

# zuhause

Informationen für Mitglieder und Freunde der ulmer heimstätte eG



- Baubeginn in der Weststadt
- Vertreterversammlung 2009
- Investitionsprogramm 2009
- Jahresabschluss 2008



ulmer heimstätte eG



### **Liebe Mitglieder und Freunde der ulmer heimstätte eG,**

seit Herbst letzten Jahres erreichen uns weltweit schlechte Nachrichten. Ausgehend von der Immobilienblase in den USA und dem damit verbundenen Absturz der Finanzmärkte hat uns auch in Deutschland die weltweite Wirtschaftskrise erreicht. Trotz erheblicher Stützungen durch die öffentliche Hand werden wir dieses Jahr erstmals wieder mit einem Rückgang der Wirtschaftskraft rechnen müssen.

Umso erfreulicher, dass unsere Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr wiederum eine gute Bilanz vorlegen kann und auch für das Jahr 2009 ein ähnliches Jahresergebnis anstrebt. Gerade jetzt zeigt sich wieder die erfolgreiche, auf Kontinuität und langsames Wachstum ausgerichtete Unternehmenspolitik der Genossenschaften. Galten unsere Renditeziele vor einigen Jahren noch als altväterlich konservativ und übertrieben vorsichtig, so sind sie heute wieder topaktuell. Kontinuität zahlt sich eben aus!

Neben den Zahlen des Jahresabschlusses gibt es im vorliegenden Heft wieder Aktuelles und Wissenswertes rund um die ulmer heimstätte eG. Hierzu gehören auch Informationen zu unseren Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Mit der Bearbeitung unseres Investitionsprogramms 2009 wurde bereits Ende 2008 begonnen. Alle von größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieter wurden in Informationsveranstaltungen umfassend über die geplanten Arbeiten, deren zeitliche Realisierung und die Auswirkungen auf ihr Mietverhältnis informiert. Dabei wurden auch Anregungen zum Umfang und zur zeitlichen Abwicklung der Maßnahmen aus dem Mieterkreis aufgenommen. Falls möglich, sind diese in die Planungen eingeflossen. Ein Schwerpunkt liegt dieses Jahr wieder in dem Einbau von Zentralheizungen in bisher mit Einzelheizungen versorgten Häusern. Diese Maßnahmen befriedigen nicht nur aktuelle Bedürfnisse an den Wohnkomfort, sondern dienen darüber hinaus der Energieeinsparung.

An den seit Jahren hohen Investitionen in unseren Bestand beteiligen wir unsere Mieter innerhalb eines angemessenen Rahmens. Daher haben wir im Frühjahr in der Hälfte unseres Bestandes die Mieten angepasst. Dabei haben wir unseren Mietern auch die Wahlmöglichkeit zur Ausführung der Schönheitsreparaturen gegeben. Wir sind froh, dass wir auf diesem Weg eine Lösung für dieses ungeklärte Thema anbieten konnten.

Stabil, sicher, moderat wachsend, so präsentiert sich unsere Spareinrichtung in der Finanzkrise. Viele Anfragen haben uns im letzten Herbst zum Thema Sicherheit der Geldanlage erreicht. Im Ergebnis ist die Spareinrichtung sowohl im abgelaufenen Geschäftsjahr als auch im ersten Quartal 2009 wiederum gewachsen. Auch das ist ein genossenschaftliches Erfolgsmodell. Trotz der Summe der guten Nachrichten aus unserer Genossenschaft, sehen wir die wirtschaftliche Entwicklung mit Sorge. Die aktuellen Prognosen geben keine Entwarnung, sondern leiten uns vielmehr zu erhöhter Vorsicht an. Denn nur so können wir unsere Ziele für 2009 realisieren und Ihnen auch für das Geschäftsjahr 2009 einen guten Jahresabschluss präsentieren.

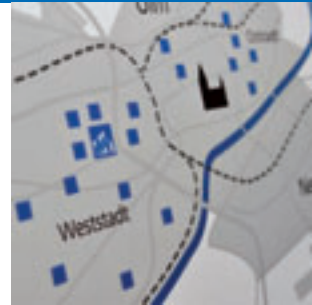
Mitarbeiter und Vorstand der ulmer heimstätte eG

## **Vertreterversammlung 2009**

**Die Vertreterversammlung findet am Donnerstag,  
18. Juni 2009, 18:30 Uhr im Stadthaus statt.  
Alle Mitglieder sind hierzu herzlich eingeladen.**

In diesem Jahr bieten wir Ihnen einen Shuttle-Bus, der Sie um 18:00 Uhr von unserer Geschäftsstelle, Söflinger Straße 72, zum Stadthaus bringt. Nach der Veranstaltung stehen Ihnen zwei Rückfahrttermine zur Verfügung.





## Baubeginn in der Weststadt

4

## Ein verlässlicher Partner verabschiedet sich

5

## Rund um unsere Tätigkeit

- Vertreterinfo im Seniorenzentrum Weststadt
- Wir setzen das Superwahljahr fort
- Investitionsprogramm 2009

6

## Aktuelles

- Baubeginn in der Enderlegasse
- Wohnungsbelüftung mit Lüftungssystemen
- Mieterbefragung
- Jahresabschluss 2008
- Kehrwoche – eine Last?
- Erfolgreich gegen Rost und Kalk – chemiefreie Wasserbehandlung
- Wartung der Gasleitungen und Gasgeräte
- Notdienst jetzt rund um die Uhr erreichbar

9

## Sparen

- Ohne Freistellungsauftrag droht Steuerabzug auf Dividende
- Dividendenbescheinigung gewünscht?
- Unsere aktuellen Zinsen

12

## Aus dem Aufsichtsrat

14

## Neues aus der Geschäftsstelle

- Auf der Zielgeraden
- Mitarbeiterjubiläum
- Beratungszeiten

15

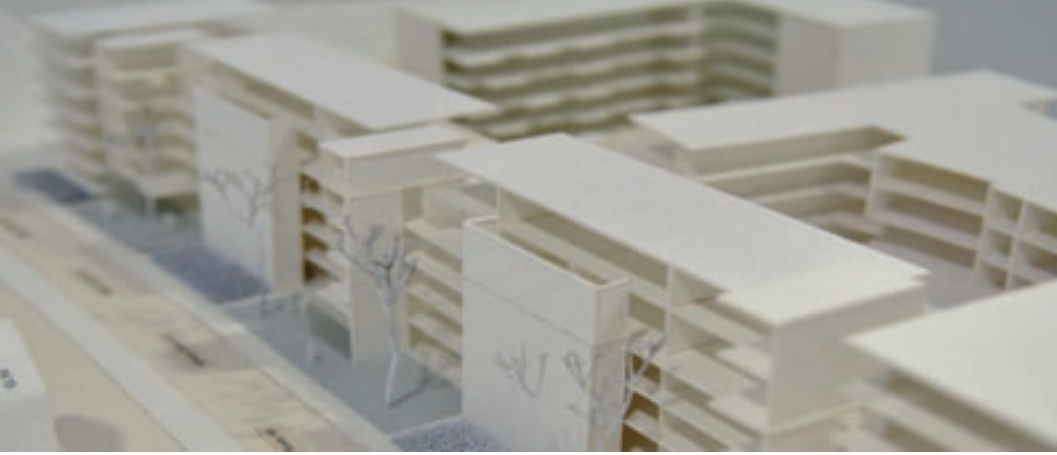
**zuhaus**e für Mitglieder und Freunde der ulmer heimstätte eG

Herausgeber: ulmer heimstätte eG, Söflinger Straße 72, 89077 Ulm

Vorstand: Michael Lott, Christoph Neis

Redaktion und Beiträge: Vorstand und Mitarbeiter der ulmer heimstätte eG, V.i.S.d.P. Christoph Neis

Druck: Satz und Druck, Neu-Ulm/Pfuhl, Vertrieb: Postvertriebsstück über Fa. Braun, Dellmensingen



## Baubeginn in der Weststadt

Im Frühjahr 2007 begann die ulmer heimstätte eG mit ihren Neubauaktivitäten in der Quartiersmitte Weststadt. Gemeinsam mit der AWO Württemberg wurden das Seniorenzentrum Weststadt mit 100 Pflegeplätzen sowie eine Quartiersgarage mit 54 Tiefgaragenstellplätzen realisiert. Die Eröffnung des Seniorenzentrums erfolgte im Juli 2008.

Im August 2008 wurden die nicht sanierungsfähigen Gebäude Söflinger Straße 163 bis 167 abgerissen und der Weg für die geplanten Neubauten freigemacht. Die Vergabe der Bauarbeiten erfolgte über die Wintermonate. Im März konnte der Vertrag mit dem Generalunternehmer abgeschlossen werden.

Nun wurde im Mai mit der Bebauung des Areals begonnen. Angefangen wurde mit dem Mehrgenerationenhaus, Söflinger Straße 163, östlich des Seniorenzentrums. Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt der Gebäude entlang der Söflinger Straße, Söflinger Straße 165/169, wird im Juli folgen.

Insgesamt entstehen im Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ 101 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und ein Gemeinschaftsraum zur Miete. Die ulmer heimstätte eG wird hierfür rund 15 Mio.€ investieren. Die Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten:

### 1. Mehrgenerationenhaus Söflinger Straße 163

- 36 Wohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1- bis 4-Zimmerwohnungen, ca. 50 bis 105 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: Mai 2009 bis Juli 2010

### 2. Söflinger Straße 165/167

- 33 Wohnungen
- 2- bis 4-Zimmerwohnungen, ca. 43 bis 97 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: Juli 2009 bis September 2010

### 3. Söflinger Straße 169

- 32 Wohnungen
- 1 Gewerbeeinheit
- 2- bis 4-Zimmerwohnungen, ca. 62 bis 109 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: Juli 2010 bis September 2011

Mit Fertigstellung unserer Neubauvorhaben wird die Neuordnung der Quartiersmitte Weststadt abgeschlossen. Das Quartier, das sich neben einer ansprechenden Wohnbebauung vor allem durch eine hervorragende Infrastruktur, die Nähe in die City und eine verkehrsgünstige Lage auszeichnet, wird weiter an Attraktivität gewinnen und noch mehr als heute, ein gefragter Wohnstandort im Ulmer Westen sein.

Mit der Vermietung werden wir ab Dezember 2009 beginnen. Hierzu werden wir Sie in der nächsten Zuhause ausführlich informieren. Falls Sie sich bereits jetzt unverbindlich vormerken lassen wollen, setzen Sie sich einfach mit Herrn Eitel, Fon 0731/93553-29 in Verbindung.

ulmer heimstätte eG

Wir bauen für alle  
Generations!

Hier entstehen für  
unsere Mitglieder  
101 barrierefreie  
Wohnungen und  
72 Tiefgaragenplätze

- Söflinger Straße 163  
Mehrgenerationenhaus  
36 Wohnungen  
1 Gemeinschaftsraum
- Söflinger Straße 165-169  
65 Wohnungen  
1 Gewerbeeinheit

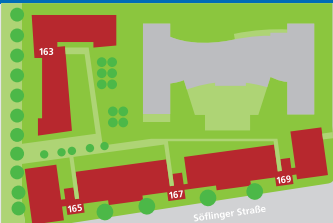


Bauherr:  
ulmer heimstätte eG  
Söflinger Straße 72, 89077 Ulm  
Fon 0731/93553-0  
www.heimstaette.de

Generalunternehmer:  
Mörk Bau GmbH & Co. KG  
Möhlenbeinstraße 33-35, 71229 Leonberg

Architekturbüro: Hans-Georg Ziegler  
Söflinger Straße 113 B, 89077 Ulm

Grünwald + Heyl, Architekten  
Ludwig-Marum-Straße 38, 76185 Karlsruhe





## Ein verlässlicher Partner verabschiedet sich

4 | 5

Herr Hermann Brachmann, Geschäftsführer der Sanierungstreuhand Ulm, verabschiedet sich im Juli 2009 in den Ruhestand. Viele Projekte in der Weststadt und in Söflingen, haben wir in den vergangenen Jahren mit Unterstützung der Sanierungstreuhand auf den Weg gebracht. In der Sanierungstreuhand und in Herrn Brachmann hatten wir dabei jederzeit einen verlässlichen Partner. Für die Unterstützung und die hervorragende Zusammenarbeit bedanken wir uns bei ihm ganz herzlich. Wir wünschen ihm für die Zukunft alles Gute, vor allem die notwendige Gesundheit. Herr Brachmann haben wir vor seinem Abschied für die Leser der Zuhause interviewt:

### **Welches sind die Hauptaufgaben der Sanierungstreuhand?**

*Hauptaufgabe der SAN ist es „heruntergekommene Stadtteile aufzumöbeln“ und hierdurch zukunftsrichtig baulich oder funktionell zu sanieren. Die Projekte werden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Ulm bzw. Gemeinde konzipiert und mit den Eigentümern durchgeführt. Die ganzheitlichen Maßnahmen werden von der SAN gebündelt und koordiniert. In die Sanierung ist die SAN von Anfang bis Ende eingebunden.*

### **Wie lange waren Sie bei der Sanierungstreuhand beschäftigt?**

*Seit Gründung der Sanierungstreuhand am 1. Mai 1977. Anfangs war ich als Sachbearbeiter, seit 1983 bin ich als Geschäftsführer tätig.*

### **Was konnten Sie in dieser Zeit bewegen, welche Veränderungen haben Sie mit auf den Weg gebracht?**

*Seit 1977 konnten für die Sanierungsgebiete etwas über 100 Mio.€ an öffentlichen Mittel abgerufen und Investitionen von 500 – 600 Mio.€ angestoßen werden. Insgesamt wurden acht Sanierungsgebiete in der Stadt Ulm und drei in Gemeinden realisiert.*

### **Was lag Ihnen bei Ihrer Arbeit besonders am Herzen?**

*Die Menschen mit denen ich es zu tun hatte.*

### **Das Programm „Soziale Stadt Weststadt“ läuft Ende 2010 aus. Wie geht es weiter, was sind die Aufgaben der SAN für die Zukunft?**

*Die Weststadt wird Ende 2010 nach zehn Jahren Sanierungstätigkeit noch nicht so sein, wie wir uns das vorgestellt hatten. Dafür ist ein Zeitraum von mindestens 18 Jahren notwendig. Ein Defizit herrscht z. B. noch in den öffentlichen Bereichen. Die Möglichkeiten werden daher ausgeschöpft, um das Programm bis 2018 fortzusetzen. Die Schwerpunkte für die nächsten acht Jahre wird dabei die Stadt festsetzen.*

*Das Dichterviertel wird ein weiterer Aufgabenschwerpunkt sein. Künftig wird das Dichterviertel als eigenständiges Sanierungsgebiet laufen und deshalb vom Programm „Soziale Stadt Weststadt“ abgetrennt werden.*

*Auch in Zukunft wird Stadterneuerung erforderlich sein. Als künftige Sanierungsgebiete in der Stadt Ulm stehen die nordöstliche Innenstadt, die Karlstraße oder die Neustadt im Raum.*

### **Welche Pläne haben Sie für Ihren Ruhestand?**

*Weiterhin werde ich bei der SAN für die Abwicklung von Sanierungsgebieten beratend tätig sein. Ich engagiere mich in der Kirche, im Aufsichtsrat der Rundulm eG und BSG Aufbau eG und kandidiere aktuell für den Gemeinderat in Beimerstetten. Mehr Zeit möchte ich meiner Frau und meinen Kindern widmen und dem eigenen Haus, das etwas gerichtet werden sollte. Meine Hobbys sind zudem mein Garten, Genealogie, Reisen und das Fitnesstraining im Studio.*



## Vertreterinfo im Seniorenzentrum Weststadt



Außerhalb der Vertreterversammlung informieren Aufsichtsrat und Vorstand die Vertreter der ulmer heimstätte eG jährlich in einem Vertreterinfoabend ausführlich über aktuelle Themen aus der Genossenschaft. Darüber hinaus gibt der Abend Gelegenheit zum Austausch der Vertreter untereinander aber auch mit Vorstand und Aufsichtsrat, dies wird immer rege genutzt.

In diesem Jahr fand der Infoabend am 05.05.2009 im Seniorenzentrum Weststadt statt, das die ulmer heimstätte eG gemeinsam mit der AWO Württemberg realisiert hat. Das Seniorenzentrum Weststadt wurde im Juli 2008 als erster Baustein der Aktivitäten der Genossenschaft in der Quartiersmitte Weststadt fertig gestellt.

Der Vertreterinfoabend war somit ein schöner Anlass, das Seniorenzentrum den Vertretern vorzustellen. Zum Auftakt der Veranstaltung führte die Leiterin Frau Küchler durch das Haus und erläuterte das Pflegekonzept. Im zweiten Teil informierten der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Keßel und Vorstandsmitglied Christoph Neis über die Veränderungen im Aufsichtsrat, die bevorstehende Änderungen von Satzung und Wahlordnung, das Investitionsprogramm 2009 und die Vertreterwahl 2010.



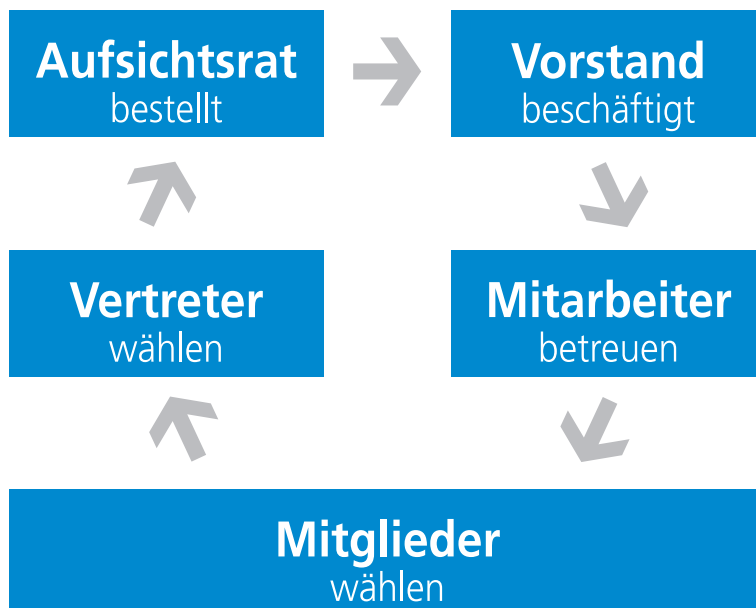


## Wir setzen das Superwahljahr fort

Gemeinderats-, Europa-, Bundestagswahl - wir befinden uns mitten im Superwahljahr. Mit der Wahl zur Vertreterversammlung, setzt die ulmer heimstätte eG den Wahlmarathon Anfang nächsten Jahres fort.

Die Vertreterversammlung stellt das oberste Organ der Genossenschaft dar. Sie vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber der Verwaltung. Die einzelnen Aufgaben sind detailliert in der Satzung geregelt, u. a. stellt sie den Jahresabschluss fest, bestimmt über die Verwendung des Bilanzgewinns und wählt den Aufsichtsrat. Die Vertreterversammlung nimmt damit auf demokratischer Basis - jede/r Vertreter/in hat eine Stimme - Einfluss auf wichtige Entscheidungen der Genossenschaft.

**Nutzen Sie als Mitglied der ulmer heimstätte eG Ihr Mitspracherecht in der Vorbereitung zur Wahl, als Wähler und eventuell auch als künftiger Vertreter!**



**Die Vertreterwahl findet alle fünf Jahre statt. Sie erfolgt per Briefwahl.**

Zur Vorbereitung der Vertreterwahl suchen wir bereits jetzt Kandidaten, die sich zur Wahl stellen. Der Zeitaufwand, der die Funktion als Vertreter mit sich bringt, ist überschaubar. In der Regel gibt es zwei Termine im Jahr, die man als Vertreter/in wahrnehmen sollte, die Vertreterinformation im April/Mai und die Vertreterversammlung im Juni.

**Wie erfolgt die Kandidatur als Vertreter?**

Gemäß unserer Wahlordnung muss ein Mitglied der Genossenschaft eine/n Kandidatin/en vorschlagen. Ist diese/r mit der Kandidatur einverstanden ist, wird sie/er auf die Kandidatenliste gesetzt.

Das bedeutet, wenn Sie sich als Vertreter aufstellen lassen wollen, muss Sie ein anderes Mitglied schriftlich vorschlagen.

Möchten Sie einen Kandidaten vorschlagen, dann lassen Sie uns bitte Ihren Wahlvorschlag zukommen. Wir freuen uns über Ihre zahlreichen Wahlvorschläge bzw. über Ihre Bereitschaft zur Kandidatur.

Die Wahlvorbereitungen beginnen mit der Benennung des Wahlvorstandes durch den Aufsichtsrat und Vorstand im Herbst 2009. Der Wahlvorstand bereitet die Wahl vor, ist für deren Durchführung zuständig und stellt das Ergebnis fest.

Über die Modalitäten der Wahl werden wir in der nächsten Zuhause ausführlich informieren.



## Investitionsprogramm 2009



Sedanstraße 147/149

Die Erneuerung technischer Einrichtungen wie z. B. Heizungsanlagen und Sanitärbereiche, Elektroleitungen, die den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, abgenutzte Fassaden und Treppenhausbereiche, Fenster, die dringend getauscht werden müssen und die Frage nach einer sinnvollen energetischen Verbesserung – das sind Themen unseres Wohnungsbestandes, mit denen wir uns jahrein, jahraus auseinandersetzen.

In den vergangenen 20 Jahren konnten wir zwar einiges bewegen, dennoch bleibt eine Menge zu tun, um unseren gesamten Gebäudebestand auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Im Rahmen des wirtschaftlich Machbaren, nehmen wir uns jedes Jahr ein beachtliches Programm vor. Bei der Auswahl der Maßnahmen hilft uns die Portfolioanalyse, mit der wir unseren Wohnungsbestand analysieren und die Dringlichkeit des Handlungsbedarfes feststellen. Gerne stellen wir Ihnen die geplanten Maßnahmen aus dem Programm 2009 vor:



Stifterweg 24-30

■ Karlstraße 103-107	Mai 2009	Fenster austausch
■ Königstraße 57/59	Mai – Juli 2009	Fenster austausch, Dämmung Dachboden und Kellerdecke
■ Martinstraße 6	Juli 2009	Fenster austausch
■ Hammerstraße 9-13	Mai – Juni 2009	Fenster austausch, Anbau von Balkonen
■ Yorckstraße 23-39	August – Oktober 2009	Dachsanierung und Fassade
■ Saarlandstraße 67/69	August 2008 - Juli 2009	Zentralheizung, Sanitärbereiche, Treppenhäuser
■ Saarlandstraße 65 / Warndtstraße 10	August 2009 – Mai 2010	Zentralheizung, Sanitärbereiche, Treppenhäuser
■ Stifterweg 24-30	1. BA: April – Juli 2009	1. Bauabschnitt: Zentralheizung, Treppenhäuser, Dämmung Dachboden und Kellerdecke
	2. BA: 2010	2. Bauabschnitt: Fassadendämmung
■ Königstraße 17/19,	Juni – Juli 2009	Zentralheizung, Treppenhäuser, Dach, Dämmung Dachboden und Kellerdecke
■ Sedanstraße 147/149	Juni – Juli 2009	Zentralheizung, Treppenhäuser, Dach, Dämmung Dachboden und Kellerdecke
■ Söflinger Str. 163	Mai 2009 – Juli 2010	Neubau von 36 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum
■ Söflinger Str. 165-169	Juli 2009 – September 2011	Neubau von 65 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit



## Baubeginn in der Enderlegasse

Gemeinsam mit der BSG Aufbau eG realisiert die ulmer heimstätte eG sieben freistehende Einfamilienhäuser in der Enderlegasse mitten in Söflingen. Im April wurde mit dem Bau begonnen. Inzwischen sind bereits vier Häuser verkauft. Die KfW-60 Häuser mit 120 oder 160m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten neben der ausgezeichneten Lage



8 | 9

eine hochwertige Ausstattung und eine umweltfreundliche und nachhaltige Beheizung durch eine Erdwärmepumpe.

**Der Verkauf erfolgt über die BSG Aufbau eG, Herrn Helmut Geiger, Fon 0731/96847-21.**

## Wohnungsbelüftung mit Lüftungssystemen

Früher fand der natürliche Luftaustausch undichter Wohnungen und Häuser grundsätzlich durch Tür- und Fensterfugen statt. Moderne Gebäudehüllen, wie wir sie heute bei Neubauten oder nach einer Sanierung vorfinden, weisen dagegen sehr geringe Undichtigkeiten auf. Denn nur so lässt sich der Energieverbrauch auf ein Minimum reduzieren.

Eine moderne Gebäudehülle erfordert daher eine wirkungsvolle Fensterlüftung. Häufig lüften Bewohner zu viel – was zu unnötigen Energieverlusten führt – oder zu wenig, das fördert Schimmelbildung. Eine komfortable Lösung bringt in diesem Fall eine mechanische Lüftung, die für die notwendige Luftzirkulation in der Wohnung bzw. im Haus sorgt.

Das System führt bedarfsgerecht und geregelt Luft zu und transportiert die Abluft nach außen. Hinein kommt immer ausreichend frische Luft ohne spürbaren Zug, hinaus geht feuchte und geruchsintensive Luft aus Küche, Bad, WC, etc. Drinnen bleibt die Heizungswärme – Lärm, Wind und Schimmelpilz bleiben draußen.

Die ulmer heimstätte eG baut seit Jahren in ihre Neubauten Lüftungssysteme ein. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen werden diese Systeme, sofern baulich möglich, vorgesehen. Die meist in Küche und Bad eingebauten Lüfter werden mit Strom betrieben. Der Stromverbrauch pro Lüfter ist sehr gering und mit dem einer Energiesparlampe vergleichbar.

## Mieterbefragung



Man kann sich nur verbessern, wenn man seine Schwächen kennt! Aus dem Grund befragen wir seit Anfang des Jahres alle Mieter in deren Wohnungen Reparaturen durch unseren Regiebetrieb, unsere Hausmeister oder Fremdhandwerker durchgeführt werden. Von unseren ein- und ausziehenden Mietern wollen wir wissen, wie sie mit unserer Beratung zufrieden waren bzw. welche Gründe für den Wohnungswechsel ausschlaggebend waren.

Der Rücklauf war bisher zufriedenstellend, die Beurteilung unserer Dienstleistungen durchweg positiv. Wir bedanken uns bei allen Mietern die uns bisher durch ihre Rückmeldung unterstützt haben und bitten alle anderen, sich die wenigen Minuten Zeit zu nehmen, die zum Ausfüllen der Karte notwendig sind.

Um eine statistisch relevante Datenmenge zu erhalten, werden wir die Aktion bis Ende des Jahres fortsetzen.



## Jahresabschluss 2008

Wir können erneut auf ein erfolgreiches Wirtschaftsjahr zurückblicken. Das Sachanlagevermögen ist zum 31.12.2008 aufgrund der die Modernisierungsaufwendungen übersteigenden Abschreibungen um 882.600€ auf 69.306.400€ gesunken. Insgesamt bewirtschaftete die ulmer heimstätte eG 2.312 Wohnungen (im Vorjahr 2.345 Wohnungen) mit einer Fläche von 152.615m<sup>2</sup>. Der Rückgang des Wohnungsbestandes wurde durch den Abbruch der Gebäude Söflinger Straße 165 - 169 verursacht. Durch den derzeit beginnenden Neubau von insgesamt 101 Wohnungen in der Quartiersmitte Weststadt wird der Wohnungsbestand in den kommenden drei Jahren wieder anwachsen. Wie in den vergangenen Jahren haben wir der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestands besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Insgesamt haben wir für diesen Bereich im vergangenen Jahr 4.750.000€ aufgewendet.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 483.274,51€ übertrifft den Planansatz und rechtfertigt die Ausschüttung einer 4%igen Dividende.

Bei der Vertreterversammlung am 18.06.2009 werden Aufsichtsrat und Vorstand der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende vorschlagen.

Auch im vergangenen Jahr war die Entwicklung der Spareinrichtung erfreulich. Zum Jahresende betragen die Einlagen 27.551.481,53€. Sie stellen einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung unserer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der nächsten Jahre dar. Der Geschäftsbericht 2008 liegt bis Mitte Juni vor. Sie erhalten diesen in unserer Geschäftsstelle oder können ihn auf unsere Homepage als pdf-Datei herunterladen.

### Bilanzdaten zum 31.12.2008

– Bilanzsumme	78.435.519,74€
– Anlagevermögen insgesamt	70.279.120,51€
– Spareinlagen	27.551.481,53€
– Jahresüberschuss	483.274,51€
– Wohnungsbestand	2.312
– Mitgliederzahl	5.424

## Die Kehrwoche – eine Last?

Die Kehrwoche ist ein Dauerthema und das nicht nur in den Wohnanlagen der ulmer heimstätte eG. Jeder Mieter der ulmer heimstätte eG ist gemäß Mietvertrag zur Ausführung der Kehrwoche verpflichtet, sofern diese nicht durch einen Hausmeisterdienst übernommen wird. Nicht immer ist die Durchführung der Kehrwoche für unsere Mieterinnen und Mieter problemlos möglich. Häufig machen gesundheitliche Probleme oder das Alter die Kehrwoche beschwerlich oder es fehlt schlichtweg an Zeit, sei es aus beruflichen oder privaten Gründen. Dann wird die Kehrwoche schnell zur Last.

Hier kann eine Servicefirma für Hilfe sorgen, die die Kehrwoche übernimmt. Die dadurch entstehenden Kosten werden über die Betriebskostenabrechnung umgelegt. Diese Möglichkeit besteht sowohl für die Innenreinigung als auch für die Außenreinigung und den Winterdienst.

Sie möchten die Kehrwoche an eine Servicefirma übertragen? Gerne holen wir für Ihre Hausgemeinschaft ein Angebot ein und informieren Ihre Mitbewohner. Sprechen Sie einfach Ihren Hausbetreuer an.

Herzlichen Glückwunsch  
im 1. Halbjahr 2009

**60-jährige  
Mitgliedschaft**  
Gebhard Brey  
Johanna Schlotter  
Josef Schimmele

**55-jährige  
Mitgliedschaft**  
Kurt Rosenkranz

**50-jährige  
Mitgliedschaft**  
Siegfried Glogger  
Rosemarie Gerstenlauer  
Friedrich Ehrmann  
Heinz Seibold  
Friedrich Gruhler

**95. Geburtstag**  
Maria Hummel  
25. Juni

**90. Geburtstag**  
Anton Ebner  
17. Januar  
Maria Honnef  
5. März  
Friedrich Mebus  
17. Februar  
Luise Strobel  
2. Januar  
Johanna Ulrich  
8. April



## Erfolgreich gegen Rost und Kalk – chemiefreie Wasserbehandlung

10 | 11



Altrohr unbehandelt (oben)

Altrohr behandelt (unten)

Trinkwasser ist das wichtigste und bestkontrollierte Lebensmittel. Aufgrund seiner Bedeutung ist es für uns selbstverständlich, dass wir das Leitungswasser in unseren Häusern analysieren lassen, sofern konkrete Anhaltspunkte bestehen, dass sich die Trinkwasserqualität verändert hat. Häufig verändert sich das Leitungswasser aufgrund von verkalkten oder verrosteten Wasserleitungen. Die Folge ist ein höherer Eisengehalt im Wasser, der sich aber nicht gesundheitsschädlich auswirkt. Vielmehr droht Gefahr durch Wasserrohrbruch, der viel Ärger und hohe Kosten mit sich bringen kann.

Um dieser Gefahr vorzubeugen, lässt die ulmer heimstätte eG seit einigen Jahren in betroffenen Häusern Wasseraufbereitungsgeräte einbauen. Mit diesen Geräten wird ohne Chemie an den Rohrenwänden durch ein permanentmagnetisches Funktionsprinzip eine Korrosionsschutzschicht aufgebaut und somit auch der Eisengehalt im Wasser reduziert. Dass diese Methode wirkt, wurde in unserer Wohnanlage Erenäcker 23 im Herbst letzten Jahres nach 20 Monaten Behandlungszeit geprüft und bestätigt.

## Wartung der Gasleitungen und Gasgeräte

Um die Sicherheit und den Betrieb der technischen Geräte im Wohnungsbestand der ulmer heimstätte eG zu gewährleisten, werden diese in regelmäßigen Abständen gewartet. Zum Teil erfordern dies gesetzliche Vorschriften, aber auch Funktionsfähigkeit und Lebensdauer der Geräte. Immer wieder wird über die Notwendigkeit der Wartungen diskutiert, da deren Kosten die Mieter über die Betriebskostenabrechnung belasten. Hier gilt zu bedenken, es geht vorrangig um Ihre Sicherheit. Außerdem führen nicht durchgeführte Wartungen auf Dauer zu größeren und teureren Reparaturen.

Wo möglich, optimiert die ulmer heimstätte eG die Wartungsarbeiten. Aktuell wurde die Sichtprüfung der Gasleitungen, zu der wir gesetzlich verpflichtet sind und die bisher separat beauftragt wurde, gemeinsam mit der Wartung der Gasgeräte beauftragt. Das ist günstiger und wirkt sich entsprechend auf die Betriebskostenabrechnung aus. Für Sie als Mieter bedeutet es außerdem nur einen Termin mit einem Handwerker, der dann beide Wartungen ausführt.

## Notdienst jetzt rund um die Uhr erreichbar



Bisher bot die ulmer heimstätte eG ihren Mietern außerhalb der Geschäftszeiten einen Wochenend- und Feiertagsnotdienst von Freitag 12:30 bis Montag 8:00 Uhr. Diesen Service haben wir seit April ausgeweitet; der Notdienst ist nun rund um die Uhr geschaltet. Der Notdienst kümmert sich um sämtliche technische Notfälle, wie Elementarschäden, verursacht durch Sturm,

Brand oder Hagel, bei Ausfall von wesentlichen technischen Versorgungseinrichtungen, Strom, Heizung, Wasser oder bei Rohrverstopfungen.

**Sie erreichen unseren Notdienst unter der Nummer 0175-7715335.**

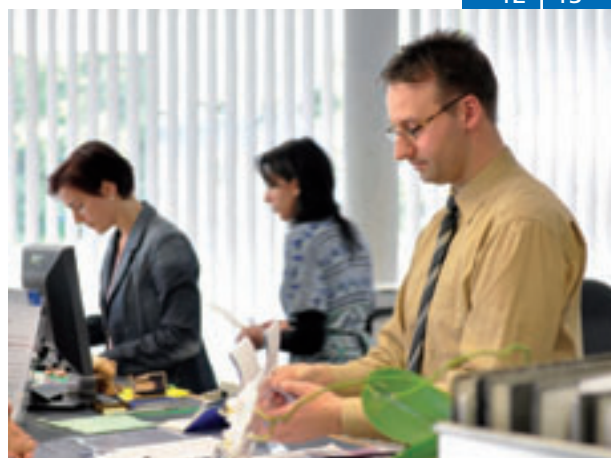


# Dividendenbescheinigung gewünscht?

12 | 13

Nach der Vertreterversammlung, die am 18. Juni 2009 stattfindet, wird die Dividende für das Jahr 2008 gutgeschrieben. Alle Mitglieder, bei denen Abgeltungssteuer abgeführt wird, weil kein ausreichender Freistellungsauftrag vorliegt, erhalten automatisch eine Steuerbescheinigung. Alle anderen Mitglieder erhalten eine Dividendenbescheinigung auf Wunsch. Rufen Sie uns einfach an. Herr März, Fon 0731/93553-41, sendet Ihnen diese gerne zu.

**Bitte beachten Sie, dass am 19. Juni 2009 die Sparabteilung wegen Dividendengutschrift geschlossen ist.**



## Unsere aktuellen Zinsen

### Spareinlagen ab 2.500,- € mit

1-jähriger Zinsfestschreibung (keine Verfügung)	2,00 %
2-jähriger Zinsfestschreibung (keine Verfügung)	2,10 %
4-jähriger Zinsfestschreibung (keine Verfügung)	2,75 %
5-jähriger Zinsfestschreibung (keine Verfügung)	3,00 %

### Wachstumssparen ab 2.500,- €

3 Jahre Laufzeit	1. Jahr 1,90 %
(1. Jahr keine Verfügung, 2.+ 3. Jahr 3-monatige Kündigungsfrist)	2. Jahr 2,40 %
	3. Jahr 3,00 %

### Bonusssparen 7 Jahre, + 10 % uh-Prämie, ab 30,- € monatliche Rate

z.Zt. 2,75 %

### VL-Sparvertrag 7 Jahre, + 9 % uh-Prämie, ab 27,- € monatliche Rate

z.Zt. 2,75 %

### Spareinlage ab 5,- €, 3-monatige Kündigungsfrist

z.Zt. 1,25 %

### Spareinlage ab 25.000,- €, 3-monatige Kündigungsfrist

z.Zt. 2,00 %

**Stand: 12.05.2009 -Änderungen vorbehalten-**

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

# Aus dem Aufsichtsrat



Liebe Mitglieder der ulmer heimstätte eG,

die Banken- und Finanzkrise hat in den letzten Monaten so manches Unternehmen an den Rand des Ruins gebracht. Liegen die Gründe dafür bei der einen Firma in falschem und raschem Profitstreben, so sind andere Unternehmen infolge von internationalen Verflechtungen in den Strudel der Krise geraten. Motivierend sind die täglich aktuellen Meldungen derzeit nicht gerade und so mancher ist unverschuldet von Kurzarbeit oder gar Entlassung bedroht, möglicherweise auch im Kreise unserer Mitglieder.

Zeiten der Krise sind aber immer auch Zeiten des Zusammenrückens und der Solidarität und das sind wichtige und tragende Eigenschaften des genossenschaftlichen Denkens und Handelns.

„Genossenschaften sind keine verstaubten oder sozialistischen Unternehmen, sondern eine Rechtsform für ein gemeinschaftliches Wirtschaften, die gerade in Zeiten von Finanz- und Wirtschaftskrisen eine sinnvolle alternative Rechtsform bietet“, so Dr. Christoph Zöpel, der Präsident des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

Der Aufsichtsrat der ulmer heimstätte eG ist froh darüber, dass das Unternehmen – Ihr Unternehmen – finanziell gesund da steht und sich auch in Zeiten der Krise dank einer soliden Geschäftspolitik zukunftsfähig zeigt. Sie können sich darauf verlassen, dass die ulmer heimstätte eG als moderner genossenschaftlicher Dienstleister ein nachhaltig gut organisierter Partner in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bleibt. Daran arbeiten die gewählten Organe der Genossenschaft, daran arbeitet der Vorstand und diesem Ziel weiß sich auch der Aufsichtsrat der ulmer heimstätte eG in allen Entscheidungen verantwortungsvoll verpflichtet.

Modernisierungen, umfangreiche Sanierungen und auch die Neubautätigkeiten in der Quartiersmitte der Ulmer Weststadt sind ein sichtbarer Beleg dafür, dass das Unternehmen den Werterhalt und die Wertsteigerung im Hinblick auf den eigenen Wohnungsbestand im Blick hat. Dabei einerseits moderne Wohnbedürfnisse zu befriedigen und den Wohnungsbestand auch technisch und energetisch zu verbessern, andererseits aber auch die Kosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten, um weiterhin angemessenen Wohnraum für die Mitglieder zu garantieren – darin besteht das Spannungsfeld der Geschäftspolitik. Den Vorstand in diesem Spannungsfeld positiv zu begleiten und bei allen Planungen für die Zukunft das Für und Wider verantwortungsbewusst abzuwägen, das ist eine wichtige Aufgabe des Aufsichtsrates, der wir im Sinne unserer Genossenschaft engagiert nachkommen.

Verlässlicher und stabiler Partner in Zeiten der Krise zu sein – das ist u.a. auch der Sinn und Zweck des genossenschaftlichen Denkens und die ulmer heimstätte eG lebt diesen Gedanken.

## Auf der Zielgeraden



Adriana Bendik

Schnell sind sie vergangen, die drei Jahre Ausbildungszeit unserer Auszubildenden Adriana Bendik und Sandra König. Beide werden im Juni ihre Ausbildung zur Bürokauffrau abschließen. Wir freuen uns, dass Frau Bendik und Frau König weiterhin bei der ulmer heimstätte eG tätig sein werden.

Frau Bendik hat bereits Anfang des Jahres ihren Arbeitsplatz in der Buchhaltung eingerichtet. Sie tritt die Nachfolge von Eduard Volz an, der sich einer neuen beruflichen Aufgabe in einem anderen Unternehmen widmet. Frau Bendik übernimmt von ihm neben vielfältigen Aufgaben im Rechnungswesen auch die EDV-Administration.



Sandra König

Frau König unterstützt die kaufmännische Hausbewirtschaftung und ist auch als Vertretung in anderen Bereichen tätig.

Wir drücken Frau Bendik und Frau König die Daumen für die noch ausstehende mündliche Prüfung und wünschen Ihnen viel Freude und Erfolg bei ihren neuen Aufgaben.

## Mitarbeiterjubiläum



Herrn Thomas Eitel gratulieren wir zum 20-jährigen Betriebsjubiläum, das er am 01.01.2009 feiern konnte.

Seit vielen Jahren ist er der Ansprechpartner für die Vermietung unserer Wohnungen. Wir wünschen ihm für seine weitere berufliche Zukunft bei der Heimstätte alles Gute.

**Bitte beachten Sie! Die Geschäftsstelle ist am Freitag nach Fronleichnam am 12.06 2009 geschlossen.**

Zur Erledigung ihrer Aufgaben sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter häufig im Wohnungsbestand unterwegs. Es gibt aber auch Tätigkeiten, z.B. die Abrechnung der Betriebskosten, bei denen sehr konzentriert gearbeitet werden muss. Diese Termine und Aufgaben können nun außerhalb der Beratungszeiten erledigt werden. Während den Beratungszeiten sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter grundsätzlich in der Geschäftsstelle anwesend.

Wir empfehlen Ihnen aber dennoch, mit Ihrem gewünschten Gesprächspartner einen Termin zu vereinbaren. Das ist auch außerhalb der Beratungszeiten möglich. Damit gewährleisten Sie Ihren Ansprechpartner sicher zu erreichen und Sie vermeiden unnötige Wartezeiten. Sofern Sie uns bei der Terminvereinbarung über Ihr Anliegen informieren, kann sich Ihr Gesprächspartner zudem auf den Termin vorbereiten und gegebenenfalls den Sachverhalt vorab klären.



### ulmer heimstätte eG

#### Öffnungszeiten Geschäftsstelle / Spareinrichtung

Mo. bis Fr. vormittags 9:00 – 12:30 Uhr

Mo. und Di. nachmittags 14:00 – 16:30 Uhr

Do. nachmittags 14:00 – 18:00 Uhr

#### Beratungszeiten Vermietung und Hausbetreuung

Mo. vormittags 9:00 – 12:30 Uhr

Mo. nachmittags 14:00 – 16:30 Uhr

Do. nachmittags 14:00 – 18:00 Uhr

sowie nach Terminvereinbarung, **Fon 0731/93553-0**

#### Ihre Ansprechpartner in der Hausbetreuung

**Manuela Banzhaf** Böfingen

**Fon 0731/93553-25** Oststadt

[banzhaf@heimstaette.de](mailto:banzhaf@heimstaette.de) Wiblingen

**Susanne Hodapp** Erbach

**Fon 0731/93553-26** Eselsberg

[hodapp@heimstaette.de](mailto:hodapp@heimstaette.de) Kuhberg

Söflingen

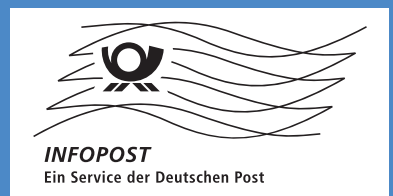
Weststadt

**Daniel Tashkalov** Dichterviertel

**Fon 0731/93553-28**

[tashkalov@heimstaette.de](mailto:tashkalov@heimstaette.de)





sparen – bauen

# gut wohnen

ulmer heimstätte eG

Söflinger Straße 72

89077 Ulm

Fon 0731-9 35 53 -0

Fax 0731-9 35 53 33

info@heimstaette.de



DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



ULM/NEU-ULM