



ulmer  
heimstätte

BERICHT 2023

# WOHNEN IST EIN HOHES GUT

## EIN JAHR MIT HERAUSFORDERUNGEN



Die ökonomischen Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben sich im Jahr 2023 nicht verbessert und die deutsche Wohnungswirtschaft wiederum vor große Herausforderungen gestellt. Auch wenn sich der Anstieg der Baukosten im letzten Jahr reduziert hat, so ist die Gesamtentwicklung trotzdem ein großes Investitionshindernis.

Die ulmer heimstätte ist ein verlässlicher Partner für die Versorgung der Ulmer Bevölkerung mit Wohnraum. Trotz der vielfältigen Herausforderungen, denen wir uns gegenübersehen, konnten wir das Geschäftsjahr 2023 mit einem guten Jahresergebnis abschließen.

*Bei vielfältigen Herausforderungen bleibt das Ziel, bezahlbare Wohnungen anzubieten.*

Die ökonomischen Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben sich im Jahr 2023 nicht verbessert und die deutsche Wohnungswirtschaft wiederum vor große Herausforderungen gestellt. Auch wenn sich der Anstieg der Baukosten im letzten Jahr reduziert hat, so ist die Gesamtentwicklung trotzdem ein großes Investitionshindernis. Die Baukosten sind in den letzten vier Jahren um 42% gestiegen und haben sich damit von den allgemeinen Lebenshaltungskosten abgekoppelt. Zudem hat sich mit dem Ende der Nullzinsphase das Zinsniveau zwar auf ein im langjährigen Vergleich normales Niveau entwickelt, gleichwohl bedeutet das aber eine erhebliche Mehrbelastung in der Immobilienfinanzierung. Dass es parallel dazu nicht gelingt, der stetig wachsenden Regulatorik im Bauwesen Einhalt zu gebieten oder sie gar zu reduzieren, führt insgesamt zu einem Umfeld, das genossenschaftlichen Wohnungsbau nahezu unmöglich macht.

Dass wir gesellschaftlich Lösungen finden müssen, um bezahlbaren Wohnungsbau wieder für bestandshaltende Unternehmen zu ermöglichen ist gerade in Regionen wie in Ulm offensichtlich. Ulm und der Alb-Donau-Kreis sind eine prosperierende Region mit einem entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Dieser Bedarf resultiert aus der Attraktivität der Region, die qualifizierte Arbeitsplätze und ein lebendiges soziales Umfeld bietet.

Die Frage wie genossenschaftlicher Wohnungsbau wiederbelebt werden kann, muss umfassend gestellt, die Lösungen müssen ergebnisoffen diskutiert werden. Die Fokussierung auf die Reduzierung der Baukosten oder den Finanzierungszins hilft allein ebenso wenig weiter wie der Ruf nach mehr Förderung.

Es ist auch zwingend liebgewonnene Standards zu überprüfen, Baustandards auf das Notwendige zu reduzieren, Genehmigungs- und Prüfverfahren zu entschlacken und zu ver-

einfachen. Statt weiterer Regeln sollten Anreize geschaffen werden, um den Bau neuer Wohnungen zu fördern, beispielsweise durch die Reduzierung von Grundstückspreisen in Abhängigkeit des Anteils an gefördertem Wohnraum.

Oberstes Ziel ist es sicherzustellen, dass Mieten bezahlbar bleiben. Wohnen ist ein hohes Gut, das für jeden zugänglich sein muss. Doch dies bedeutet nicht, dass sich die Mietentwicklung von dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und Einkommen entkoppeln kann. Denn nur wenn Bund, Länder, Kommunen, Unternehmen und die Mieterinnen und Mieter gemeinsam ihren Beitrag leisten, kann der Neubau von Wohnungen wieder Fahrt aufnehmen.

Gegründet 1896 ist die ulmer heimstätte seither ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder, ein verlässlicher Arbeitgeber und Partner des regionalen Handwerks. Ein gutes Arbeitsumfeld sowie ein verantwortungsvoller und wertschätzender Umgang miteinander gehören seit 127 Jahren zur Heimstättenkultur.

A blue ink signature of Michael Lott.

Michael Lott

A blue ink signature of Christoph Neis.

Christoph Neis

# ULMER HEIMSTÄTTE PARTNER SEIT 127 JAHREN

Die ulmer heimstätte eG versorgt seit 127 Jahren die Ulmer Bevölkerung mit Wohnraum. Als eine in Ulm geschätzte, zukunftsorientierte Wohnungsbau-Genossenschaft bieten wir sicheres Wohnen zu fairen Mieten.

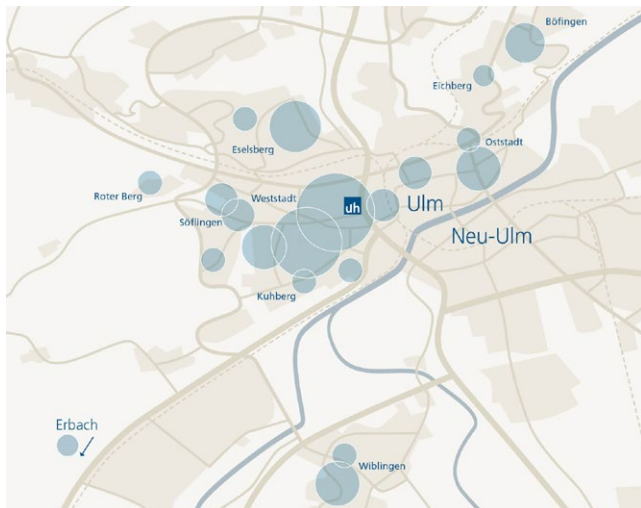
Ein qualifiziertes Team von über 30 Mitarbeitenden kümmert sich um unsere Mitglieder und unsere 2.498 Wohnungen. Wir betreiben für unsere Mitglieder eine Spareinrichtung und leben unsere genossenschaftlichen Werte bewusst.

**127 Jahre**

**5.675 Mitglieder**

**2.498 Wohneinheiten**

**166.413 qm Wohnfläche**



## Verwaltungsorgane

### Vorstand

Michael Lott  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied  
Christoph Neis  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied

### Aufsichtsrat

Günter Guthan  
Vorsitzender  
Lutz Dittmar  
Ralf Junginger  
Willi Rötter  
Monika Schaffer (bis 21.06.23)  
Annette Thierer  
Sandra Zimmermann (ab 22.06.23)

### 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 – aKompetenzzentrum 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: 36,8€/m <sup>2</sup> Leerstandsquote: 0,74 %
1.2 Eigenkapitalquote > 25 %	Ausgewogene Wirtschaftsplanung	laufend	Erfüllt EK-Quote 2023: 29,8 %
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. Weitere Potenziale werden stetig geprüft.
1.5 Synergieeffekte durch Bauherrngemeinschaften	Gemeinsame Realisierung von Bauvorhaben	laufend	Aktuelle Projekte mit der UWS in Ulm sind die Bauprojekte Weinberg-Carré sowie Bassena und Palwatsche im Dichterviertel
1.6 Initiative Digitales Büro			Wurde durch die Optimierung und Erweiterung des digitalen Archivsystems umgesetzt.

## Umwelt und ökologische Zielsetzungen

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
2.1 Soll-Heizenergieverbrauch auf durchschnittlich unter 100 kWh/m <sup>2</sup>	Weitere Optimierung des Energieverbrauchs des Wohnungsbestands	2026	2022 mit 95 kWh/m <sup>2</sup> erfüllt
2.2 Innenentwicklung vorhandener Grundstücke	Machbarkeitsstudien		Ist bereits Ende 2020 erfolgt
2.3 Flächensparendes Bauen	Hohe Ausnutzung der Grundstücke bei Neubaumaßnahmen	laufend	wird bei allen Neubauprojekten umgesetzt
2.4 Einsatz ökologischer Baustoffe	Regelmäßige Überprüfung des Standardkatalogs	laufend	Erfolgt bei allen Baumaßnahmen
2.5 Energetische Optimierung der Geschäftsstelle	Einbau energiesparender Leuchten		Ist erfüllt – zwischenzeitlich Einrichtung einer autarken Stromversorgung der Geschäftsstelle durch Photovoltaik
2.6 Klimaziele	Ziel ist es, die Klimaneutralität für den gesamten Bestand unter Berücksichtigung der Erträge der Photovoltaikanlagen bis 2030 zu erreichen.	2030	Alle energetisch relevanten Investitionen erfolgen auf Basis der 2021 erstellten und jährlich fortgeschriebenen Klima-Roadmap. 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 und Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen	Laufend	In Umsetzung; 87 Wohnungen bereits realisiert
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			Wurde gemeinsam mit 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		Noch nicht umgesetzt
3.6 Erweitern und Stabilisieren des Engagements in den Wohngebieten	Konzeptionelle Weiterentwicklung des Dichtervierteltreffs		Wird fortgesetzt
	Unterstützung von Mieterfesten in Quartieren	Laufend	Erfolgt durch einen Sozialfonds
	Engagement der quartiersbezogenen Sozialarbeit	Laufend	Wird laufend umgesetzt
3.7 Sicherung und Verbesserung der Fachkompetenz der Mitarbeiter	Laufende Fortbildungsangebote	Laufend	laufend in Umsetzung; 2023 mit 34 Fortbildungstagen und insgesamt 242 Stunden
3.8 Mobiles Arbeiten für die Mitarbeiter in der Verwaltung	mit einer Betriebsvereinbarung		Bereits 2020 umgesetzt
3.9 Jobrad für Mitarbeiter			Bereits 2021 umgesetzt

# ULMER HEIMSTÄTTE UNSER LEITBILD



## **Eine moderne Genossenschaft mit Tradition**

Seit Gründung am 2. Mai 1896 bieten wir unseren Mitgliedern gutes, lebenslanges Wohnen zu einem fairen Mietpreis. Zudem können unsere Mitglieder unsere Spareinrichtung nutzen. Wir schaffen und erhalten nachhaltigen Wohnraum. Nah an unseren Mitgliedern Unsere Mitglieder sind Miteigentümer und Kunden unserer Genossenschaft. Ihre Wünsche, Sorgen und Probleme nehmen wir ernst. Wir kümmern uns um ihre Belange. Dabei legen wir Wert auf eine Kommunikation in Augenhöhe.

## **Lebensraum schaffen**

Der Wohnungsbestand der ulmer heimstätte bildet unser Vermögen. Diesen pflegen und modernisieren wir stetig und passen ihn regelmäßig den Bedürfnissen und Ansprüchen unserer Mitglieder an. Alle Investitionen in den Bestand sichern dessen Werterhaltung und Marktfähigkeit. Durch unsere Neubauten sichern wir die Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Dabei achten wir auf Vielfalt und Individualität und berücksichtigen sowohl den demografischen Wandel als auch die speziellen Herausforderungen einer urbanen Gesellschaft. Wir geben innovativen Konzepten und neuen Wohnformen eine Chance und berücksichtigen die Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppierungen.

## **Mehr als eine Wohnung**

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

## **Mehr als ein Job**

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

## **Nachhaltig seit 1896**

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



ZUKUNFT SICHERN

# ÖKONOMIE

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



# ÖKONOMIE

## INVESTITIONEN UND MODERNISIERUNGEN

**8.930.628 €**

*für Modernisierung und Instandhaltung*

**109**

*Bäder saniert in 2023*

**53 €/qm**

*Investitionen in Gebäudebestand*

### Eigenbestand

Zum Stichtag 31.12.2023 belief sich die Zahl der Wohnungen im Bestand der ulmer heimstätte auf 2.498 Einheiten mit insgesamt 166.413,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darüber hinaus bewirtschafteten wir 22 gewerbliche Einheiten mit 4.133,37 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Nachfrage vor allem nach Wohnraum im unteren und mittleren Marktsegment war auch 2023 in Ulm unverändert hoch. Das spiegelt sich auch in unserer anhaltend niedrigen Fluktuationsrate wider. Die Zahl der Kündigungen ist 2023 mit 162 gegenüber dem Vorjahr (179) weiter gesunken. Die Fluktuationsrate lag bei 6,56% (Vorjahr 7,23%). Der fluktuationsbedingte Leerstand liegt bei 0,74%.

### Investitionen

Wir verfügen über Bestände aus allen Bauperioden unserer 127-jährigen Geschichte. Sie bilden die Grundlage unseres Geschäftsmodells. Die Instandhaltung und kontinuierliche Modernisierung sichern ebenso wie der Neubau von Wohnungen den Fortbestand unserer Genossenschaft.

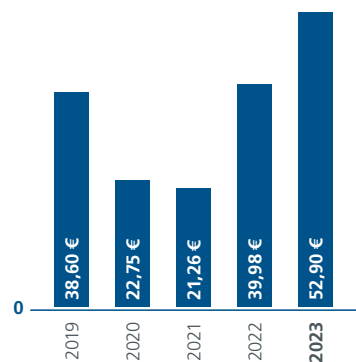
Alle Investitionen in den Bestand beruhen auf Handlungsstrategien, die auf Grundlage einer im Jahr 2017 umfassend überarbeiteten Portfolioanalyse entwickelt wurden und auf Basis der 2022 erstellten Klima-Roadmap fortgeschrieben wurden. Alle Baumaßnahmen werden in einem mehrjährigen Investitionsprogramm 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 2023 bei 8.930.628,50€. Die Investitionen haben sich gegenüber 2022 durch den erneuten Anstieg der Baupreise erneut erhöht.

### Modernisierungen

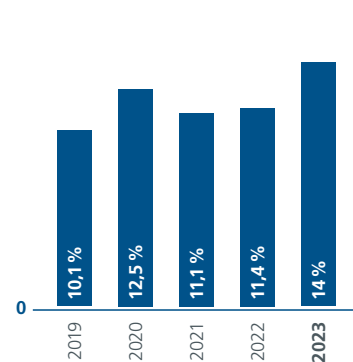
Neben verschiedenen Instandhaltungsmaßnahmen wie Arbeiten an den Fassaden, in Treppenhäusern und Außenanlagen wurde 2023 die Umsetzung des Sonderprogramms zur Bäderrisanzierung fortgeführt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr in 109 Wohnungen in 13 Gebäuden die Bäder auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

2022 haben wir mit der Umsetzung der ersten Maßnahmen der Klima-Roadmap 2022 begonnen. Im Jahr 2023 gehörten hierzu vor allem Maßnahmen, die die Energieversorgung der Gebäude verändern.

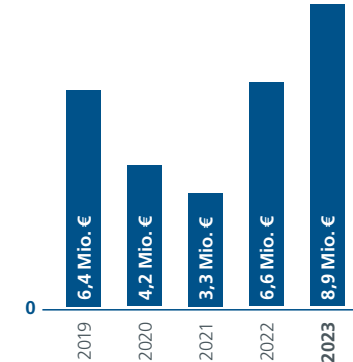
Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 2023 bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche 52,90€ in unseren Gebäudebestand investiert. Damit ist der Werterhalt der Bestände gesichert.



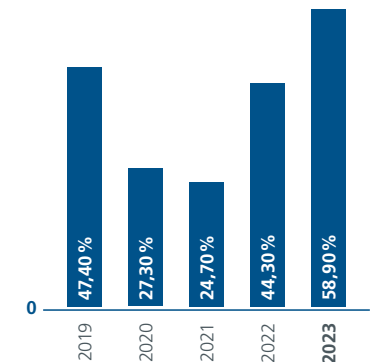
**Investitionen/m<sup>2</sup>**  
Investitionskoeffizient Gebäudebestand



**Barrierefreiheit**  
Barrierefreie Wohnungen im Bestand



**Modernisierung und Instandhaltung**  
Finanzvolumen



**Modernisierungsquote**  
im Gebäudebestand

# ÖKONOMIE

## TRENDS UND MIETENPOLITIK



### Moderate Mietenpolitik

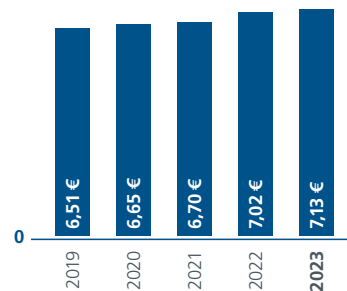
Trotz der moderaten Mietenpolitik der ulmer heimstätte sind regelmäßige Mietanpassungen unerlässlich, um den Werterhalt der Bestände zu sichern. Wir orientieren uns bei der Mietpreisgestaltung am Ulmer Mietspiegel abzüglich eines genossenschaftlichen Abschlags, wodurch das Wohnen bei uns bezahlbar ist und bleibt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der ulmer heimstätte liegt bei 7,13€/m<sup>2</sup> für das Jahr 2023.

*Wohnen bei der ulmer heimstätte bleibt trotz Mietanpassungen bezahlbar.*

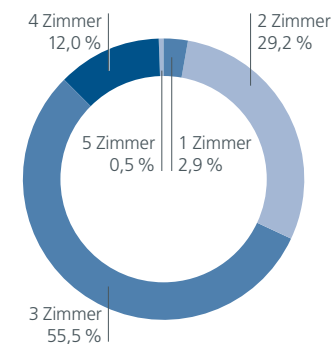
### Trend zu kleinen Haushalten

Aufgrund der demografischen Entwicklung hält der Trend zu kleineren Haushalten an. Deshalb spielen kleine Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen bei den Neubauten eine große Rolle. In unserem Bestand sind 55,5% Drei-Zimmer-Wohnungen, 32% Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Durch ihre knapp bemessenen Wohnflächen sichern sie die Bezahlbarkeit.

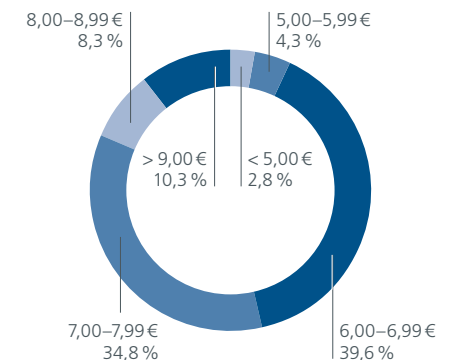
Unsere flächenoptimierten Vier-Zimmer-Wohnungen richten sich an Familien, für die es auf dem Ulmer Wohnungsmarkt nur ein knappes Angebot an größeren, bezahlbaren Wohnungen gibt.



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



**Wohnungen**  
Bestand 2022 nach Zimmerzahl



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

# SPAREINRICHTUNG UND ANLAGEVERMÖGEN



*Die ulmer heimstätte bietet ihren Mitgliedern eine krisensichere Geldanlage.*

## 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 31.12.2023 auf 44.239.828,27€. Gegenüber dem Vorjahr war das ein Zuwachs um 347.599,79€.

Trotz der positiven Aspekte einer Spareinrichtung betreiben nur noch 47 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland dieses Geschäftsmodell. Das liegt an der zunehmenden Regulatik 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 2023 bei 5,9%.

Die EZB hat mit ihrer Geldpolitik im Vergleich zu anderen Zentralbanken deutlich später auf die Entwicklung reagiert. Im September 2023 wurde der Leitzins für den Euroraum auf 4,5% erhöht. Danach folgten fünf EZB-Rat-Sitzungen, in denen trotz sinkender Inflationsraten der Leitzins nicht angepasst wurde. Die Spareinlagen bei der ulmer heimstätte wurden dem erhöhten Zinsniveau angepasst.

Die ulmer heimstätte bietet ihren Mitgliedern eine krisensichere Geldanlage.

## Anlageverhalten

Die privaten Haushalte in Deutschland sind 2023 in Summe reicher geworden. Kursgewinne an den Aktienmärkten und die gestiegenen Sparzinsen ließen das nominale Geldvermögen binnen Jahresfrist um 6,40% auf etwas mehr 7,9 Billionen € zulegen.

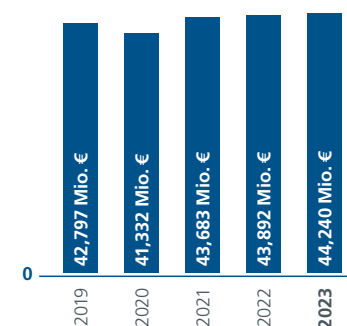
Aktien, Investmentfonds und Zertifikate machten Ende 2023 nach Angaben von Statista rund 22% des Geldvermögens aus. Die weiterhin größte Anlageformen sind Bankeinlagen und Bargeld mit fast 40%. Die Sicherheit und Nachhaltigkeit der Geldanlage steht dabei für viele Sparer im Vordergrund.

Auch die Mitglieder und Sparer der ulmer heimstätte sind sicherheits- und zinsbewusst. Durch den Anstieg des Zinsniveaus können wir unseren Mitgliedern wieder attraktive Zinsen anbieten.

## 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.



**Spareinlagen**  
der Spareinrichtung

# ÖKONOMIE PROJEKTE 2023



Weinberg Carré



Bassena und Pawlatsche



UhlandEck

## 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.

2023 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 abschnittsweise bereits abgeschlossen.

## Weinberg Carré

Im Weinberg Carré entstanden in Kooperation mit der UWS 161 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 12.328m<sup>2</sup>. 55 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten sind 2023 in den Bestand der ulmer heimstätte übergegangen. Knapp zwei Drittel 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 zusammen mit der UWS realisierte Projekt Bassena und Pawlatsche umfasst 72 bezahlbare neue Wohnungen mit 6.770m<sup>2</sup> 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 32 Wohnungen entfallen auf die ulmer heimstätte. Davon werden 58% als geförderter Wohnraum vermietet.

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.

## UhlandEck

Die Bestandsgebäude in der Uhlandstraße 2–8 und Söflinger Straße 117 und 119 wurden 2022 zurückgebaut. Auf dem Areal entsteht das Neubauprojekt UhlandEck mit 63 Wohnungen, samt Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit. Der Anteil der mit Landesmitteln geförderten Wohnungen liegt bei 60%. 2023 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen, die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

## Ausblick

Insgesamt befinden sich inklusive der sich in der Fertigstellung befindlichen Gemeinschaftsprojekte mit der UWS 296 Wohnungen im Bau, die in den nächsten Jahren dem Ulmer Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Allerdings wird sich das bisherige Investitionstempo auf Grund der drastisch veränderten Rahmenbedingungen nicht halten lassen. 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.



UNTERWEGS MIT DER KLIMA-ROADMAP

# ÖKOLOGIE

Wir fühlen uns dem UN-Klimaschutzabkommen verpflichtet, das 197 Staaten 2015 auf der UN-Klimakonferenz in Paris beschlossen haben. Ziel des Klimaschutzabkommens ist es, den Temperaturanstieg möglichst auf 1,5 Grad Celsius zu beschränken. Wir wollen unter Berücksichtigung der Photovoltaik- Erträge bis 2030 klimaneutral sein.

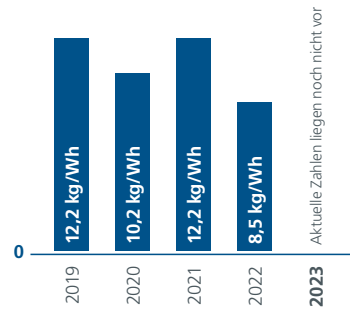
# ÖKOLOGIE ZIELE UND ZERTIFIZIERUNG



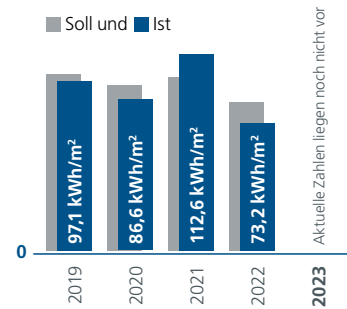
*Wir wollen unter Berücksichtigung der Photovoltaik-Erträge bis 2030 klimaneutral sein.*

## Klimaziele

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.



**CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
in Kilogramm pro Kilowattstunde



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

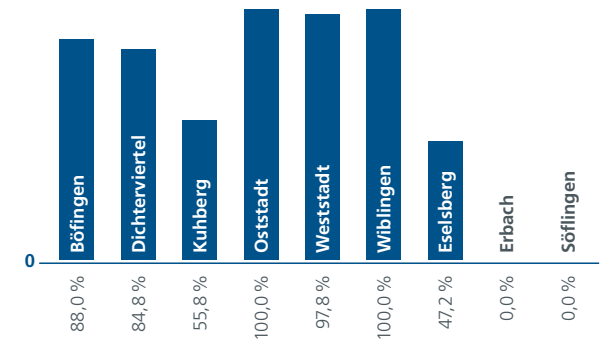


## DNK Zertifizierung

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.

## Qualitätssicherung durch Qualitätssiegel der NaWoh

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



**Fernwärme nach Stadtteilen**  
im Gebäudebestand 2022

# ÖKOLOGIE KLIMA-ROADMAP



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

2022 lagen die CO<sub>2</sub>-Emissionen für Wärme und Warmwasser in unserem Gebäudebestand und des Eigenbetriebs bei 13,9 kg/m<sup>2</sup> Jahr. Dieser Wert unterschreitet signifikant den Benchmark des Gesamtverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) von 33 kg/m<sup>2</sup> Jahr. Für die Fortschreibung der CO<sub>2</sub>-Bilanz und der daraus resultierenden Vergleiche fehlen uns für 2023 noch die Basiswerte, da sich durch die von der Bundesregierung beschlossene Energiepreiskontrolle die Abrechnung der Versorgungsunternehmen verzögert hat.

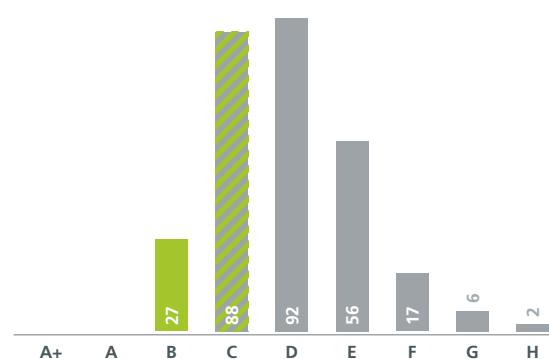
Unseren Klimapfad evaluieren wir jährlich und passen ihn inhaltlich an geänderte Rahmenbedingungen an. Wir verfolgen dabei unverändert das Ziel, die Abhängigkeit vom Gas zu reduzieren. Das entlastet zugleich das Klima und vermeidet hohe Kosten für die Mieter. In großen Teilen des Stadtgebietes Ulm steht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

*Unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen lagen 2023 58% unter dem GdW-Durchschnitt.*

## Ausgangssituation

### Energieverbrauch des Gebäudebestandes

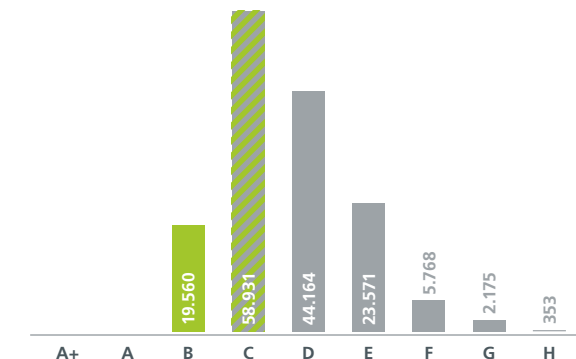
Durchschnittlicher Energieverbrauch 95 kWh/m<sup>2</sup> Jahr – 29% besser als GdW Durchschnitt (133 kWh/m<sup>2</sup> Jahr)



### Gebäude-Anzahl

je Energieverbrauchsklasse

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



### Beheizte Fläche (m<sup>2</sup>)

je Energieverbrauchsklasse

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

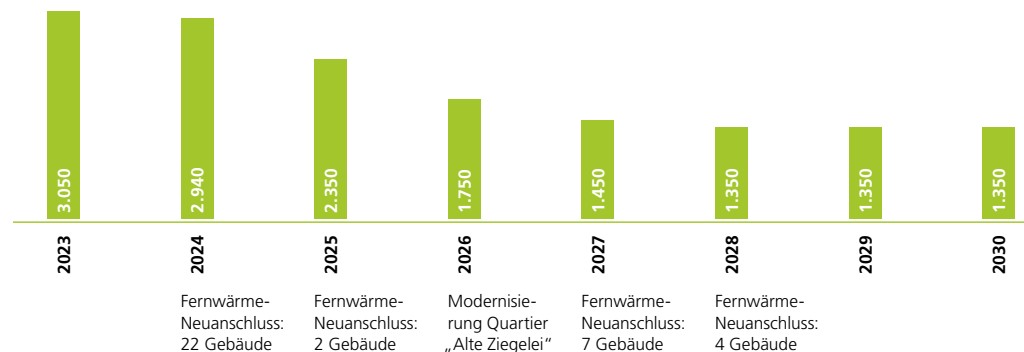
## Maßnahmen zur Reduzierung fossiler Energien

Investitionen für die Portfolio-Dekarbonisierung  
auf Basis von gewerkespezifischer Maßnahmenplanung

Maßnahmenkategorien	Maßnahmen	Gebäudeanzahl	Mengen-gerüste	Bezugsgrößen für die Mengen-gerüste (m <sup>2</sup> )	Investitionen je Bezugsgröße	Investitionen gesamt
<b>Umstellung auf CO<sub>2</sub>-freie Wärme- und Warmwasserversorgung</b>	Einbau nachhaltiger Heizungssysteme	13	5.038	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	417 €	2,1 Mio. €
	Heizungsweiterentwicklung	21	12.310	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	139 €	1,7 Mio. €
	Fernwärme-Neuanschlüsse	35	18.603	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	139 €	2,6 Mio. €
	Betriebsoptimierung	195	107.352	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	35 €	3,7 Mio. €
<b>Verbrauchsreduktion: Dämmung, Teil- und Vollsanie- rung</b>	Fassadendämmung	48	16.746	Fassadenfläche	460 €	7,7 Mio. €
	Fenstertausch	34	2.749	Fenster- und Türenfläche	890 €	2,5 Mio. €
	Kellerdämmung	5	558	Kellerdeckenfläche	195 €	0,1 Mio. €
	Steil-/Satteldachdämmung	6	1.386	Dachfläche	417 €	0,6 Mio. €
	Dämmung der oberen Geschossdecke	10	1.164	Oberste Geschossdeckenfläche	181 €	0,2 Mio. €
	Lüftung	35	14.815	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	139 €	2,1 Mio. €
<b>Summe</b>						<b>23,3 Mio. €</b>

## Gasverbrauch-Modellrechnung

Jährlicher Gasverbrauch im Zeitverlauf  
Absoluter Gasverbrauch (MWh/Jahr)



**Maßnahmen an den Gebäuden**  
(zusätzlich kontinuierliche Betriebsoptimierung und Heizungsweiterentwicklung)





**486 kWp** Photovoltaikleistung

**121.726 kWh** Ertrag Photovoltaik

**80%** Wohnungen mit zeitgemäßem energetischen Standard

### **Wärmepumpen als zusätzliche Alternative zu Gas**

Fehlt die Möglichkeit für einen Fernwärme-Anschluss, so werden wir die Heizung gasversorgter Gebäude auf hocheffiziente Wärmepumpen umstellen. Bei der Optimierung und dem Austausch von Heizungen haben Gebäude mit hohem Energieverbrauch Vorrang. Erstmals wurden 2023 in drei Gebäuden mit insgesamt 12 Wohnungen die Heizung von Gas auf Wärmepumpen umgestellt.

### **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 Uhlandstraße 2–8. Der Rückbau ist 2022 erfolgt, Baubeginn war im Sommer 2023. Im Berichtsjahr schritten die Rohbauarbeiten 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**

Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes der ulmer heimstätte ist weitgehend abgeschlossen. Mehr als 80% 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 161,5 kWp kamen 2023 weitere Anlagen mit einer Gesamtleistung von 324,1 kWp hinzu.

Nachdem Mitte 2023 die Regulatorik gelockert wurde, können wir unseren Mietern im Stifterweg (108–114) in Kooperation mit einem Partner erstmals ein Mieterstrommodell anbieten.

# ÖKOLOGIE ENERGIE UND BAUEN



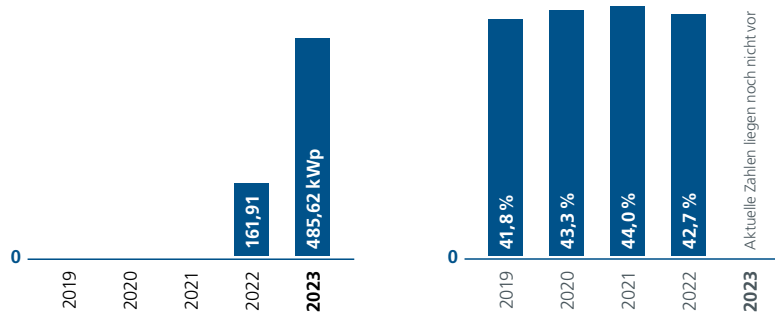
*Alle Neubauten sind deutlich energieeffizienter als die aktuellen gesetzlichen Anforderungen.*

## 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.

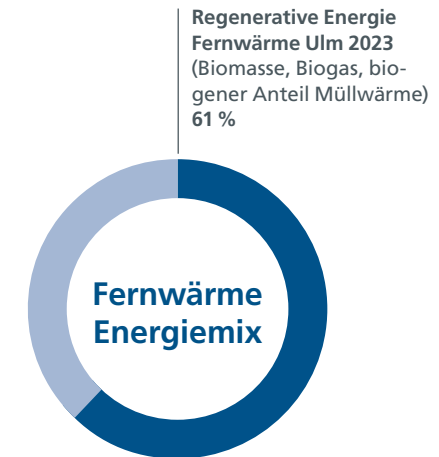
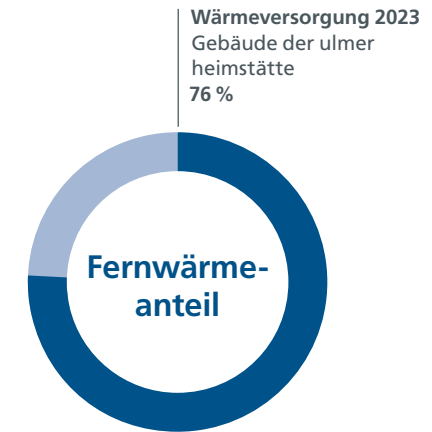
## Autarke Versorgung der Geschäftsstelle

Wir möchten auch unseren eigenen CO<sub>2</sub>-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-Mobili-tät ergänzte Fuhrpark wird mit dem selbst produzierten Solar-strom versorgt.



**Photovoltaik**  
Installierte Leistung im Bestand in kWp

**Regenerative Energien**  
Anteil am Gesamtenergieverbrauch





VERANTWORTUNG FÜR MIETER UND MITARBEITER-

## SOZIALES

Seit inzwischen 127 Jahren bietet die ulmer heimstätte mehr als nur Wohnraum. Wir sehen uns als Teil der Stadtgesellschaft, bieten bezahlbaren Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht und engagieren uns sozial in den Quartieren.

## SOZIALES MITGLIEDER UND MIETER



### Mitglieder

Die Gleichbehandlung aller Mitglieder zeichnet eine Genossenschaft aus. Als Anteilseigner bilden unsere Mitglieder seit inzwischen 127 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 2023 hatten wir 5.675 Mitglieder. Das Durchschnittsalter liegt bei 54 Jahren, das der Neumitglieder bei 37 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 148.063,37€ auf 6.437.860,00€ 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.

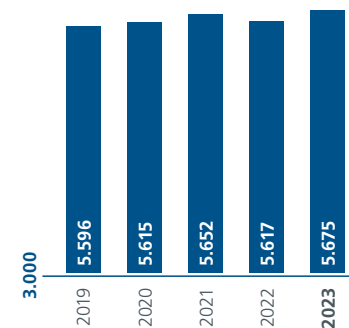
*Auch nach Modernisierungen schöpfen wir die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht aus.*

### 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.

### 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. Bei vielen Themen wie der Erreichbarkeit der Ansprechpartner, dem Einhalten von Vereinbarungen, der Angemessenheit der Miete und der Zufriedenheit mit der Wohnung liegt die ulmer heimstätte der Befragung zufolge über dem Branchendurchschnitt. Die Weiterempfehlungsbereitschaft liegt bei 97,8%. Damit gehört die ulmer heimstätte im Branchenschnitt zu den Besten. Dieses erneut gute Ergebnis ist für uns Bestätigung und Ansporn für die Zukunft zugleich.



Mitgliederzahlen



## 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 2.498 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.

*Das Interesse an unseren Wohnungen ist bei allen Bevölkerungsschichten und Altersklassen groß.*

## 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.

## 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.

## Mitarbeiter

Als Arbeitgeber beschäftigten wir im Berichtsjahr durchschnittlich 34 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. Nach vielen Jahren mit niedriger Fluktuation ist im Berichtsjahr die Fluktuationsrate erstmals auf über 10% gestiegen. Trotzdem liegt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 13 Jahren. Um in einem enger werdenden Markt qualifizierte Fachkräfte zu finden und zu binden, setzen wir weiterhin auf eine qualifizierte, umfassende Ausbildung sowie auf eine stete Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und Teilzeit sorgen für eine gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

# JAHRESBERICHT 2023

The image shows a blurred financial statement table with the following visible values:

8.458.607,68	8.491.409,56
32.801,68	12.119.069,67
2.243.194,59	2.174.312,1
478.928,62	532.350
2.722.123,21	

German text visible in the background includes: "Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeit", "Ergebnis der außerordentlichen Geschäftstätigkeit", "Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeit", "Ergebnis der außerordentlichen Geschäftstätigkeit", "Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeit", "Ergebnis der außerordentlichen Geschäftstätigkeit".



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 umfassend mit der Geschäftspolitik und der künftigen Ausrichtung der ulmer heimstätte befasst.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt, davon eine Sitzung im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere der Jahresabschluss, die Quartalsberichte und das laufende Investitionsprogramm. Schwerpunkte der Klausurtagung waren die Umsetzung der 2023 überarbeiteten Klima-Roadmap, die Mehrjahres-, Wirtschafts- und Finanzplanung, das Investitionsprogramm 2024 sowie die Beschäftigung mit zukunftsfähigen Konzepten zur Vermietung von Wohnraum. Ebenso wie in den vergangenen Jahren, hat sich das Format der Klausurtagung wieder für die Behandlung komplexer Themen bewährt.

Im April 2023 fand im Café JAM der jährliche Vertreterinfoabend statt. Außerhalb der Vertreterversammlung dient der jährliche Vertreterinformationsabend der Information der Vertreterinnen und Vertreter über die Geschäftspolitik der ulmer heimstätte. Schwerpunkte waren die anstehende Satzungsänderung und die anstehenden Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat der ulmer heimstätte.

Mit der Vertreterversammlung am 21.06.2023 im Stadthaus Ulm wurde das Geschäftsjahr 2022 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 Neufassung der Satzung wurde beschlossen. Das turnusmäßig zur Wahl stehende Aufsichtsratsmitglied Lutz Dittmar wurde im Amt bestätigt. Für Monika Schaffer, die satzungsgemäß aus dem Gremium ausgeschieden ist, wurde Sandra Zimmermann in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 20.07.2023 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende Günter Guthan in seinem Amt bestätigt.

Der Jahresabschluss 2023 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 2023 in vollem Umfang nachgekommen. Dem Jahresabschluss 2023 hat der Aufsichtsrat einstimmig zugestimmt.

Dieses Jahr enden die Amtszeiten von Annette Thierer und Ralf-Peter Junginger im Aufsichtsrat. Beide stehen für eine weitere Amtszeit zur Verfügung und stellen sich in der Vertreterversammlung zur Wiederwahl.

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.

### Wechsel im Vorstand

Im Vorstand der ulmer heimstätte findet dieses Jahr eine Veränderung statt. Das langjährige geschäftsführende Vorstands-

mitglied Christoph Neis scheidet nach 25 Jahren als Geschäftsführendes Vorstandsmitglied aus. Herr Neis hat 1995 seine Tätigkeit für die ulmer heimstätte als Technischer Leiter begonnen und wurde im Juni 1999 erstmals als Vorstandsmitglied bestellt. Als erfahrener Architekt waren ihm alle Themen rund um das Bauen bestens vertraut. Darüber hinaus lagen ihm die Genossenschaft und ihre Mitglieder in besonderem Maß am Herzen. In seiner Zeit als Vorstand hat er die Entwicklung der ulmer heimstätte zu einer modernen Wohnungsgenossenschaft wesentlich mitgestaltet. In seine Amtszeit fiel der Neubau der Geschäftsstelle ebenso wie die Realisierung großer Modernisierungs- und Neubauprogramme. Den Wohnungsbestand zu erhalten, zu modernisieren und durch Neubauten zu ergänzen sicherten für ihn die Zukunftsfähigkeit der ulmer heimstätte ebenso wie die frühzeitige Entwicklung einer Klima Roadmap.

Als überzeugter Genossenschaftler ist ihm der Kontakt mit unseren Mitgliedern wichtig. In zahlreichen Veranstaltungen hat er diesen Kontakt gesucht und die Gelegenheit zum Austausch genutzt. Wir freuen uns, dass Christoph Neis der ulmer heimstätte auch weiterhin als nebenamtliches Vorstandsmitglied verbunden bleibt.

Der Aufsichtsrat hat sich frühzeitig mit dem Wechsel im Vorstand beschäftigt. Aus dem Aufsichtsrat wurde ein Findungsausschuss gebildet, der im ersten Halbjahr 2023 die Stellenausschreibung und das Bewerbungsverfahren begleitet und erfolgreich abgeschlossen hat. Die Nachfolge von Christoph Neis in der Geschäftsführung der ulmer heimstätte wird ab 01.08.2024 die Architektin Eva Ruf antreten.

Ulm, April 2024

Günter Guthan  
Vorsitzender 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 2.498 Wohnungen mit einer bewirtschafteten Fläche von 166.413,05 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus werden 22 Objekte mit einer Fläche von 4.133,37 m<sup>2</sup> gewerblich bewirtschaftet.

## B. Wirtschaftsbericht

### Allgemeiner Teil des Lageberichts 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nichtöffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden€ verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6% oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9% (Vorjahr 6,9%). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3% erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5% gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0%.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5% angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5% sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5% bei einer 10-jährigen Zinsfixierung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24%.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3% gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6%. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4% gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7% im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könn-

te die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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

### 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 wird hiervon 55 Wohnungen und 60 Tiefgaragenplätze, sowie 3 Gewerbeeinheiten in den Bestand übernehmen. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von 50,5 Mio.€, davon entfallen auf den Bauteil der ulmer heimstätte 17,1 Mio.€. Zum Stichtag 31.12.2023 sind unter Neubauten 16.056.842,92€ ausgewiesen. Die Erstvermietung hat im Herbst 2023 begonnen und wird im Frühjahr 2024 abgeschlossen sein.

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 34,8 Mio.€. Es entstehen 72 Wohneinheiten mit 73 Tiefgaragenstellplätzen, einer Kindertagesstätte und 1 Gewerbeeinheit. Davon sind 32 Wohnungen, 33 Stellplätze und 1 Gewerbeeinheit mit einem Kostenvolumen von 14,3 Mio.€ der ulmer heimstätte zugeordnet. Im November 2020 fand der Spatenstich für dieses Projekt statt, die Fertigstellung des Bauteils der ulmer heimstätte ist für Frühjahr 2024 geplant. Der Bilanzausweis für dieses Projekt unter Anlagen im Bau beträgt 11.364.773,90€. Die Erstvermietung hat im Dezember 2023 begonnen und wird zum Frühjahr 2024 abgeschlossen sein.

Im Jahr 2022 startete das Neubauvorhaben in der Uhlandstraße. Das Projekt hat einen Umfang von 22,7 Mio.€. Die bestehenden Gebäude Uhlandstraße 2–8 und Söflinger Straße 117/119 wurden zurück gebaut. Es entstehen 63 Wohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze, sowie eine Gewerbeeinheit. Der Bilanzausweis unter Anlagen im Bau beträgt 2.940.474,39€.



## Modernisierung und Instandhaltung

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

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 5.412.668,98€ aufgewendet. Im Berichtsjahr konnten alle Modernisierungsvorhaben im geplanten Umfang stattfinden.

Für die Instandhaltung sind folgende Aufwendungen entstanden:

Arbeiten durch Fremdfirmen	3.101.947,65€
Regiebetrieb Material	165.443,10€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung/ Mieterwechsel	339.885,88€
<b>Summe Instandhaltung</b>	<b>3.607.276,63€</b>

Dies bedeutet einen Aufwand für die Instandhaltung pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in Höhe von 21,15€/m<sup>2</sup>.

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.

## Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2023 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Der fluktuationsbedingte Leerstand der Wohnungen, bezogen auf den Mieterwechsel und die Jahressollmiete, beträgt zum Bilanzstichtag 0,74%. 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 2023 wurden 162 Wohnungen (Vorjahr 179 Wohnungen) gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 6,56% (Vorjahr 7,23%).

## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung konnte im Berichtsjahr einen Zuwachs der Einlagen von 347.599,79€ verzeichnen. Die Spareinlagen betragen zum 31.12.2023: 44.239.828,27€ (Stand 31.12.2022: 43.892.228,51€). Diese Entwicklung hat ihre Ursache darin, dass die allgemeinen Zinsen für Spareinlagen, sowie für Tages- und Festgelder im Berichtsjahr aufgrund der Inflationsbekämpfung durch die Zentralbanken zum Teil sprunghaft gestiegen sind. Ziel für 2024 ist, das Wachstum in längerfristige Sparprodukte zu lenken und zu verstetigen und damit die Spareinrichtung als festen Bestandteil der Unternehmensfinanzierung zu sichern.

## Beteiligungen

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

## Wirtschaftliche Lage und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Jahres 2023 beträgt 162.348.967,67€ (Vorjahr 154.852.641,02€). Der Anstieg der Bilanzsumme ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit der ulmer heimstätte in die Neubautätigkeit zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen betrug im Vorjahr 141.127.326,44€ und beläuft sich nunmehr auf 151.617.557,20€.

Es wurden neue Verbindlichkeiten in Höhe von 11.902.225,00€ von Kreditinstituten aufgenommen. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.139.355,87€ und Sondertilgungen in Höhe von 4.441.692,98€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf 62.236.000,33€ (Vorjahr 56.917.428,51€) erhöht.

Der Jahresüberschuss im Jahr 2023 ist um 220 T€ niedriger als geplant und beträgt 1.811.069,45€. Das gegenüber der Planung niedrigere Ergebnis liegt im Wesentlichen in gestiegenen Instandhaltungs- und Sachkosten.

Die Eigenkapitalquote ist auf 29,83% gegenüber dem Vorjahr (30,16%) gesunken. Die Kapitalflussrechnung, von den Prüfern übernommen, stellt sich wie folgt dar:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	1.811,10	1.249,30
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.303,90	5.042,00
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3,10	-164,90
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3,20	12,40
Zu-/ Abschreibungen auf Wertpapiere sowie Veränderungen aus Wertpapierhandel	841,50	383,90
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-209,10	-36,10
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,60	-12,30
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-314,10	-2.419,50
Zunahme kurzfristiger Passiva	196,80	167,00
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	559,40	265,90
Steuerertrag (Vj.: Ertragssteueraufwand)	-1,10	-57,40
Ertragssteuerzahlung	-21,70	-21,20
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.166,20</b>	<b>9.248,50</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-11,50
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,70	12,30
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.756,90	-10.207,80
Erhaltene Zinsen	122,40	118,70
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15.629,80</b>	<b>-10.088,30</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.902,20	8.240,00
Planmäßige Tilgungen	-2.169,20	-2.067,30
Außerplanmäßige Tilgungen	-4.441,70	-4.441,90
Gezahlte Zinsen	-681,80	-384,60
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	153,10	58,00
Gezahlte Dividenden	-243,50	-237,60
Veränderung Spareinlagen	347,60	209,30
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.018,90</b>	<b>1.375,90</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.444,70	536,10
Finanzmittelfonds zum 01.01.	4.852,50	4.316,40
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>2.407,80</b>	<b>4.852,50</b>

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über börsennotierte Wertpapiere, die zum Stichtag 31.12.2023 mit 3.227.595,25€ bilanziert sind.

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

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

Die Liquiditätserfordernisse werden durch monatliche Meldungen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nachgewiesen. Die im Laufe des Jahres 2024 anstehenden Investitionsmaßnahmen sind finanziell abgesichert. Die Finanzlage der ulmer heimstätte ist ebenfalls in einem Fünfjahresplan abgebildet.

### C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### Prognose

Nach dem Wirtschaftsplan 2023 für das Jahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1.193 T€ und einer Eigenkapitalquote von 29,0% gerechnet.

#### 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 des Krieges in der Ukraine 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 Leerstandrisiko 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 2024 berücksichtigt. Sollten die Angebote der Handwerksunternehmen unverträglich hoch sein, behält sich die ulmer heimstätte vor, die Gewerke neu auszuschreiben.

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

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

## Chancen

Im Jahr 2024 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> Bilanz erstellt. Diese wird jährlich aktualisiert. Bilanziert wird nach dem Greenhouse Gas Protocol der CO<sub>2</sub> Verbrauch des gesamten Unternehmens. Zum Stichtag 31.12.2022, weist die CO<sub>2</sub> Bilanz bei einem Energieverbrauch von 14.474 MWh einem Wert von 2.119 kg CO<sub>2</sub> aus. Das entspricht einem spezifischen Verbrauch von 13,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>Jahr.

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

## 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 Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Der Wertpapierbestand entspricht den Anlagenrichtlinien der ulmer heimstätte. Die Risiken aus Kursschwankungen und Emittentenausfällen werden u. a. durch definierte Ratings und Emittentenlimite minimiert. Die Wertpapiere sind nach dem strengen Niederstwertprinzip bilanziert.

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

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

penrisikos“ 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
Festzinssparen 10 Jahre (neues Produkt)	500.000,00 € pro Jahr

## Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung wurde ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Dieser Zinsswap endete zum 30.11.2023. Weitere Zinssicherungsgeschäfte bestehen nicht.

01.02.2024



Michael Lott



Christoph Neis

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023 ULMER HEIMSTÄTTE EG, ULM

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	2023	2023	2022
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.486,11	13.766,97
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.674.449,60		116.938.827,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.241.163,40		2.532.316,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		29.583,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	980.423,97		805.653,19
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.429,94		332.784,45
6. Anlagen im Bau	14.305.248,29		19.829.003,09
7. Bauvorbereitungskosten	86.855,89	151.585.571,09	659.158,02
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.500,00	27.500,00	2.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>151.617.557,20</b>	<b>141.168.593,41</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.732.026,60		4.500.037,38
2. Andere Vorräte	33.702,03	4.765.728,63	39.170,24
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	57.612,72		28.499,14
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.119,08		5.662,83
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.312,14		44.263,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände	187.264,76	297.308,70	141.847,18
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		3.227.595,25	4.069.092,10
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.407.752,56	4.852.484,63
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		33.025,33	2.990,82
<b>Bilanzsumme</b>		<b>162.348.967,67</b>	<b>154.852.641,02</b>

<b>Passivseite</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	148.000,00		149.366,63
2. der verbleibenden Mitglieder	6.286.340,00		6.138.350,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.520,00</u>	6.437.860,00	2.080,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 60,00 / Vorjahr € 50,00			
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		196.653,18	191.678,18
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.646.583,87		4.464.583,87
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 182.000,00 / Vorjahr € 222.400,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	25.484.625,13		24.564.625,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 920.000,00 / Vorjahr € 600.000,00			
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>11.318.076,67</u>	41.449.285,67	10.858.076,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 460.000,00 / Vorjahr € 300.000,00			
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	90.923,51		110.128,35
2. Jahresüberschuss	1.811.069,45		1.249.332,36
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>1.562.000,00</u>	339.992,96	1.025.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>48.423.791,81</b>	<b>46.703.221,19</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	269.829,00		272.913,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>624.647,66</u>	894.476,66	833.730,46
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.266.260,96		56.917.428,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	297.534,43		327.378,52
3. Spareinlagen	44.239.828,27		43.892.228,51
4. Erhaltene Anzahlungen	5.864.322,02		5.649.878,62
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.150,78		42.675,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.154,36		77.626,20
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>97.295,04</u>	112.878.545,86	135.560,81
davon aus Steuern:			
€ 42.809,40 / Vorjahr € 37.642,81			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 7.124,25 / Vorjahr € 5.141,65			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		152.153,34	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>162.348.967,67</b>	<b>154.852.641,02</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.303.129,89		19.370.608,37
b) aus Betreuungstätigkeit	3.795,00		3.795,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	433.600,97	19.740.525,86	429.207,09
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		231.989,22	394.413,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		637.964,15	807.260,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.458.607,88		9.284.360,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	32.801,68	8.491.409,56	26.739,00
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>12.119.069,67</b>	<b>11.694.184,47</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.243.194,59		2.174.312,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	478.928,62	2.722.123,21	532.350,50
davon für Altersversorgung: € 66.223,69 / Vorjahr € 116.922,05			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.303.895,46	5.042.522,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.343.459,46	1.690.968,87
9. Erträge aus Gewinnabführung	46.762,77		45.318,29
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25,00		25,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	122.759,85		118.871,99
12. Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.000,00	164.547,62	387.127,49
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		686.313,22	389.766,34
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.053,62	-57.365,43
15. Ergebnis nach Steuern		2.228.879,56	1.698.716,30
16. Sonstige Steuern		417.810,11	449.383,94
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>1.811.069,45</b>	<b>1.249.332,36</b>
18. Gewinnvortrag		90.923,51	110.128,35
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.562.000,00	1.025.000,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>339.992,96</b>	<b>334.460,71</b>

# 3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

## 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 dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021. 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 1,82 %.

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 € 1.982,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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 1.1.2023 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	338.249,62		15.918,45	0,00	322.331,17
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.715.547,88	5.467.227,29	4.105,92	16.056.842,92 *	227.235.512,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.623.953,74			0,00	8.623.953,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.583,95	552,00		-30.135,95 **	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.731.546,33	283.646,14		0,00	2.015.192,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.066.946,17	74.889,70	40.519,67	0,00	1.101.316,20
Anlagen im Bau	19.829.003,09	9.855.298,36		-15.379.053,16 ***	14.305.248,29
Bauvorbereitungskosten	659.158,02	75.351,68	0,00	-647.653,81 ****	86.855,89
	237.655.739,18	15.756.965,17	44.625,59	0,00	253.368.078,76
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	27.500,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>238.021.488,80</b>	<b>15.756.965,17</b>	<b>60.544,04</b>	<b>0,00</b>	<b>253.717.909,93</b>

\* Umbuchung von Anlagen im Bau      \*\* Umbuchung auf Anlagen im Bau

\*\*\* Umbuchung von Grundstücken ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten und auf Wohnbauten

\*\*\*\* Umbuchung auf Anlagen im Bau



(Fortsetzung)

	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2023 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchungen €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert zum am 31.12.2023 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	324.482,65	9.280,86	15.918,45	0,00	0,00	317.845,06	13.766,97	4.486,11
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.776.720,77	4.784.341,80	0,00	0,00	0,00	93.561.062,57	116.938.827,11	133.674.449,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.091.637,11	291.153,23	0,00	0,00	0,00	6.382.790,34	2.532.316,63	2.241.163,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00	0,00	0,00		29.583,95	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	925.893,14	108.875,36	0,00	0,00	0,00	1.034.768,50	805.653,19	980.423,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.161,72	110.244,21	40.519,67	0,00	0,00	803.886,26	332.784,45	297.429,94
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.829.003,09	14.305.248,29
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	659.158,02	86.855,89
	96.528.412,74	5.294.614,60	40.519,67	0,00	0,00	101.782.507,67	141.127.326,44	151.585.571,09
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00	27.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>96.852.895,39</b>	<b>5.303.895,46</b>	<b>56.438,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.100.352,73</b>	<b>141.168.593,41</b>	<b>151.617.557,20</b>

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 4.732.026,60 (Vorjahr € 4.500.037,38) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Ausstehende Rechnungen  
€ 359.117,44

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 Sicherung
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.266.260,96 (56.917.428,51)	2.275.798,06 (7.689.341,99)	8.978.439,55 (15.223.100,76)	51.012.023,35 (34.004.985,76)	62.266.260,96 (56.917.428,51)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	297.534,43 (327.378,52)	30.140,90 (29.844,09)	123.591,03 (122.374,02)	143.802,50 (175.160,41)	297.534,43 (327.378,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.864.322,02 (5.649.878,62)	5.864.322,02*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.150,78 (42.675,20)	66.150,78 (42.675,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.154,36 (77.626,20)	47.154,36 (77.626,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten	97.295,04 (135.560,81)	97.295,04 (135.560,81)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>68.638.717,59</b> (63.150.547,86)	<b>8.380.861,16</b> (13.624.926,91)	<b>9.102.030,58</b> (15.345.474,78)	<b>51.155.825,85</b> (34.180.146,17)	<b>62.563.795,39</b> (57.244.807,03)	

GPR (= Grundpfandrechte)

\* steht zur Verrechnung an

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	16.014.597,59	22.816.319,83
Spareinlagen Wachstumssparen 9 mon. Kündigungssperrfrist, danach 3 mon. KF	7.852.879,87	9.519.200,37
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	20.226.242,17	11.543.957,13
Zinsabgrenzung	146.108,64	12.751,18
	<b>44.239.828,27</b>	<b>43.892.228,51</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>112.878.545,86</b>	<b>107.042.776,37</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

### Sonstige betriebliche Erträge

Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	59.364,22 €
Erträge aus Zuschreibungen Wertpapiere	86.188,00 €
Veräußerung Gewinn aus Wertpapieren des UV	116.373,51 €
Erträge aus früheren Jahren	72.118,95 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abbruchkosten Wohngebäude	114.927,93 €
Aufwendungen für frühere Jahre	52.457,91 €

2. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	406,74 €	155,64 €
Zinsaufwendungen	4.560,00 €	5.164,00 €

## 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€	7.760
Neubauvorhaben Dichterviertel (BHG)	T€	6.839
Neubauvorhaben Weinberg (BHG)	T€	2.449
	<b>T€</b>	<b>17.048</b>

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	8
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hausmeister, etc.	4	1
	<b>24</b>	<b>10</b>

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 31.12.2023 beläuft sich auf € 180.166,21.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 schließt mit einer Bilanzsumme von € 231.478,35. Der Jahresüberschuss von € 46.762,77 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 Bauherrengemeinschaften „Wohnen Ulm I GbR“ (Schwamberger Hof/ Bachstraße) 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 2023	5.617
Zugang 2023	232
Abgang 2023	174
Ende 2023	5.675

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 147.990,00 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:

Günter Guthan	Bankkaufmann	Vorsitzender
Lutz Dittmar	Steuerberater	stellvertr. AR-Vorsitzender
Ralf Junginger	Verwaltungsangestellter	
Willi Rötter	Dipl.-Betriebswirt	
Monika Schaffer		(bis 21.06.2023)
Sandra Zimmermann	Juristin	(ab 21.06.2023)
Annette Thierer	Betriebswirtin	

Ausschüttung von 4,0 % Dividende	245.130,80 €
Vortrag auf neue Rechnung	94.862,16 €
	<b>339.992,96 €</b>

Ulm, den 01.02.2024

Der Vorstand:



Michael Lott



Christoph Neis

## 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 € 1.811.069,45 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 € 339.992,96 wie folgt zu beschließen:

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der ulmer heimstätte eG, Ulm, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

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

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

Stuttgart, 16. Februar 2024

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

Schober  
Wirtschaftsprüfer

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

Da bin ich zuhause.