis

Eva Ruf

## SPAREN BEI DER ULMER HEIMSTÄTTE

# Nachhaltig sparen und investieren vor Ort



**Wussten Sie schon? Die Spareinrichtung der ulmer heimstätte ist etwas ganz Besonderes. Als eine von nur rund 47 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland bieten wir unseren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit, direkt bei uns zu sparen.**

In unserer Spareinrichtung sind Werte wie Gemeinschaft, Fairness und Transparenz das Herzstück unserer Arbeit. Denn als Mitglied sind Sie nicht nur Kunde, sondern Teil einer starken, solidarischen Gemeinschaft.

## SICHER UND MIT GUTEN KONDITIONEN

Als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsbaugenossenschaften unterliegen wir einer jährlichen unabhängigen Prüfung. Ihre Einlagen werden ausschließlich in unseren eigenen Immobilienbestand investiert. Das stärkt nicht nur unsere Bauprojekte, sondern unterstützt auch das regionale Handwerk. Das schafft Wohnraum und fördert das lokale Miteinander. Nachhaltigkeit und Sicherheit runden unser Wertebild ab: Die Gelder unserer Mitglieder werden ausschließlich in nachhaltige Projekte investiert – verantwortungsvoll, sinnvoll und sicher. Doch nicht nur wir profitieren: Auch Sie als Sparer erhalten bei uns attraktive Zinsen, ganz ohne versteckte Gebühren, Verträge mit Sternchen oder Kleingedrucktes.



## Nachhaltigkeits-sparen

✓ einfach ✓ sicher ✓ lokal

### GEMEINSAM STARK

Unsere Mitglieder können sich jederzeit über die Verwendung ihrer Gelder informieren.

Zudem veranstalten wir regelmäßig Aktionswochen mit besonders lukrativen Zinsen – wie unsere vergangene Sparaktion im Herbst. Reinschauen lohnt sich!

Sicher, nachhaltig und persönlich, das ist Sparen bei der ulmer heimstätte. Hier steht Ihre Sicherheit und die Ihrer Einlagen an erster Stelle, und Sie profitieren von einer persönlichen Beratung, die ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

Die genossenschaftlichen Werte machen die Arbeit in unserer Spareinrichtung besonders. Sie schaffen Vertrauen, fördern das Gemeinwohl und sorgen dafür, dass Banking nicht nur wirtschaftlich, sondern auch menschlich sinnvoll ist.

Die Produkte, die wir anbieten, sind auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitglieder zugeschnitten. Ob flexibel mit dreimonatiger Kündigungsfrist oder fest angelegt über mehrere Jahre, für jedes Sparziel gibt es das passende Produkt:

- **Spareinlage** mit variabler Verzinsung, flexibel bis 2.000 € monatlich verfügbar
- **Festzinssparen** ab 2.500 €, wahlweise mit 1-, 2-, 4- oder 5-jähriger Laufzeit
- **Wachstumssparen** für 3 Jahre, mit steigender Flexibilität und fester Verzinsung
- **VL-Sparvertrag** für vermögenswirksame Leistungen mit Bonuszahlung bei Fälligkeit

Weitere Infos erhalten Sie bei unseren beiden Bankkaufleuten aus der Spareinrichtung, Luca Bumbalo und Jürgen März, oder unter [www.ulmer-heimstaette.de](http://www.ulmer-heimstaette.de)



## MIETERUMFRAGE 2025

**MIETER-  
UMFRAGE  
2025**

Ihre Meinung zählt –  
und dafür sagen wir Danke!





GEBEN SIE UNS DOCH AUCH  
AUF GOOGLE EINE GUTE  
BEWERTUNG. VIELEN DANK!

**Zwischen April und Juni haben wir unsere Mieter erneut zur großen Mieterumfrage eingeladen und sie haben zahlreich mitgemacht.**

Ganze 1.340 auswertbare Fragebögen wurden eingesendet, was einer beeindruckenden Rücklaufquote von 55,3 % entspricht. Das sind 4,4 Prozentpunkte mehr als 2022, eine tolle Entwicklung! Dafür sagen wir: Vielen Dank! Denn nur mit Ihrem Feedback können wir an uns arbeiten, um besser zu werden.

Das Ergebnis freut uns sehr: Begriffe wie „gut, fair, zuverlässig, kompetent, freundlich, sozial“ und „bezahlbar“ tauchen immer wieder in den Rückmeldungen auf. Das zeigt uns, dass wir mit unserer Arbeit auf dem richtigen Weg sind.

### KLARE WEITEREMPFEHLUNG

Besonders stolz sind wir auf die Weiterempfehlungsquote von 97,6 %, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt. Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis bewerten 93,4 % der Teilnehmenden als sehr gut oder gut. Das bestärkt uns darin, weiterhin bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum zu schaffen und dabei stets die Bedürfnisse unserer Mitglieder im Blick zu behalten.

### WAS WIR AUS DER UMFRAGE LERNEN

Ein zentrales Thema der aktuellen Befragung war die Verbesserung der Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Zufriedenheit im Vergleich zur letzten Umfrage konnte um immerhin 2,2 Prozentpunkte gesteigert werden.

Handlungsbedarf sehen wir bei der Reinigung und Abfallbeseitigung. Erste Maßnahmen, etwa die Optimierung der Anzahl und Größe von Müllgefäßen oder die verbesserte Reinigung der Müllstandplätze, sind bereits in der Umsetzung. Die konkreten Bedürfnisse in den einzelnen Wohngebieten nehmen wir dabei gezielt unter die Lupe.

Auch unseren Notdienst bauen wir aus.

Positiv wurde die Abfrage zu unseren Sparangeboten bewertet. Dennoch gab rund ein Sechstel der Befragten an, die Angebote gar nicht zu kennen vor allem in der Altersgruppe zwischen 20 und 49 Jahren. Deshalb finden Sie in dieser Ausgabe sowie auf unserer Homepage eine Übersicht unserer Angebote.

Und noch etwas Gutes zum Schluss: Für jeden eingesendeten Fragebogen haben wir 10 Euro an die Aktion 100.000 und Ulmer hilft gespendet – das ergibt 13.400 Euro, die wir auf 15.000 Euro aufgerundet haben. Die Spende ist bereits übergeben und hilft Menschen in unserer Region, die auf Unterstützung angewiesen sind.

### UNSER FAZIT

Ihre Rückmeldungen zeigen: Unsere Mitglieder fühlen sich bei der ulmer heimgästliche wohl. Gleichzeitig nehmen wir Ihre Hinweise ernst und arbeiten kontinuierlich daran, noch besser zu werden – für ein gutes, sicheres und faires Zuhause.



## FAHRRADHÄUSER

# Schritt für Schritt mehr Abstellplätze für Ihr Zweirad

Die Ergebnisse der Mieterbefragung 2022 haben wir uns zu Herzen genommen und direkt losgelegt: Schon 2023 starteten wir mit der Planung der ersten Fahrradhäuser, um die Wünsche unserer Mieter umzusetzen.

Die Umsetzung hängt allerdings immer vom vorhandenen Platz rund um das Haus ab. Auch müssen die Fahrradhäuser meist aufgrund ihrer Größe von der Stadt genehmigt werden. Hierzu ist eine Planung einzureichen, die Lage, Größe, Materialität beschreibt. Auch unterliegen diese Bauwerke den baurechtlichen Bestimmungen. In manchen Baugebieten können und dürfen wir leider keine Fahrradhäuser errichten, da beispielsweise Bebauungspläne oder Satzungen Bauten dieser Art nicht zulassen.

## ACHT FAHRRADHÄUSER GEBAUT

Trotzdem konnten wir seitdem insgesamt acht überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder realisieren. Im Jahr 2025 haben wir ein Investitionsvolumen von insgesamt einer knappen dreiviertel Million Euro verbaut. Besonders im Hofackerweg in Böfingen hat sich einiges getan: Dort wurden unsere Bestandsgebäude mit fünf neuen Fahrradhäusern ausgestattet. Auch im Zuge unserer großen Modernisierungsmaßnahme in Erbach erweitern wir die Außenanlagen um zusätzliche Unterstellplätze.

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



## NACHHALTIGKEIT

# Dekarbonisierung als Investition in die Zukunft der Genossenschaft

Die Heimstätte investiert intensiv in die Dekarbonisierung. Seit vielen Jahren wird der Gesamtbestand energetisch untersucht und eine Klimaroadmap geschrieben.

Zahlreiche Maßnahmen wie Betriebsoptimierungen, Heizungstausch, Fassadendämmarbeiten, Fenstertausch oder die Dämmung von Kellerdecken und Dachböden stehen auf der Agenda, um nur einige zu nennen.

## PHOTOVOLTAIK UND FERNWÄRME

Sukzessive wird zudem im Rahmen unseres Investitionsprogrammes unser Gebäudebestand mit Photovoltaikanlagen auf Flach- oder Steildächern ausgestattet. Zur energieeffizienten und ressourcenschonenden Modernisierung zählt auch die Versorgung mit Fernwärme. In Abstimmung mit der FUG der Stadt Ulm werden Gebäude in Ab-

stimmung des Netzausbaus an die Fernwärme angeschlossen. Bei wenigen Anlagen unseres Gebäudebestandes werden Gasheizungen mit regenerativen Wärmepumpen oder Hybridheizungen ausgestattet. Gerade bei der Modernisierung in Erbach wurde der vorhandene Wärmeenergieträger durch die Installation von Wärmepumpen ersetzt.

Die Heimstätte ist Vorreiter bei der Einhaltung der Klimaziele. Unser Ziel ist es, bis 2030 klimaneutral zu sein. Dieses hochgesteckte Ziel kann durch gezielte Planung und Umsetzung realisiert werden. Zudem erfolgt alle zwei Jahre die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die freiwillig durchgeführt wird. Die exakten und detaillierten Werte können in unserem Geschäftsbericht eingesehen werden.



Stück für Stück werden einzelne Heizungen auf Fernwärme oder Wärmepumpen umgestellt.

## SICHERHEIT

# Vorsicht vor Betrugsmaschen – so schützen Sie sich

Leider nehmen Fälle zu, in denen Betrüger versuchen, sich an der Haustür, am Telefon oder durch angebliche Mitarbeiter von Telekommunikationsfirmen Zugang zu Wohnungen oder persönlichen Daten zu verschaffen.

### HAUSTÜRGESCHÄFTE UND FALSCHER MITARBEITER

Mit ein paar einfachen Regeln können Sie sich wirksam schützen. Öffnen Sie Unbekannten nicht unbedacht die Tür. Lassen Sie sich immer einen Ausweis zeigen und rufen Sie im Zweifel bei der Organisation oder Firma über die offizielle Hotline zurück, die die Person angeblich vertritt. Seien Sie besonders skeptisch, wenn jemand spontan einen Handwerkertermin ankündigt. Lassen Sie daher

niemanden ohne Ankündigung in Ihre Wohnung. Für Mieterinnen und Mieter der ulmer heimstätte gilt: Alle Handwerkstermine werden ausschließlich vorab durch uns angekündigt. Es gibt keine unangekündigten Einsätze.

### ENKELTRICK AM TELEFON

Betrüger geben sich am Telefon als Verwandte oder Bekannte in Not aus. Reagieren Sie besonnen: Rufen Sie die echte Nummer des Angehörigen zurück und sprechen Sie mit Familienmitgliedern, bevor Sie Geld oder Informationen weitergeben. Hilfreich ist es, innerhalb der Familie ein Passwort oder eine Sicherheitsfrage zu vereinbaren, das nur im Ernstfall abgefragt wird.





## NEUBAU

# UhlandEck

**Bei unserem aktuellen Neubauprojekt Uhland-Eck geht es voran! Die Bauarbeiten befinden sich aktuell im Zeitplan.**

Wie mehrfach berichtet, ist dieser Neubau der Ersatz für unser nicht mehr sanierungsfähiges Bestandsgebäude in der Söflinger Straße 117/119 und Uhlandstraße 2–8, das aus den 50er Jahren stammte. Der Rohbau aller Bauabschnitte ist fertiggestellt, ebenso der Einbau der Fenster. Aktuell werden das Dach sowie die Dachabdichtung ausgeführt. Auch der Außen- und Innenputz befindet sich in der Ausführung, und auch die Trockenbauarbeiten sind im vollen Gang! Im Haus Uhlandstraße 6 wurde inzwischen mit den Estricharbeiten begonnen. Die Rohinstallationen für Heizung, Sanitär und Elektro sind abgeschlossen, und insgesamt wurden bereits 43 Nasszellen eingebaut.

## DIE VERMIETUNG HAT BEGONNEN

Die Vermietung unseres ersten Teils der insgesamt 63 barrierefreien Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit hohem Energie Effizienz-Standard samt Tiefgaragenplätzen läuft seit Anfang Dezember. Der erste Bezugstermin ist ab Mitte Mai 2026. Weitere Bezugstermine folgen zum 1. Juni, 1. August und 1. Oktober 2026.

Bei Interesse schauen Sie bitte regelmäßig auf unsere Homepage. Dort sehen Sie, welche Wohnungen ab wann zur Verfügung stehen und Sie können sich darauf bewerben. Wir bieten unsere Wohnungen auch über die Plattform ImmoScout24 an. Es handelt sich um einen Mix aus Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Mehr als 60% der Wohnungen werden an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein vermietet.



## MODERNISIERUNG

# Bergfest in der Alten Ziegelei in Erbach



Am 7. Oktober 2025 wurde es lebendig in der Alten Ziegelei in Erbach: Bei herbstlichem Wetter und bester Stimmung, feierten Mieterinnen und Mieter gemeinsam mit dem Team der ulmer heimstätte und den ausführenden Firmen ein gelungenes „Bergfest“.

Die große Modernisierung der 42 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 4.3 Mio. Euro war im Oktober im wahrsten Sinne des Wortes „über dem Berg“. Begonnen haben wir im März mit dem Ziel diesen großen Eingriff bis Weihnachten durchzuführen. Ein solches Großprojekt gelingt nur, wenn alle an einem Strang ziehen! Ein engagiertes Heimstätten-Team, Projektleiter, Hausbewirtschaftung, Generalübernehmer müssen fein aufeinander abgestimmt sein. Ohne die Mieter, die geduldig Lärm, Staub und den enormen Eingriff in ihre Privatsphäre erduldet haben, ist ein Projekt dieser Größenordnung im bewohnten Zustand nicht möglich.

## EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE MASSNAHMEN

Die Arbeiten in der Alten Ziegelei sind zukunftsweisend. Ziel ist es, die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern, den Energieverbrauch zu senken und die Gebäude fit für die kommenden Jahrzehnte zu machen.

Die oberen Häuserreihen verfügen auf dem Foto bereits über Photovoltaik-Module, die unteren Gebäude kamen danach an die Reihe.



Beim Bergfest in Erbach gab es Schwäbisches Streetfood für Mieter und Beteiligte.

## ENERGIEEFFIZIENZSTEIGERUNG

Umstellung der Primärenergieversorgung auf eine moderne Hybrid-Heizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Brennwerttechnik.

## MODERNISIERUNG DER WOHNUNGEN UND WOHNKOMFORT

Erneuerung aller Badezimmer inklusive Leitungsführung, Sanitärausstattung und Grundrissänderungen (z. B. Duschen statt Badewannen) sowie Austausch der Elektro-Durchlauferhitzer.

## GEBÄUDESANIERUNG

Austausch aller Fenster, Balkontüren, Haustürelemente und Dachfenster; Neuanstrich von Treppenhäusern, Erneuerung aller Wohnungseingangstüren und Dämmung der Kellerdecken sowie neue Briefkastenanlagen.

## NACHHALTIGKEIT

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Haupt- und Nebengebäuden (z. B. Garagen, Müllhäuser) zur Unterstützung der Wärmepumpen.

## AUSSENANLAGENGESTALTUNG

Neubau von Fahrrad- und Müllhäuser sowie eine umfassende Überarbeitung der Außenanlagen inklusive Spielflächen.

Wir freuen uns diese Modernisierung zur Erhöhung der Wohnqualität in Erbach noch im Jahr 2025 termingerecht abzuschließen.



## NEUBAU

# Startschuss für 43 Neubauwohnungen am Weinberg

Die ulmer heimstätte erweitert ihren Bestand am Eselsberg und baut 43 barrierefreie Wohnungen, eine Tagespflege und 36 Tiefgaragenstellplätze.

Nach exakt 5 Jahren Vorplanung freuen wir uns auf den Startschuss für dieses Projekt.

Ein Blick zurück zu den Anfängen: Im vierten Quartal 2020 hat die Stadt Ulm den zweiten Teil der Grundstücke im Neubaugebiet „Am Weinberg II“ im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens ausgeschrieben. Die ulmer heimstätte bewarb sich erfolgreich um ein Grundstück am westlichen Rand des Baugebiets. Eine Jury empfahl die Vergabe an die Heimstätte und erteilte im März 2021 die Kaufoption.

Das wirtschaftliche Umfeld, die weltweite Pandemie sowie die Energiekrise erschwerten zunächst Neubauprojekte für bestandshaltende Unternehmen. Dennoch blieb das Interesse aller Partner groß für dieses Projekt.

Im September 2024 wurden die Planungen wieder aufgenommen, Grundrisse modifiziert, Qualitäten, Materialien untersucht, neue Bauweisen unter die Lupe genommen und das Projekt so lange im Entwurf überarbeitet, dass dieses für die Genossenschaft wirtschaftlich mit sich veränderten Rahmenbedingungen darstellbar ist. Mit Erfolg. Im Juli 2025 wurden die Bauantragsunterlagen bei der Stadt Ulm eingereicht.

Auf der bislang brachliegenden Fläche am Westrand des Baugebiets „Am Weinberg“ haben die Verbauarbeiten für unseren Neubau begonnen.





## FERTIGSTELLUNG 2027 GEPLANT

Gebaut wird in konventioneller Bauweise mit zeitgemäßen Grundrissen, auch für Senioren. Alle Wohnungen sind rollstuhlgerecht, jede Wohnung erhält eine Loggia, ein geräumiges Bad, eine moderne Ausstattung. Ergänzt wird das Wohnen für Jung und Alt durch eine Tagespflege der Keppler-Stiftung im Erdgeschoss.

Das Projektvolumen beträgt rund 16 Mio. Euro, 40 % der Wohnungen sind gefördert, 60 % werden frei finanziert angeboten. Die vorbereitenden Tätigkeiten für den Baubeginn sind getätigt, die Verbauarbeiten laufen auf Hochtouren, die Fertigstellung ist im Jahr 2027 geplant. Wir freuen uns, einen weiteren Baustein in unserem Gebäudebestand zu realisieren.



## SPONSORING

# Gemeinsam für Ulm – Engagement, das verbindet

Ohne Spenden und Sponsoring würde es in Ulm vieles nicht geben oder zumindest nicht in dem Umfang, wie wir es heute kennen und schätzen.

Deshalb engagieren wir uns als ulmer heimstätte ganz bewusst und regelmäßig für ausgesuchte Organisationen und Projekte, die unsere Stadt lebenswerter machen.

## SPATZEN-ADVENTSKALENDER

Wie bereits im vergangenen Jahr, unterstützen wir auch 2025 wieder die Aktion „Ulms kleine Spatzen“ mit ihrem beliebten Adventskalender. Der Kalender ist heiß begehrt, also schnell zugreifen! Erhältlich ist er in ausgewählten REWE-Märkten. Mit jedem Kauf wird die Arbeit der Initiative gefördert, die sich für benachteiligte Kinder in unserer Region einsetzt.

Doch unser Engagement beschränkt sich nicht nur auf die Weihnachtszeit. Ganzjährig unterstützen wir Projekte, die einen wertvollen Beitrag für die Ulmer Bevölkerung leisten.

## DONAUFREUNDE

Der Schwörmontag ist das Highlight des Ulmer Veranstaltungskalenders. Bereits am Wochenende davor taucht die Lichterserenade die Donau in ein faszinierendes Lichtermeer. Ohne den Einsatz der Donaufreunde e. V. wäre dieses einzigartige Erlebnis nicht möglich, deshalb unterstützen wir den Verein mit großer Überzeugung, damit alle Ulmerinnen und Ulmer sich an diesem besonderen Spektakel erfreuen können.



Unterstützt von der ulmer heimstätte:  
Die Lichterserenade auf der Donau –  
genauso wie der Klassenpreis für einen  
Demokratie-Fotowettbewerb oder  
die Ausstellung „Microverse“ (unten),  
ebenfalls im Stadthaus.



## STADTHAUS-AUSSTELLUNGEN

Ein besonderes Highlight unseres diesjährigen Engagements war die Unterstützung von gleich zwei Ausstellungen im Stadthaus Ulm. Das Stadthaus ist nicht nur ein architektonisches Wahrzeichen unter Denkmalschutz, sondern auch ein kultureller Treffpunkt mit einem beeindruckenden Anspruch: Es hat an 362 Tagen im Jahr geöffnet und bietet freien Eintritt. Damit das so bleibt, braucht es verlässliche Partner. Wir freuen uns deshalb sehr, dass wir die Ausstellung „Katrin Linkersdorff – Microverse“ (22. Juni–21. September 2025) unterstützen konnten. Mit über 20.000 Besuchern zählt sie zu den erfolgreichsten Ausstellungen des Hauses.

Außerdem förderten wir den Fotowettbewerb „Demokratie auslösen: Sicherheit!“, dessen Ergebnisse vom 3. Oktober bis 16. November 2025 im Stadthaus zu sehen waren und spendeten zusätzlich den Klassenpreis. Eine Investition in unseren Nachwuchs.

## AKTION 100.000

Ihre Meinung zählte in der ersten Jahreshälfte 2025: Im Rahmen unserer großen Mieterumfrage haben wir über 1.300 Fragebögen zurück erhalten. Für jeden ausgefüllten Bogen spendeten wir 10 Euro an die Aktion 100.000 und haben die Spendensumme schließlich auf 15.000 Euro aufgerundet. Danke für Ihre Beteiligung!

## ULMER VESPERKIRCHE

Wir unterstützen von Herzen die Ulmer Vesperkirche. Dort werden rund 14.500 warme Mahlzeiten und etwa 9.000 Vespertüten an Menschen in schwierigen Lebenssituationen ausgegeben. Ein Ort der Begegnung und der Solidarität.

All diese Projekte zeigen: Gemeinsam können wir viel bewegen, für eine Stadt, in der sich alle zuhause fühlen können.



ORTS-  
TERMIN

## ALTE ZIEGELEI ERBACH

# Wenn die Glocke bimmelt

**Ihr Läuten verheißt Glück am Tisch. Überhaupt setzt Magdalena Barysch ihre Wohnung sehr bewusst in Szene. Sie soll in Kontrast stehen zum unaufhörlichen Strom der Reize im Alltag.**

Wenn Magdalena Barysch am Abend nach Hause kommt, dann braucht sie ein Kontrastprogramm. Während der Arbeit geht es zwangsläufig sehr bunt zu. Das Sortiment, über das sie berät, zielt auf die Sinne, die Kundschaft hat individuelle Ansprüche. In ihrer Wohnung in der Wohnanlage Alte Ziegelei in Erbach aber „will ich wieder runterkommen“.

Entsprechend bewusst sind Einrichtung und Farben nach diesen Anforderungen ausgerichtet. Alle Zeichen stehen hier auf Entspannung. Das Mobiliar ist so gewählt, „dass mir noch Luft zum Atmen bleibt“. Zwei geradezu winzige Tischchen sind der Couch beigeordnet, dafür fällt der Esstisch größer aus. Kochen und das gemeinsame Essen mit den

beiden Töchtern, mit denen Magdalena Barysch die Wohnung teilt, spielen eine herausgehobene Rolle in den Routinen des Alltags.

## MIT SORGFALT DEKORIERT

Jetzt, beim Ortstermin, steht die Kaffeekanne griffbereit, das zugehörige Service ist perfekt drapiert. Es ist offensichtlich, dass der Anspruch aus dem Beruf im häuslichen Bereich weiterwirkt. Worum es geht ist das perfekte Arrangement. Magdalena Barysch arbeitet in einem Modegeschäft. Sie liebt den Kontakt zu den Menschen und höre sich gerne deren Geschichten an. Zuhause hält sie es eher mit Stillleben, mit Ziervasen und stummen Dingen aus der Natur. Getrocknete Gräser arrangiert sie zu Gestecken, aus Steinen, Treibholz und einer Muschel, die Urlaubsmitbringsel sind, wird ein pittoreskes Deko-Stück. Den Kontrast dazu bilden Zimmerpflanzen, deren



ornamentale Blätter eine Vielfalt von Mustern in den Raum zeichnen. Ansonsten dominieren gedeckte Töne von Beige bis Kastanie: „Ich mag es ruhig.“ Blickfang ist ein mehrteiliges Bild, Sonnenuntergang über dem Meer.

## DEN UMBAU GUT ÜBERSTANDEN

Die Glocke an der Küchendecke ist mehr als Deko. Wird sie gebimmelt, lockt ein Mahl. Alle anderen Accessoires aber würden öfters mal ausgetauscht, denn etwas Abwechslung müsse schon sein. Das Neue aber müsse sich immer mit dem Vorhandenen verbinden, benennt Magdalena Barysch ihre gestalterische Maxime. Der einheitliche Fußbodenbelag in allen Zimmern sei in Absprache mit der Hausverwaltung auf eigene Initiative erfolgt, weil ihr das vorherige Durcheinander nicht behagt habe. Dass das Bad, die Fenster und die Heizkörper neu sind, hängt mit der kürzlich abgeschlossenen Innensanierung zusammen. Der notgedrungene Auszug für ein paar Wochen und die staubhaltigen Umstände wurden versüßt mit einer umfanglichen

Modernisierung in zeitlosem Erscheinungsbild. Nun wird das Haus mit seinen 14 Wohneinheiten ebenso wie die Nachbargebäude noch mit einer neuen Heizzentrale ausgestattet, die auf Wärmepumpen aufsetzt. Die Arbeiten daran sowie an der Außenanlage laufen noch.

Eine Tür im Wohn- und Esszimmer führt auf eine kleine Terrasse, die von Magdalena Barysch mit Sichtschutz, Markise, Mobiliar und jeder Menge Pflanzen quasi in ein weiteres Zimmer verwandelt wurde. Ein Wohlfühlort für wärmere Tage zum Relaxen, Schmausen und Schwätzen. Aus einem Topf sprießt eine Avocado-Pflanze. Am Feierabend gerne auch ein wenig mehr Exotik.

Und auf der nächsten Seite geht's weiter mit Rezepttipps von Magdalena Barysch ...

**Sind auch Sie zu einem Plausch im Rahmen eines Ortstermins bereit? Dann melden Sie sich gern in unserer Geschäftsstelle!**



REZEPT VON MAGDALENA BARYSCH

# Weihnachten auf Polnisch



Unsere Mieterin Magdalena Barysch hat uns nicht nur herzlich in ihrer Wohnung zum Orts-termin empfangen, sondern auch einen Einblick in ihre weihnachtlichen Familientraditionen aus Polen gegeben.

## TRADITIONELL GAB'S ZWÖLF GÄNGE

In ihrer Kindheit wurde an Heiligabend richtig groß aufgefahren, mit einem traditionellen Zwölf-Gänge-Menü, das ganz ohne Fleisch auskam. Die zwölf Gerichte stehen symbolisch für die zwölf Apostel und wurden aus allem zubereitet, was Felder, Wälder und Seen zu bieten hatten: also Gemüse, Pilze, Fisch, Mohn und getrocknete Früchte. „Meine Mutter war den ganzen Tag in der Küche beschäftigt, und dann war alles so schnell aufgegessen“, erinnert sich Frau Barysch lachend. Während die Mutter am Kochen war, haben die Kinder den Weihnachtsbaum geschmückt, den der Vater frisch aus dem Wald mitbrachte. Erst mit Einbruch der Dunkelheit wurde das Essen serviert, ein Moment voll Vorfreude und festlicher Stimmung.

Auf den Tisch kamen Klassiker wie Karpfen, Rote-Beete-Suppe mit Uszka, Hering, Bratfisch, Pirogen, Sauerkraut mit Pilzen, Nudeln in Mohnsuppe, Kutia, Pfefferkuchen und Kompott aus Dörrobst. An dem gedeckten Tisch blieb immer ein Platz frei, falls ein unerwarteter Gast erscheint. Heute geht es bei Familie Barysch entspannter zu. Statt alle zwölf Gerichte zuzubereiten, kommen nur noch die Lieblingsrezepte auf den Tisch. „Ich will nicht den ganzen Tag in der Küche stehen, sondern lieber die Zeit mit meiner Familie genießen“, sagt sie.

Eines Ihrer Lieblingsrezepte teilt Frau Barysch mit uns: Eine leckere Suppe mit Teigtaschen.



Der Tisch ist gedeckt: Festliches Menü auf polnische Art.





Abbildung KI-generiert

## Rote-Beete-Suppe mit Uszka

### ZUTATEN

#### Für die Uszka (gefüllte Teigtaschen):

200 g Weizenmehl Typ 405  
 3 Eier  
 75 ml Wasser  
 Salz  
 1 Zwiebel  
 200 g Pilze (z. B. Champignons oder Steinpilze)  
 2 EL Süßrahmbutter  
 Pfeffer (schwarz, gemahlen)

#### Für die Suppe:

1 Zwiebel  
 200 g mehligkochende Kartoffeln  
 300 g rote Beete (vakuumiert)  
 3 TL Gemüsebrühe (pulver)  
 800 ml Wasser  
 2 EL Süßrahmbutter  
 2 Lorbeerblätter  
 2 TL Majoran (getrocknet)  
 200 ml Rote-Beete-Saft

Salz  
 Pfeffer (schwarz, gemahlen)  
 20 ml Rotweinessig  
 Saft von 1 Zitrone  
 0,5 Bund Schnittlauch

### ZUBEREITUNG

1. Für die Uszka aus Mehl, 1 Ei, Wasser und 2 Prisen Salz einen glatten Teig kneten. Den Teig abgedeckt mindestens 30 Minuten ruhen lassen.
2. Zwiebel und Pilze putzen und fein würfeln. Butter in einer Pfanne aufschäumen lassen und die Zwiebelwürfel darin andünsten. Pilze zugeben und mitdünsten, bis keine Flüssigkeit mehr in der Pfanne ist. Die Masse etwas abkühlen lassen. Das zweite Ei untermischen und mit Salz und Pfeffer abschmecken.
3. In der Zwischenzeit Rote Beete abtropfen lassen und Saft auffangen. Zwiebel, Kartoffeln und Rote Beete würfeln. Aus Gemüsebrühpulver und Wasser eine Brühe anrühren. Die Butter in einem Topf schmelzen und Zwiebelwürfel darin glasig anschwitzen. Kartoffel-, Rote-Beete-Würfel und Lorbeerblatt hinzugeben und kurz mitbraten. Brühe und Majoran hinzufügen. Die Suppe aufkochen und ca. 30 Minuten leicht köcheln lassen. Lorbeerblatt herausnehmen, Rote-Beete-Saft dazugeben und die Suppe pürieren. Mit Salz, Pfeffer, Rotweinessig und Zitronensaft abschmecken.
4. In einem weiteren Topf Salzwasser zum Kochen bringen. Den Uszka-Teig dünn (maximal 2 mm) auf einer bemehlten Fläche ausrollen. Mithilfe eines Glases (Ø ca. 5 cm) Kreise ausstechen. 1 Ei trennen und mit dem Eiweiß die Ränder bestreichen. Die Füllung portionsweise mittig auf die ausgestochenen Kreise geben und die Ränder zusammenfalten, sodass ein Halbkreis entsteht. Gut zusammen-drücken. Die Seiten nach innen klappen und zusammenpressen, sodass sie ähnlich wie Tortellini aussehen. In kochendem Salzwasser bei kleiner Hitze ca. 3 Minuten gar ziehen lassen. Schnittlauch waschen und fein schneiden. Die Suppe mit den Uszka und etwas Schnittlauch garniert servieren.

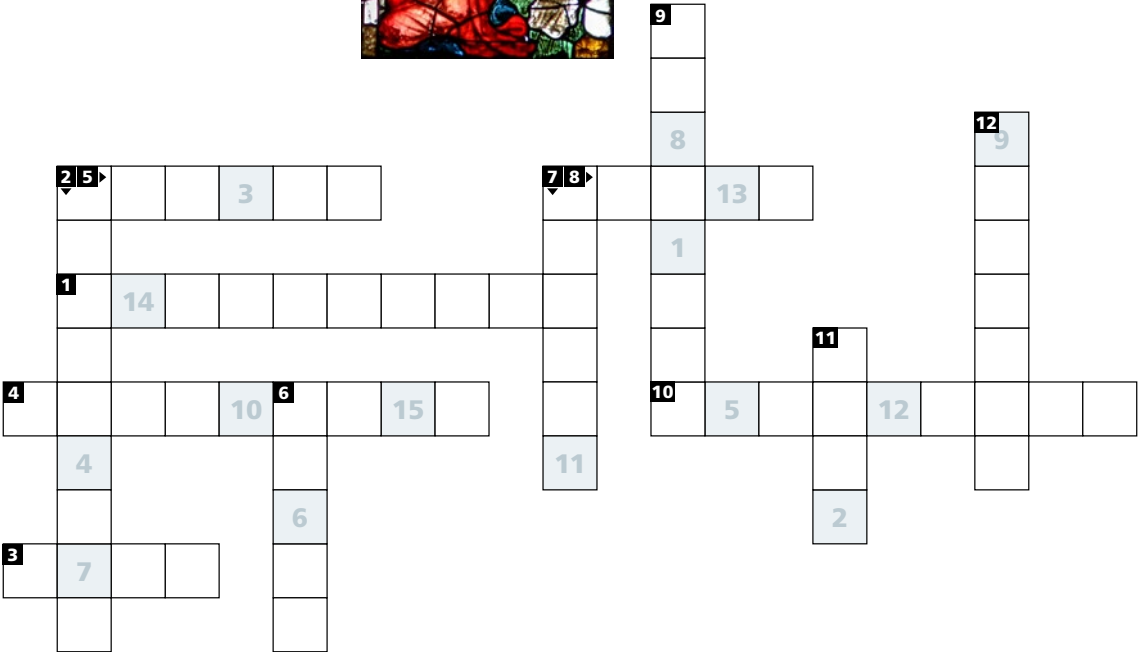
**SMACZNEGO – GUTEN APPETIT!**

GEWINNSPIEL

# Ulm-Rätsel



Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir 5 x 2 Gutscheine für eine Fensterführung im Ulmer Münster. Der Gewinn muss persönlich bei uns in der Geschäftsstelle bis zum 09.02.2026 abgeholt werden.



Lösungswort:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----

Horizontal

- 1 Nachname des Schneiders von Ulm
- 3 Ulmer Ortsteil
- 4 Vorname einer in Ulm geborenen Schauspielerin
- 5 Schwäbisches Süßgebäck
- 8 Inoffizielles Wahrzeichen von Ulm
- 10 Höchster Stadtteil von Ulm

Vertikal

- 2 Stadtteil des bekannten Klosters
- 6 Architekturstil des Münsters
- 7 Nachname des Schreiners und Bildhauser des Chorgestühls im Münster (Straße und Grundschule wurden nach ihm benannt)
- 9 Form der Stadtbücherei
- 11 Die Farbe beschreibt die beiden Flüsse
- 12 Welchen Beruf beschreibt ein bekanntes Stadtviertel?

Senden Sie das Lösungswort mit Betreff „Winterrätsel“ an [marketing@heimstaette.de](mailto:marketing@heimstaette.de) oder per Post an ulmer heimstätte, Marketing, Söflinger Str. 72, 89077 Ulm. **Einsendeschluss ist der 18. Januar 2026.** Mitmachen können Mitglieder der ulmer heimstätte. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.





## Silvester – und der Tag danach

Der Jahreswechsel steht vor der Tür, für viele ein Anlass, mit Raketen und Böllern zu feiern.

Das bringt zwar stimmungsvolle Momente, hat aber auch Schattenseiten: Feinstaub, Müll in der Natur, verängstigte Tiere und jedes Jahr zahlreiche Verletzungen durch unsachgemäßen Umgang mit Feuerwerk.

### **BITTE AUFRÄUMEN!**

Unabhängig von der Art der Feier gilt: Bitte hinterlassen Sie keine Spuren in der Natur, sondern entsorgen Sie Ihren Müll nach der Feier ordnungsgemäß. Und denken Sie an Ihre Nachbarschaft: Zwar gilt an Silvester eine Ausnahmeregelung, doch ab 1 Uhr bitte die Lautstärke reduzieren.

So starten alle gut ins neue Jahr – fröhlich, rücksichtsvoll und sicher. Herzlichen Dank!

## Winterliche Räum- und Streupflicht

Bitte beachten Sie folgende Streu- und Räumpflichten gemäß Satzung der Stadt Ulm:

- Werktags bis 7.00 Uhr morgens
- Sonn- und gesetzliche Feiertage bis 8.30 Uhr

Danach ist bis 20.30 Uhr – bei Bedarf auch wiederholt – zu räumen und zu streuen, sofern Schneeanhäufungen, auftauendes Eis, Schnee- oder Eisglätte auftreten. Wir legen allen Mietern dringend nahe, die Streu- und Räumpflichten einzuhalten, in deren Häuser diese Pflichten nicht durch einen Hausmeister oder Hausmeisterservice übernommen wird.

Bei Krankheit oder Abwesenheit müssen Sie als Mieter selbst für eine Vertretung sorgen, denn Sie haften für Unfälle, bei denen Personen aufgrund der Vernachlässigung von Streu- und Räumpflichten zu Schaden kommen.



GEMEINSCHAFT LEBEN

„Mit freundlicher Unterstützung  
durch den Sozialfonds der ulmer  
heimstätte“





Auch in diesem Jahr konnten zahlreiche Veranstaltungen und Angebote in den Mehrgenerationenhäusern der ulmer heimstätte dank der finanziellen Unterstützung des Sozialfonds realisiert werden.

Ziel war es, das gemeinsame Wohnen und Leben in den Quartieren noch bunter und lebendiger zu gestalten.

### SCHWERPUNKT WEINBERG-CARRÉ

Ein besonderer Schwerpunkt lag in diesem Jahr auf dem neu entstandenen Gesundheitszentrum im Weinberg-Carré. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner BruderhausDiakonie wurden dort vielfältige Angebote umgesetzt, die das Miteinander im Quartier fördern sollten. Den Auftakt bildete am 27. März 2025 ein gut besuchter Vortrag zum Thema „Rechtliche Grundlagen bei Fragen zur Betreuung und Vormundschaft sowie Überforderung im Haushalt“. Das Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner war groß, ähnlich wie schon bei früheren Veranstaltungen im Mehrgenerationenwohnen „Lebensräume für Jung und Alt“ in Verbindung mit der Stiftung Liebenau im Ruländerweg.

Für die Kleinsten im Quartier, für die „Weinberg-Strolche“ und deren Geschwister wurde gemeinsam mit der BruderhausDiakonie eine Osternest-suche organisiert, die junge „Hasenherzen“ zum Hüpfen brachte. Das Sommer- und Grillfest



Programm im Weinberg-Carré, unterstützt durch den Sozialfonds der ulmer heimstätte.

am Weinberg rundete das Programm ab und bot Gelegenheit, bei selbstgemachten Leckereien und einem bunten Gemeinschaftsbuffet ins Gespräch zu kommen. Groß und Klein genossen das gesellige Miteinander in entspannter Atmosphäre. Auch im Herbst gab es eine kleine Aktion mit Kürbisschnitzen und Gruselkino für Groß und Klein.

### AKTIVITÄTEN IN DER WESTSTADT UND AM ESELSBERG

Auch in anderen Wohnquartieren war einiges geboten: Das Sommerfest in der Warndtstraße wurde am 26. Juli 2025 zusammen mit den Nachbarn aus der Saarlandstraße und dem Verein „aktiv gemeinsam wohnen“ (agw) bei gemeinsamem Essen und guter Stimmung gefeiert.

Im „Kreativhaus Grüner Winkel“ unterstützte der Sozialfonds zudem die Neugestaltung des Sandkastens und der Spielgeräte. Die Kinder im Quartier können sich nun über einen noch lebendigeren und fröhlicheren Innenhof freuen.

Im Herbst wurde nicht nur was für die Kinder geboten. Im Ruländer Weg im Mehrgenerationenwohnen der Stiftung Liebenau gabs einen Vortrag zum Thema „Hausnotruf“ und „Notrufuhr“. Dieser wird im Winter auch in der Bruderhaus Diakonie am Weinberg Carré stattfinden.



QR-Link zum  
Sozialfonds auf  
unserer Homepage





Vertreterversammlung mit Grußwort des Bürgermeisters Tim von Winning, Vortrag von Michael Lott und Moderation der Aufsichtsratsvorsitzenden Annette Thierer.

## VERTRETERVERSAMMLUNG

# Die Zukunft fest im Blick

Traditionell fand die Vertreterversammlung im Ulmer Stadthaus statt. Die neu gewählten Vertreter sowie die noch amtierenden Vertreter haben sich zahlreich am 24. Juni 2025 versammelt, um dem Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat zu folgen.

Die Aufsichtsratsvorsitzende Annette Thierer bestätigte den Mitgliedern „geordnete wirtschaftliche Verhältnisse“. Ein starkes Signal in bewegten Zeiten und Grund zur Freude: Die Mitglieder erhalten auch dieses Jahr eine Dividende von 4%!

## BAUKOSTEN STARK GESTIEGEN

Trotz globaler Unsicherheiten wie Krieg, Klimawandel, Fachkräftemangel, bleibt die heimstätte auf Kurs. Vorstand Michael Lott mahnte, den Begriff „Krise“ nicht überzustrapazieren. Vielmehr brauche es realistischen Optimismus, klare Entscheidungen und eine faire Verteilung der Herausforderungen.

Die Baukosten sind seit 2019 enorm gestiegen, beim Neubau um fast 44%, bei der Instandhaltung sogar um knapp 47%. Dennoch: Die ulmer heimstätte investiert weiter mutig in die Zukunft. Ein Beispiel dafür: unser Neubauprojekt Uhlandeck in der Weststadt. Ab dem zweiten Quartal 2026 entstehen dort 63 neue Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit und 42 Tiefgaragenplätze – unsere Antwort nach den Rufen für bezahlbaren Wohnraum in Ulm.

Auch beim Klimaschutz wird gehandelt: In Erbach startete dieses Jahr die große energetische Modernisierungsmaßnahme in Höhe von rund 4,3 Mio. Euro.

## GENERATIONENWECHSEL IM AUFSICHTSRAT

In der Vertreterversammlung wurden außerdem wichtige personelle Weichen gestellt: Der Generationenwechsel ist vollzogen. Im vergangenen Jahr startete Eva Ruf als Nachfolgerin für Christoph Neis, dieses Jahr wurde Oliver Jauch als weiterer Geschäftsführer vorgestellt, perspektivisch für Michael Lott. Katja Neun und Christian Günther ziehen neu in den Aufsichtsrat ein. Dafür endet die Amtsperiode von Günter Guthan und Willi Rötter. Michael Lott bleibt Vorstand, Christoph Neis nebenamtliches Vorstandsmitglied. So sind wir als größte Wohnbaugenossenschaft in Ulm für die Zukunft gut aufgestellt.

Fazit: Wir, die ulmer heimstätte, bleiben auch in stürmischen Zeiten ein Fels in der Brandung, für sicheres, faires und zukunftsfähiges Wohnen in Ulm und mit einer Spareinrichtung für unsere Mitglieder.



KURZINFO

# Der Aufsichtsrat stellt sich vor



## LUTZ DITTMAR

- Beruf** Steuerberater, selbstständig als Partner einer Kanzlei  
**Status** Im Aufsichtsrat seit 2014  
**Privat** Verheiratet, 2 erwachsene Kinder  
**Vision** Die ulmer heimstätte soll finanziell stabil attraktiven Wohnraum mit sozialer Verantwortung für ihre Mitglieder bieten.



## CHRISTIAN GÜNTHER

- Beruf** Jurist und als Rechtsberater in einem DMB-Mieterverein tätig  
**Status** Im Aufsichtsrat seit 2025  
**Privat** Verheiratet, 2 Kinder  
**Vision** Gutes Wohnen und gute Nachbarschaft ermöglichen, als Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt.



## RALF JUNGINGER

- Beruf** Fachwirt für Soziales  
**Status** Mieter der ulmer heimstätte, im Aufsichtsrat seit 2010  
**Privat** Verheiratet  
**Vision** Unsere Genossenschaft schafft und erhält weiterhin bezahlbaren Wohnraum, damit alle gut und sicher wohnen können. Die Mitglieder bilden eine starke Gemeinschaft, in der sie demokratisch entscheiden und lebendige Nachbarschaften bilden, in denen sich alle wohlfühlen und sich gegenseitig unterstützen.





### KATJA NEUN

- Beruf** Im Controlling tätig  
**Status** Im Aufsichtsrat seit 2025  
**Privat** 2 Kinder  
**Vision** Als Mieterin bei der ulmer heimstätte ist es mir ein persönliches Anliegen, dass in Ulm weiterhin bezahlbarer Wohnraum angeboten wird. Dazu ist es wichtig, dass die ulmer heimstätte wirtschaftlich auf stabilen Füßen steht und nachhaltig in die Zukunft investiert wird.



### ANNETTE THIERER

- Beruf** Direktorin Privat- und Geschäftskunden bei der Volksbank Ulm-Biberach eG  
**Status** Vorsitzende des Aufsichtsrats seit 2024  
**Privat** Verheiratet und leidenschaftlich gern im Ehrenamt engagiert  
**Vision** Wir sind die Ulmer Wohnungsbaugenossenschaft: für Mitarbeitende, Mieter, Mitglieder und Partner – verlässlich, erfolgreich, nachhaltig, innovativ.



### SANDRA ZIMMERMANN

- Beruf** Geschäftsführerin des DASU – Transferzentrum für Digitalisierung, Analytics & Data Science Ulm  
**Status** Im Aufsichtsrat seit 2023  
**Privat** Verheiratet, 2 Kinder  
**Vision** Unsere Genossenschaft schafft mehr als Wohnraum – sie bietet ein echtes Zuhause. Für meine Amtszeit ist mir wichtig, dass wir unsere herzliche, menschliche und gemeinschaftliche Kultur bewahren und stärken. Das ist wichtiger denn je!

## DIE NEUEN IM INTERVIEW

# Im Gespräch mit Katja Neun und Christian Günther

In der Vertreterversammlung im Juni 2025 wurden Katja Neun und Christian Günther als neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt und bestätigt.

Wir freuen uns sehr darüber und wollten unsere beiden neuen Mitglieder etwas genauer kennen lernen und haben sie zu ihren Perspektiven und Visionen für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat befragt.

**Was hat Sie dazu bewogen, im Aufsichtsrat der ulmer heimstätte mitzuwirken?**

**Christian Günther**

13 Jahre war ich ein sehr zufriedener Mieter, danach vier Jahre ein interessierter Vertreter und habe wirklich großen Respekt vor dem, was die ulmer heimstätte leistet. Bereits mehr als drei Millionen Haushalte in Deutschland zahlen für Kaltmiete und Heizkosten mehr als 40 Prozent ihres Einkommens. Diese Entwicklung bekomme ich auch in meiner beruflichen Tätigkeit als Mietrechtsberater mit.

„Ich erkenne, wie finanzielle Ressourcen effizient eingesetzt werden können.“

**Katja Neun**

In der ulmer heimstätte wird mit großem Engagement daran gearbeitet, den Satzungszweck der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder zu erfüllen. Es ist für mich eine große Freude jetzt in so einer verantwortungsvollen Position dabei zu sein und noch besser zu verstehen, wie Genossenschaft funktioniert anhand der ulmer heimstätte!

**Katja Neun**

Ich habe ein Eigeninteresse als Mieterin, dass die ulmer heimstätte auf wirtschaftlich stabilen Füßen steht. Der Einblick hinter die Kulissen einer Wohnungsbaugenossenschaft und die Zusammenarbeit mit den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats und dem Vorstand hat mich bewogen, das Amt anzunehmen.

**Welche Erfahrungen oder Perspektiven bringen Sie jeweils in die Aufsichtsratsarbeit ein?**

**Christian Günther**

Aufgrund meiner langjährigen beruflichen Tätigkeit als Rechtsberater in einem DMB-Mieterverein bringe ich viel Mieter-Erfahrung und -Perspektive ein.

**Katja Neun**

Durch meine langjährige Berufserfahrung im Controlling habe ich eine sehr gute finanzielle Expertise und ein ausgeprägtes kaufmännisches Verständnis. Ich sehe meine Stärke darin, zu erkennen, wie finanzielle Ressourcen effizient eingesetzt werden können. Außerdem freue ich mich darauf, bei strategischen Entscheidungen dazu beizutragen, langfristige Ziele zu erkennen und die Nachhaltigkeit der ulmer heimstätte zu fördern.

Hier ergänzen sich Ihre Kompetenzen also: juristische Erfahrung mit Blick auf Mieterbelange trifft auf finanzielle und strategische Expertise. Wo sehen Sie derzeit die größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, speziell in Ulm?

#### **Christian Günther**

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für den Stadtkreis Ulm mit einem Bevölkerungszuwachs von 5,1 % bis zum Jahr 2045. Von 2014 bis 2024 wuchs die Einwohnerzahl in Ulm bereits um 8,7 %. Bei der Erstellung des Mietspiegels 2023 für Ulm und Neu-Ulm wurde eine Preissteigerung von rund 9 % gegenüber dem Mietspiegel 2021 festgestellt. Es braucht also dringend mehr Wohnungen, und zwar bezahlbare Wohnungen.

Ein zusätzliches Problem ist aber, dass sich die Baupreise für Wohngebäude laut Preisindex des statistischen Landesamtes innerhalb der letzten vier Jahre um rund 31,5 % verteuert haben. Wie lässt sich also der dringend benötigte Wohnraum schaffen, so dass es am Ende für alle bezahlbar bleibt?

#### **Katja Neun**

Ich denke, eine der größten Herausforderungen ist es, weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten, da die Bau- und Instandhaltungskosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Außerdem steigt die Nachfrage nach Wohnraum stetig, was zu Wohnungsknappheit führt und die sozialverträgliche Wohnungsvergabe nicht einfacher macht.

Bezahlbarer Wohnraum, steigende Kosten und wachsende Nachfrage – ein Dreiklang, der die gesamte Branche beschäftigt. Was ist Ihre Vision für die Zukunft der ulmer heimstätte?

#### **Christian Günther**

Dass ich mich als Mieter in meiner damaligen Wohnung bei der ulmer heimstätte so wohl fühlte, wird auch am freundlichen und respektvollen Umgang zwischen den Nachbarn im Haus gelegen haben. Wenn die Ermöglichung von gutem Wohnen und guter Nachbarschaft einen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt darstellt, dann ist das in der heutigen Zeit eine gute Vision für die Zukunft.

#### **Katja Neun**

Durch meine Tätigkeit als Aufsichtsrätin freue ich mich, dazu beitragen zu können, dass die ulmer heimstätte auch für nachfolgende Generationen ein verlässlicher Partner für bezahlbaren Wohnraum in Ulm bleibt. Die Förderung des Zusammenlebens von Menschen in allen Lebensphasen und mit verschiedener Herkunft soll weiterhin die gelebte Realität der ulmer heimstätte bleiben.

„Es braucht dringend mehr bezahlbare Wohnungen.“

Christian Günther



## KLAUSURTAGUNG 2025

# Rückblick und Ausblick

Die diesjährige Klausurtagung der ulmer heimstätte am 7. und 8. November war ein echtes Highlight. Nach dem erfolgreichen Führungswechsel im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung trafen sich alle neuen und bekannten Gesichter erstmals in neuer Konstellation.

Besonders begrüßt wurden Oliver Jauch als neuer Geschäftsführer an der Seite von Eva Ruf sowie die neuen Aufsichtsräte Katja Neun und Christian Günther. Wie jedes Jahr diente die Klausur nicht nur dem Rückblick auf das Erreichte, sondern auch dem Ausblick und den Beschlüssen für kommende Investitionen.

Ein Höhepunkt war der spannende Vortrag zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – ein Thema, das die ulmer heimstätte aktiv gestaltet.

## FINANZEN, KLIMA, SOZIALES UND DIGITALES

Auch die aktuellen Zahlen der Klima-Roadmap 2030 wurden vorgestellt. Die Strategie zur CO<sub>2</sub>-Einsparung zeigt, wie engagiert die Genossenschaft in Sachen Nachhaltigkeit vorangeht. Ein weiterer wichtiger Punkt war der Bericht über den Sozialfonds, der mit seiner Unterstützung in Notlagen und bei Fragen rund ums Wohnen einen wertvollen Beitrag zur Quartiersarbeit leistet.



## GESCHÄFTSSTELLE

## Mitarbeiter-News



Abgerundet wurde das Programm durch positive Berichte aus der Sparabteilung sowie zu Risikomanagement, Geldwäscheprävention und Compliance. Die wirtschaftliche Lage der ulmer heimstätte bleibt ausgezeichnet, sodass weiterhin in die Zukunft investiert werden kann. Auch im Bereich IT und digitale Transformation ist die Genossenschaft bestens aufgestellt. Die Tagung bot viel Raum für Austausch zu aktuellen Fragen der Immobilienwirtschaft und zur Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Das Fazit: Eine rundum gelungene Veranstaltung mit viel Rückenwind für die kommenden Aufgaben.

Bei der Klausurtagung stellten Aufsichtsrat, Vorstand und Geschäftsführung wieder die Weichen für kommende Projekte.

## Herzlich willkommen!



**Mira Lepple** hat nach ihrem Fachabitur direkt die Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement begonnen und bereichert unser Team seit September 2025. Während ihres Abiturs hat sie bereits die schulische Ausbil-

dung zur Wirtschaftsassistentin absolviert und freut sich nun auf die kommenden drei Jahren, in denen sie die verschiedenen Abteilungen durchlaufen wird, darunter die Hausbewirtschaftung mit Kunden-center, Bautechnik, Rechnungswesen sowie unsere Sparabteilung. Frau Lepple freut sich auf die Herausforderungen und neuen Aufgaben, die sie in dieser Zeit erwartet und auf spannende Einblicke in die Arbeit unserer Wohnbaugenossenschaft.



Seit September 2025 ist **Martina Schmiedt** Teil unseres Hausmeisterteams und tritt die Nachfolge von Peter Eimert an. Sie übernimmt sein bisheriges Gebiet in der Weststadt und auf dem Kuhberg. Die gelernte Werk-

zeugmechanikerin bringt handwerkliches Know-how mit und freut sich auf ihren neuen, abwechslungsreichen Arbeitsalltag bei der ulmer heimstätte. Besonders schätzt sie die selbstständige Arbeit an der frischen Luft und den direkten Kontakt mit unseren Mieterinnen und Mietern: „Ich arbeite gern mit Menschen und freue mich auf viele nette Begegnungen.“ Wir heißen Frau Schmiedt herzlich willkommen und wünschen ihr einen guten Start!

## Betriebszugehörigkeit



Unser Vorstandsmitglied **Michael Lott** blickt auf 25 Jahre engagierter Tätigkeit im Unternehmen zurück. Besonders schätzt er an seiner Aufgabe als Vorstand die Zusammenarbeit im Vorstandsteam sowie mit den

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um die ulmer heimstätte kontinuierlich im Sinne der Mitglieder weiterzuentwickeln. Ein besonderes Anliegen ist es ihm, nicht nur die Potenziale in den Geschäftsfeldern zu erkennen und zu fördern, sondern vor allem auch die Potenziale der Mitarbeitenden zu heben. Seine Freude an der Arbeit und die positive Energie versucht er auf die Kollegen zu übertragen, damit wir zusammen mit Liebe und Begeisterung unsere Aufgaben bewältigen. Oft stellte sich der Erfolg dabei wie von selbst ein – ein Umstand, der ihm große Freude bereitet und ihn mit Stolz erfüllt.

## Auf Wiedersehen!



**Sven Wendefeier** hat seine Ausbildung als Kaufmann für Büromanagement bei der ulmer heimstätte im Sommer erfolgreich beendet. Er stellt sich einer neuen beruflichen und schulischen Herausforderung. Für

seinen weiteren Lebensweg wünschen wir ihm alles Gute!

## Schulabschluss – und dann?



Eine Ausbildung bei uns bringt dir wertvolle Einblicke in die Immobilienwirtschaft. Komm in unser Team!  
Mehr unter: [heimstaette.de/ausbildung](https://heimstaette.de/ausbildung)



### Bewirb dich rechtzeitig!

Kauffrau/-mann für Büromanagement (w/m/d)  
oder Immobilienkauffrau/-mann (w/m/d)

*Da bin ich zuhause.*



**UNSERE SPARZINSEN****+++ AKTUELLE KONDITIONEN FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE +++****FESTZINSSPAREN AB 2.500 EUR MIT**

1-jähriger Laufzeit (keine Verfügung) .....	1,60 %
2-jähriger Laufzeit (keine Verfügung) .....	1,80 %
3-jähriger Laufzeit (keine Verfügung) .....	1,90 %
4-jähriger Laufzeit (keine Verfügung) .....	2,10 %
5-jähriger Laufzeit (keine Verfügung) .....	2,30 %

**WACHSTUMSSPAREN 3 JAHRE AB 2.500 EUR**

keine Verfügung .....	im 1. Jahr 1,50 %
3-monatige Kündigungsfrist .....	im 2. Jahr 1,70 %
3-monatige Kündigungsfrist .....	im 3. Jahr 1,90 %

**SPAREINLAGE MIT 3-MONATIGER KÜNDIGUNGSFRIST**

ab 5,00 € .....	zur Zeit 0,50 %
-----------------	-----------------

**VL-Sparvertrag 7 J., + 5 % uh-Bonus, Festzins (6 Jahre Einzahlungsdauer,**  
**bis zu 1 Jahr Ruhezeit, ab einer monatl. Rate von 27 EUR, max. Rate 40,00 EUR) .....** 2,00 %

Änderungen vorbehalten · Es gelten Anlagenhöchstgrenzen · Stand: 18.09.2025

Die aktuellen Konditionen erfahren Sie stets unter [www.heimstaette.de](http://www.heimstaette.de) oder von den Mitarbeitern der Spareinrichtung.

**Bitte teilen Sie uns Ihre E-Mail-Adresse mit.**

So können wir Sie z. B. bei einer Sparaktion schneller erreichen!

Bitte einfach formlose E-Mail an [marketing@heimstaette.de](mailto:marketing@heimstaette.de) senden.



Wir suchen

**Mitarbeiter (m/w/d)  
im Kundencenter**

**Teilzeit für mindestens 25 Stunden/Woche  
verteilt auf mindestens 4 Wochentage**

Nähere Infos zur Stelle finden Sie unter:  
[www.heimstaette.de/aktuelles/jobs](http://www.heimstaette.de/aktuelles/jobs)

*Da bin ich zuhause.*

## Kontakt und Termine

### ÖFFNUNGSZEITEN

#### Kundencenter und Spareinrichtung

Mo–Fr vormittags 09.00–12.30 Uhr

Do nachmittags 14.00–18.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Unsere **Bestandsbetreuer** sind persönlich  
nur nach vorheriger Vereinbarung zu sprechen.

### TERMINE

**24.12.2025 – 06.01.2026**

Geschäftsstelle und Spareinrichtung  
sind geschlossen

**17.02.2026**

Geschäftsstelle und Spareinrichtung  
sind ab 12.30 Uhr geschlossen

**15.05.2026**

**05.06.2026**

Geschäftsstelle und Spareinrichtung  
sind geschlossen

**17.06.2026**

Vertreterversammlung

**NOTRUFNUMMER**  
**0175 / 7 71 53 35**

### MEHRGENERATIONENWOHNEN

Sie haben Interesse am Mehrgenerationen-  
wohnen? Wenden Sie sich gerne an:

#### Mehrgenerationenwohnen Ulm-Weststadt e.V.

Söflinger Straße 163, 89077 Ulm

kreativhaus.gruener.winkel@gmx.de

#### Lebensräume für Jung und Alt

Ruländerweg 2, 89075 Ulm

Tel. 0731 95080378

lebensraum.ulm@stiftung-liebenau.de

#### agw aktiv gemeinsam wohnen e.V.

Warndtstraße 12–16, 89077 Ulm

Tel. 0731 9727896, info@agw-ulm.de

### KONTAKTDATEN NOCH AKTUELL?

Haben sich Ihre Kontaktdaten geändert – etwa  
die Telefonnummer oder E-Mail-Adresse?  
Teilen Sie dies bitte dem Kundencenter mit.



[www.heimstaette.de](http://www.heimstaette.de)