

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

I. Bilanz zum 31. Dezember 2012

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2012

III. Anhang des Jahresabschlusses 2012

IV. Lagebericht 2012

V. Kennzahlenübersicht

VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2012 / Ergebnis 2012

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE

	2012	2012	2011
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		60.668,00	42.439,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	228.417.634,21		225.866.609,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.984.291,08		20.167.500,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	949.331,79		55.416,01
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96		346,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	403.192,00		412.996,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	285.356,00		300.056,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	354.158,00		417.650,00
8. Anlagen im Bau	1.717.879,08		1.110.184,64
9. Bauvorbereitungskosten	135.208,56		0,00
10. Geleistete Anzahlungen	<u>1.473.572,35</u>	252.720.970,03	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	354.257,94		554.496,82
3. Sonstige Ausleihungen	<u>34.658,98</u>	413.916,92	35.826,91
Anlagevermögen insgesamt		253.195.554,95	248.988.522,61
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13.682.025,00		13.924.332,70
2. Unfertige Leistungen	11.225.472,29		10.628.474,85
3. Andere Vorräte	<u>24.176,64</u>	24.931.673,93	16.712,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	251.497,21		178.910,26
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		85.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	138.180,59		90.003,89
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.050,95		50.786,32
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	967.621,61		711.185,88
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>228.315,21</u>	1.649.665,57	274.555,15
II. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.858.090,73		7.904.701,98
2. Bausparguthaben	<u>2.503.659,11</u>	9.361.749,84	2.278.224,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	260.619,00		299.171,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>81.395,00</u>	342.014,00	106.352,00
Bilanzsumme		<u>289.480.658,29</u>	<u>285.536.934,11</u>

PASSIVSEITE

	2012 €	2012 €	2011 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	16.100.000,00		16.100.000,00
./ Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00	8.100.000,00	8.000.000,00
Ausgegebenes Kapital		8.100.000,00	8.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	49.736.111,73	58.538.881,19	43.556.542,47
III. Jahresüberschuss		4.372.505,90	6.179.569,26
Eigenkapital insgesamt		71.011.387,09	66.638.881,19
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	70.607,00		76.786,00
2. Steuerrückstellungen	215.514,68		376.514,68
3. Sonstige Rückstellungen	1.950.871,38	2.236.993,06	1.405.917,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.026.632,64		188.350.675,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.548.424,04		12.249.845,13
3. Erhaltene Anzahlungen	11.312.917,54		11.085.831,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	265.869,51		280.539,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581.449,61		2.176.057,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten	98.888,77	213.834.182,11	191.795,65
davon aus Steuern:			
€ 96.549,10			
Vorjahr € 191.341,40			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.398.096,03	2.704.090,95
Bilanzsumme		289.480.658,29	285.536.934,11

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 €	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.999.101,96		39.158.861,96
b) aus Betreuungstätigkeit	251.367,06		187.029,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.513.650,10</u>	41.764.119,12	1.921.516,03
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		354.689,74	14.235.279,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		343.661,66	349.995,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.672.900,95	5.388.429,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.140.021,33		17.391.201,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	309.070,83		15.083.483,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>68.303,22</u>	18.517.395,38	484.931,03
6. Rohergebnis		25.617.976,09	28.281.496,26
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.773.632,70		2.419.340,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>801.439,91</u>	3.575.072,61	787.907,25
davon für Altersversorgung:			
€ 266.145,96			
Vorjahr € 280.793,72			
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.058.877,70	8.793.212,61
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.192.704,85	1.638.970,64
10. Erträge aus Beteiligungen	247.500,00		0,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	196.904,17		219.337,57
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	990,97		1.023,43
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>115.345,99</u>	560.741,13	168.892,66
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>6.756.810,58</u>	7.307.394,50
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.595.251,48	7.723.924,17
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-638,02	239.690,66
18. Sonstige Steuern		<u>1.223.383,60</u>	1.304.664,25
19. Jahresüberschuss		<u>4.372.505,90</u>	<u>6.179.569,26</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine große Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architektenkosten aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20-25%
Wohngebäude	linear	2-2,5%
- nach Modernisierung	Restnutzungsdauer	
Geschäftsbauten	linear	2-4%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	10-25%
Technische Anlagen	linear	5%
Bauten auf fremden Grundstücken	linear	2%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear mit 20% über 5 Jahre abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalwert abzüglich geleisteter Tilgungen bewertet.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte sind nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Wohnbauten	Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Marktpreis
Grundstücke mit fertigen Bauten (UV)	Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Marktpreis
Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung mit maximal 10% p. a. abgeschrieben.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,24% (Stand November 2012, Restlaufzeit 5 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die als passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierten Zuschüsse werden entsprechend dem jeweiligen Bindungszeitraum anteilig aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 11.225.472,29 (Vorjahr € 10.628.474,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€					
Immaterielle Vermögensgegenstände	238.549,32	33.202,26				211.083,58	60.668,00	14.973,26
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	392.954.152,32	10.480.532,67	2.047.933,07			172.969.117,71	228.417.634,21	7.622.919,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.528.579,97	95.422,27	6.853,79			24.632.857,37	18.984.291,08	1.271.778,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.416,01	910.672,62	16.756,84				949.331,79	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96						346,96	
Bauten auf fremden Grundstücken	490.181,97					86.989,97	403.192,00	9.804,00
Technische Anlagen und Maschinen	343.980,53	2.500,00				61.124,53	285.356,00	17.200,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.645.980,16	58.710,21	49.542,69			1.300.989,68	354.158,00	122.202,21
Anlagen im Bau	1.110.184,64	607.694,44					1.717.879,08	
Bauvorbereitungskosten		135.208,56	132.380,51			-132.380,51	135.208,56	
Geleistete Anzahlungen		1.473.572,35					1.473.572,35	
	440.128.822,56	13.764.313,12	2.253.466,90	0,00	0,00	198.918.698,75	252.720.970,03	9.043.904,44
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00						25.000,00	
Beteiligungen	554.496,82		200.238,88				354.257,94	
Sonstige Ausleihungen	35.826,91		1.167,93				34.658,98	
	615.323,73	0,00	201.406,81	0,00	0,00	0,00	413.916,92	0,00
Anlagevermögen insgesamt	440.982.695,61	13.797.515,38	2.454.873,71	0,00	0,00	199.129.782,33	253.195.554,95	9.058.877,70

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

Rückstellung für Betriebskosten	€	175.000,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€	143.783,00
Rückstellung für Umlage KVV BW	€	87.500,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	965.338,38
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	€	70.000,00
Rückstellung für Archivierung	€	33.900,00
Rückstellung für Steuerberatung	€	16.000,00
Rückstell. f. unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	€	450.000,00

Derivative Finanzinstrumente:

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um sechs Zinsswaps (Bezugsgröße nominal € 10,1 Mio.; Kurswert € -1,0 Mio.; Microhedging). Die Swaps haben Laufzeiten bis 2014, 2015 und 2017.

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie ist mit einem Buchwert in Höhe von € 81.395,00 im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und wird auf die Dauer der Laufzeit bis 01.06.2016 abgeschrieben.

Die beizulegenden Zeitwerte geben die Einschätzung der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2012 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2012 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

Forwardzinsvereinbarungen für im Jahr 2013 auslaufende Darlehen über € 4,4 Mio. sind abgeschlossen.

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	206.165,93	208.735,22

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.026.632,64 (188.350.675,48)	7.647.939,73 (7.390.265,27)	27.543.224,23 (25.317.066,94)	151.835.468,68 (155.643.343,27)	123.570.727,27 (124.037.507,49)	GPR/SÜ GPR/SÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.548.424,04 (12.249.845,13)	842.273,32 (1.012.314,42)	3.411.201,12 (2.936.843,36)	7.294.949,60 (8.300.687,35)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	11.312.917,54 (11.085.831,05)	11.312.917,54 (11.085.831,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	265.869,51 (280.539,09)	265.869,51 (280.539,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581.449,61 (2.176.057,15)	3.581.449,61 (2.176.057,15)				
Sonstige Verbindlichkeiten	98.888,77 (191.795,65)	98.888,77 (191.795,65)				
Gesamtbetrag	213.834.182,11 (214.334.743,55)	23.749.338,48 (22.136.802,63)	30.954.425,35 (28.253.910,30)	159.130.418,28 (163.944.030,62)	123.570.727,27 (124.037.507,49)	

GPR = Grundpfandrecht
SÜ = Sicherungsübereignung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge	€	35.314,43
	(Vorjahr €	80.557,40)
Zinsaufwendungen	€	13.250,86
	(Vorjahr €	12.608,97)

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

-Sonstige betriebliche Erträge-

Erträge aus Anlagenabgängen	€	1.140.322,31
-----------------------------	---	--------------

-Sonstige betriebliche Aufwendungen-

Abschreibung auf Forderungen UV	€	132.300,00
---------------------------------	---	------------

3. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung T€ 38 ohne Umsatzsteuer.

D. Sonstige Angaben

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
 - b) Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
 - c) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
 - d) Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.
Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive Latenzen wird kein Gebrauch gemacht.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
 - Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von € 9,3 Mio.
 - Finanzierungszusagen über € 0,6 Mio. liegen vor.
 3. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von € 3.529.792,48 und für die Stadt Ulm Mietkautionen in Höhe von € 56.390,05 treuhänderisch verwaltet.
 4. Am 19.12.2007 wurde die Gesellschaft UWS Service GmbH gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Dienstleistungen und sonstigen Leistungen für die UWS GmbH sowie in begrenztem Umfang auch an Dritte.
Die UWS GmbH ist alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00.
Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von € 196.904,17 ab, die Bilanzsumme beträgt € 1.010.650,99.
Zwischen der UWS GmbH und der UWS Service GmbH wurde am 19.03.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

5. Die UWS ist zu 24,5% an der KFB Eschwiesen Wiblingen GbR beteiligt. Zweck dieser Gesellschaft ist die Erstellung von preisgünstigen Kaufeigenheimen in Ulm-Wiblingen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 101,42 und die Bilanzsumme beträgt € 143.930,27.
6. Weiterhin ist die UWS zu 49,5% an der BHG "EXPO 2000 Sonnenfeld Ulm GbR" beteiligt. Zweck dieser Gesellschaft ist die Erstellung von Passivhäusern in Ulm-Eselsberg und von Kaufeigentumswohnungen in Ulm-Söflingen (Klosterhof). Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 33.911,07 und die Bilanzsumme beträgt € 782.294,25.
7. Die UWS haftet als Gesellschafterin der Bauherrengemeinschaften "KFB Eschwiesen Wiblingen GbR" und "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzaufstellung nicht erfolgt.
8. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	6
Technische Mitarbeiter	9	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	15	1
	50	7

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

9. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr. Ing. Pinsler (Gesamtaufwand incl. Arbeitgeberanteile)	€	118.492,40
Des Aufsichtsrates	€	5.100,00

10. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen	€	70.607,00
--	---	-----------

Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr € 11.389,80.

11. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von € 31.917,17 (Stand 31.12.2012) aus dem Verkauf des Gebäudes Neuer Graben 54. Der gestundete Betrag wird mit 2% jährlich getilgt. Zur Sicherung des gestundeten Betrages ist eine Restkaufpreishypothek im Grundbuch eingetragen.
12. Der Bilanzausweis unter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrifft mit € 298.027,18 sonstige Vermögensgegenstände und € 669.594,43 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
13. Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Ulm bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	117.331,36
	(Vorjahr €	60.000,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	8.960,92
	(Vorjahr €	6.149,30)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	11.062.634,69
	(Vorjahr €	11.987.806,16)
Erhaltene Anzahlungen	€	20.268,00
	(Vorjahr €	21.039,14)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	508,75
	(Vorjahr €	27.476,65)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	12.073,81
	(Vorjahr €	13.679,31)
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)	€	2.334.177,90
	(Vorjahr €	2.611.402,90)

14. Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Ing. Frank Pinsler Geschäftsführer

15. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ivo Gönner	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig	Bürgermeister	(1.stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Prof. Dr. Richard Böker	Hochschulprofessor	
Erwin Böck	Geschäftsführer a. D.	
Gunter Czisch	Erster Bürgermeister	(2.stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Dr. Karin Graf	Ärztin	
Dr. Hans-Walter Roth	Augenarzt	
Siegfried Keppler	Freier Ingenieur	
Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter	
Helga Malischewski	Geschäftsführerin	
Hartmut Pflüger	Freier Architekt	
Dr. Rüdiger Reck	Facharzt	
Ulrich Soldner	Stadtverwaltungsdirektor	
Annette Weinreich	Architektin	
Richard Nann	Controller	(gültig bis 31.12.2012)
Volker Jeschek	Stadtbaudirektor	(gültig ab 06.02.2013)

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2012 in Höhe von € 4.372.505,90 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Ulm, den 28. März 2013


Die Geschäftsführung

1. Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2012

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in diesem Zeitraum waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

2. Tätigkeit der Gesellschaft und wirtschaftliche Situation

Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt stellt sich gegenüber den Vorjahren unverändert angespannt dar. Wichtige Indikatoren sind eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebotspektrum und geringe Leerstände. Insbesondere mittlere und untere Preissegmente sind davon betroffen. Dies drückt sich auch in der Anzahl der bei der UWS registrierten Bewerber aus. Deren Anzahl ist mit 1.434, verglichen mit dem Vorjahr (1.395), leicht angestiegen. Zur Vermietung standen 510 Wohnungen zur Verfügung, bei Berücksichtigung der 169 internen Vermietungen, konnten insgesamt 341 (Vj. 382) Wohnungen für Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die Gesamtfuktuation ist mit 7,4 % (Vorjahr 7,8 %) erneut gesunken und liegt auf sehr niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote der Wohnungen ist auf Grund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen geringfügig auf 0,9 % angestiegen.

Bis zum Jahre 2020 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 300 Wohnungen aus, die neu oder als Ersatz für wegfallende Wohnungen gebaut werden müssen. Eine attraktive und verlässliche Förderpolitik im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms ist notwendig, um durch den Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beizutragen. Im Hinblick auf die Entwicklung der notwendigen wohnungswirtschaftlichen, baulichen und energetischen Qualität von Wohnungen wird der Abbruch von Altbeständen und Neubau an Bedeutung gewinnen.

In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 318 neue Wohnungen erteilt sowie 388 Fertigstellungen gemeldet. Damit ist die landesweite Belebung des Wohnungsneubaus auch im Stadtgebiet feststellbar. Ein Großteil diese Neubautätigkeit findet im Eigentumssegment sowie bei hochpreisigen Mietwohnungen statt. Eine nachhaltige Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist daher kurzfristig nicht zu erwarten. Inwiefern sich die teilweise konjunkturell bedingte erhöhte Bautätigkeit verstetigt, bleibt abzuwarten.

Die Mietrückstände sind auf 5,8 % der Mietverhältnisse angestiegen. Deutlich verringert hat sich die Anzahl der Privatinsolvenzen, von denen unsere Gesellschaft betroffen ist. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, auf über 56 % gestiegen. Da nach wie vor von einer allgemeinen wirtschaftlichen Erholung und damit verbundenen positiven Effekten auf die Bewerberstruktur auszugehen ist, sind kurzfristig keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin anhalten, die Folgen einer zunehmenden Spreizung der Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes mittelfristig beeinflussen. Die bislang gesetzten Schwerpunkte der grundlegenden baulichen und energetischen Modernisierung, die familiengerechte Ausrichtung des Angebotes und die Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes. Es ist darüber hinaus Ziel, für mittlere Einkommensbezieher und junge Familien attraktive Angebote zu erhalten und neu zu schaffen. Die UWS plant, sich weiterhin im Mietwohnungsneubau in Ulm zu engagieren.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2012 ihr Modernisierungsprogramm konsequent fortgesetzt und ausgebaut. Insgesamt wurden 176 Wohnungen umfassend modernisiert. Investitionsschwerpunkte waren, wie in den Vorjahren, die grundlegende Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäude sowie der Wohnqualität. So wurden die Gebäudehülle erneuert, Fassaden, Dächern und Kellerdecken gedämmt, sowie teilweise neue Fenster eingebaut. In den meisten Fällen ist die Heizungsanlage und die Warmwasserbereitung erneuert oder ausgetauscht worden. Bei den energetisch sanierten Gebäuden gelang es, den Heizenergiebedarf um durchschnittlich 60 bis 70 % zu mindern und somit nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sondern auch, die Betriebskosten für die Mieter substantiell zu senken. Durch die grundlegende Modernisierung der sanitären Einrichtungen, sowie teilweise durch Grundrissänderungen, wurde der Wohnwert nachhaltig gesteigert. Bei einigen Objekten wurde zusätzlich durch den nachträglichen Anbau von Balkonen die Qualität der Wohnungen maßgeblich verbessert und die Nachvermietbarkeitschancen langfristig erhöht.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. So wurden Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen erleichtert, Durchfahrtsbreiten erhöht und Bäder barrierearm ausgestaltet. Die sanierten Hochhäuser im Elchinger Weg werden z.B. in den neu gestalteten Eingangsbereichen mit Automatik-türen ausgestattet, um den Zugang für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit zu erleichtern.

Im Bereich der Neubauinvestitionen war das Jahr 2012 von vorbereitenden Maßnahmen und Planungsaufwendungen geprägt. Für die geplante Revitalisierung im Stadtteil „Türmle“ wurde die Planung bis zur Genehmigungsfähigkeit weiterentwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen, zwischenzeitlich liegt Baurecht für einige Quartiere vor. Am Unteren Eselsberg sollen insgesamt 183 Wohnungen im Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ entstehen. Die abgängigen Wohnungen des Altbestandes wurden vollständig abgebrochen. Mit den Bauarbeiten für die neuen Quartiere wurde 2013 begonnen.

Für drei weitere Neubauvorhaben wurden 2012 die Gutachterverfahren durchgeführt und die Planungen weiterentwickelt. Für die Ersatzbebauung Sedanstraße 120 wurde der Altbestand bereits abgebrochen, der Neubau von 14 Wohnungen wurde im Frühjahr 2013 begonnen. Als Energiestandard ist das „KfW-Effizienzhaus 55“ vorgesehen. Der Neubau Virchowstraße 58, 60 am Oberen Eselsberg komplettiert das letzte Baufeld im Baugebiet „Wanne“ mit 27 Wohnungen. Der Baubeginn ist für Mitte 2013 vorgesehen. Für das Passivhausprojekt Otl-Aicher-Alle 1 in Böfingen mit ca. 30 Wohnungen wurde das Gutachterverfahren durchgeführt. Der Baubeginn für das Projekt ist für Frühjahr 2014 geplant.

Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden 2012 folgende Summen aufgewendet:

	2012	(2011)
	Mio. €	Mio. €
Neubau	0,703	3,238
Modernisierung	10,480	5,511
Instandhaltung	6,241	6,207
Bauinvestitionen insgesamt	17,424	14,956

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2012	(2011)
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.770	6.825
Zugang durch Neubau und Modernisierung	0	30
Zugang durch Erwerb	0	1
Abgang durch Verkauf	11	6
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	100	80
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.659	6.770
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	217	200
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	6.876	6.970
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	762	762

Wirtschaftliche Entwicklung

Das Unternehmen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin positiv entwickelt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft spiegelt sich in den nachstehenden Kennzahlen wider:

	2012	(2011)
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	289,481	285,537
Anlagevermögen	253,196	248,989
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	58,539	52,359
Rückstellungen	2,237	1,859
Jahresüberschuss	4,373	6,180
Miet- und Pächterträge	39,999	39,159

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 71,011 Mio. € erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt nunmehr 24,5 %.

Vermögensstruktur zum 31.12.2012

	31.12.2012		(31.12.2011)		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	253.195,6	87,5	248.988,5	87,3	4.207,1
Umlaufvermögen	35.943,1	12,4	36.142,9	12,6	- 199,8
Rechnungsabgrenzung	342,0	0,1	405,5	0,1	- 63,5
Gesamtvermögen	289.480,7		285.536,9		3.943,8

Kapitalstruktur zum 31.12.2012

	31.12.2012		(31.12.2011)		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Eigenkapital	71.011,4	24,5	66.638,9	23,3	4.372,5
Rückstellungen	2.237,0	0,8	1.859,2	0,6	377,8
Verbindlichkeiten	213.834,2	73,9	214.334,7	75,1	- 500,5
Rechnungsabgrenzung	2.398,1	0,8	2.704,1	1,0	- 306
Gesamtkapital	289.480,7		285.536,9		3.943,8

Der im Wirtschaftsplan 2012 prognostizierte Jahresüberschuss von 1.659.000 € konnte mit 4.372.506 € übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Steigerung der Erträge ergab sich durch Mietanpassungen im Bestand und bei modernisierten Objekten, sowie der Prolongation bzw. Neuvermietung im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus hat sich die Zinssituation günstig auf das Ergebnis ausgewirkt. Dies wurde bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten, sowie bei den kurzfristigen Darlehen genutzt. Die Zinsaufwendungen sanken um 550 T€. Aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens ergab sich ein ergebniswirksamer Ertrag von 1.139 T€. Dieser Ertragsbeitrag lag damit über dem Ansatz des Wirtschaftsplanes 2012. Darüber hinaus trug eine Gewinnabführung der BHG „Expo 2000 Sonnenfeld GbR“ in Höhe von 248 T€ zum Ergebnis bei.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die kostengünstige und somit sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2012 weitergeführt und mit weiteren Multimediaangeboten ergänzt. Die WEG-Verwaltung wird ebenfalls in der UWS Service erfolgreich gestaltet und hat zum Ergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 197 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Zahlungsfähigkeit war 2012 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 13,226 Mio. €. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow bedient werden.

Die UWS ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und Kompetenz bilden die Basis dafür, die vielfältigen Anforderungen der Mieter und Kunden zu erfüllen. Darüber hinaus müssen sie aktuelle und zukünftige Veränderungsprozesse im Unternehmen aktiv einleiten und gestalten. Die fachlichen und sozialen Kompetenzen leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der UWS. Die Beschäftigten werden aktiv mit Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gefördert, welche über externe und interne Angebote realisiert werden. Dieses Instrument wird auch in den nächsten Jahren kontinuierlich ausgeweitet. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus, wobei es sich zunehmend schwieriger gestaltet, geeignete Bewerber für das Berufsbild Immobilienkaufmann bzw. -frau zu finden. Im Berichtsjahr waren durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt. Darüber hinaus streben wir in Zusammenarbeit mit der DHBW Stuttgart an, einen BA-Studienplatz im Bereich Immobilienwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die dies wünschen, gezielt und individuell Teilzeitvereinbarungen getroffen. Als strategisches Ziel der weiteren Personalentwicklung steht die Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren im Fokus.

3. Chancen- und Risikobericht

Zweck der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwirbt, errichtet und vermietet die Gesellschaft Wohngebäude, veräußert aber auch im Rahmen der aktiven Portfoliogestaltung Einzelobjekte. Darüber hinaus betreiben wir WEG- und Mietfremdverwaltung sowie die Medienversorgung unserer Objekte.

Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter steigt. Dies gilt insbesondere für Baden-Württemberg und gleichermaßen für das Stadtgebiet Ulm. Für den Stadtkreis Ulm wird ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von bis zu 5 % prognostiziert. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, müssen die gegenwärtigen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen verstetigt werden.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Leerstände, sinkende Erträge und Mietausfälle wären potentielle Auswirkungen. Unser Unternehmen investiert daher erhebliche Beträge, um den Bestand kontinuierlich anzupassen. Dazu gehören eine nachhaltige Instandhaltungsstrategie, die umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten in neu erschlossenen Baugebieten sowie als Ersatzbebauung für nicht modernisierbare Objekte verbessern die Altersstruktur des Portfolios. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Bei Gewerbeimmobilien bestehen wesentliche Risiken in der Prolongation oder Anschlussvermietung bei auslaufenden oder gekündigten Mietverhältnissen, sowie in der mangelnden Zahlungsfähigkeit von Mietern und den sich daraus ergebenden Ertragsausfällen. Weitere potentielle Risiken bestehen in der Nachvermietung zu einem geringeren Mietzins und in erhöhten Aufwendungen bei der Neuvermietung. In den gewerblich genutzten Objekten im Science-Park II ist nahezu Vollvermietung erreicht. Große Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein entsprechende Branchenmix entwickelt wurde, können kumulierte Ausfallrisiken minimiert werden. Da es sich bei den meisten Mietern um überregional, teilweise weltweit, agierende Unternehmen handelt, ist das Risiko nicht allein von der hiesigen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die derzeitige wirtschaftliche Lage ebenfalls positiv beeinflusst.

Da die UWS ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg. Durch längerfristige Zinsfixschreibungen der zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen auf Basis des in 2012 niedrigen Zinsniveaus sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko weiter minimiert. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung schloss die Gesellschaft zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps für eine Bezugsgröße von nominal 10,1 Mio. € ab. Außerdem wurden Forwardzinsvereinbarungen für im Jahr 2013 auslaufende Darlehen mit einer Gesamtsumme von 4,4 Mio. € abgeschlossen. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 2,77 Mio. € vorgenommen.

Auf Grund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir jedoch nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb sehen wir den Finanzierungsbereich weiterhin als Schwerpunkt in unserem Risikomanagement, auch um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Im Bauträgergeschäft sind wir nur im Rahmen von BGB-Gesellschaften zusammen mit anderen Genossenschaften bzw. Gesellschaften tätig. Aus den dort durchgeführten Bauvorhaben ergeben sich keine Risiken, da diese weitgehend abgeschlossen sind. Verbleibende Einheiten, die nicht verkauft werden konnten, sind vermietet.

Der Geschäftsverlauf 2013 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplans. Für das Jahr 2013 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 2,4 Mio. €. Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Gesellschaft kann die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen. Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Gesellschaft sowie einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres für die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH nicht ereignet.

Ulm, 28. März 2013



Dr. Frank Pinsler
Geschäftsführer

Bilanzkennzahlen
für das
Geschäftsjahr 2012

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Kennzahlen 2012

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	11.129.316	3,84	4,72
	Bilanzsumme	289.480.658		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	4.372.506	6,16	9,27
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	71.011.387		
Return On Investment	Jahresüberschuss	4.372.506	1,51	2,16
	Bilanzsumme	289.480.658		

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	253.195.555	87,47	87,20
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	289.480.658		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	252.720.970	87,30	86,97
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	289.480.658		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	35.943.089	12,42	12,66
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	289.480.658		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	197.022.492	277,45	297,97
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	71.011.387		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	197.022.492	68,06	69,54
	Bilanzsumme	289.480.658		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	268.104.486	105,89	106,54
	Anlagevermögen	253.195.555		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	268.104.486	106,09	106,83
	Sachanlagevermögen	252.720.970		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	71.011.387	24,53	23,34
	Bilanzsumme	289.480.658		

		€	€ Vorjahr
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	13.225.970	14.519.278

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2012 - Ergebnis 2012

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.679.000,00	39.999.101,96	-679.898,04
b) aus Betreuungstätigkeit	125.000,00	251.367,06	126.367,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.506.000,00	1.513.650,10	7.650,10
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	497.000,00	354.689,74	-142.310,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	250.000,00	343.661,66	93.661,66
4. Sonstige betriebliche Erträge	780.200,00	1.672.900,95	892.700,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.300.000,00	18.140.021,33	-159.978,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	309.070,83	309.070,83
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	95.000,00	68.303,22	-26.696,78
6. Rohergebnis	25.442.200,00	25.617.976,09	175.776,09
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.695.000,00	2.773.632,70	78.632,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	780.000,00	801.439,91	21.439,91
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.422.000,00	9.058.877,70	-363.122,30
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.472.000,00	1.192.704,85	-279.295,15
10. Erträge aus Beteiligungen	10.000,00	247.500,00	237.500,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	165.800,00	196.904,17	31.104,17
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.000,00	990,97	-1.009,03
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.000,00	115.345,99	53.345,99
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.493.000,00	6.756.810,58	-1.736.189,42
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.820.000,00	5.595.251,48	2.775.251,48
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-638,02	-638,02
18. Sonstige Steuern	1.161.000,00	1.223.383,60	62.383,60
19. Jahresüberschuss	1.659.000,00	4.372.505,90	2.713.505,90