

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2016

INHALTSVERZEICHNIS

I. Bilanz zum 31. Dezember 2016

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2016

III. Anhang des Jahresabschlusses 2016

IV. Lagebericht 2016

V. Kennzahlenübersicht

VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2016 / Ergebnis 2016

I. Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		45.330,05	14.336,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	290.251.898,20		260.390.767,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.081.214,97		16.612.136,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	895.871,98		29.087,28
4. Bauten auf fremden Grundstücken	12.091.409,00		12.589.865,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	474.881,00		510.270,12
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.695,18		67.988,33
7. Anlagen im Bau	11.535.019,28		20.217.759,66
8. Bauvorbereitungskosten	257.829,15		84.600,71
9. Geleistete Anzahlungen	6.421,36	330.659.240,12	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.836,80	26.836,80	2.073,78
Anlagevermögen insgesamt		330.731.406,97	310.543.884,06
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	13.012.609,71		12.077.830,55
2. Andere Vorräte	14.774,80	13.027.384,51	14.211,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	357.151,78		157.423,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.913,91		136.928,20
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	262.876,29		142.146,73
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	969.403,33		809.603,71
5. Sonstige Vermögensgegenstände	407.995,92	2.023.341,23	227.012,50
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.793.299,84		6.204.151,26
2. Bausparguthaben	3.191.884,43	7.985.184,27	2.917.383,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	109.739,00		146.819,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	109.739,00	16.733,00
Bilanzsumme		353.877.055,98	333.394.127,25

PASSIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	16.100.000,00		16.100.000,00
./i. 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	69.194.283,72	77.997.053,18	63.623.331,88
III. Jahresüberschuss		7.569.390,67	5.570.951,84
Eigenkapital insgesamt		93.666.443,85	86.097.053,18
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	67.224,00		72.841,00
2. Steuerrückstellungen	1.296.213,19		728.529,67
3. Sonstige Rückstellungen	1.632.015,50	2.995.452,69	2.087.645,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.698.842,30		218.798.620,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.881.878,01		9.501.958,04
3. Erhaltene Anzahlungen	13.649.960,92		13.116.449,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	510.911,26		339.073,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.528.365,87		800.042,16
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	470.879,31		84.615,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten	183.972,87	255.924.810,54	183.544,35
davon aus Steuern:			
	180.551,84 €		
	Vorjahr 162.018,89 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.290.348,90	1.583.754,90
Bilanzsumme		353.877.055,98	333.394.127,25

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.858.014,21		43.505.568,31
b) aus Betreuungstätigkeit	237.043,60		201.801,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.773.647,61</u>	48.868.705,42	1.348.067,20
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		934.779,16	657.169,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		574.090,09	745.233,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.950.339,52	1.510.892,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.039.577,07		19.913.361,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>52.264,88</u>	21.091.841,95	50.386,60
6. Rohergebnis		31.236.072,24	28.004.983,65
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.663.903,33		2.644.160,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>871.635,30</u>	3.535.538,63	866.305,38
davon für Altersversorgung:			
316.955,89 €			
Vorjahr 318.340,50 €			
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.743.232,43	10.460.024,32
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.785.112,39	1.802.059,54
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00		77.359,11
11. Erträge aus Gewinnabführung	427.659,74		352.666,84
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	120,92		260,34
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>25.610,40</u>	453.391,06	47.942,68
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.803.024,90	5.217.884,52
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>980.394,41</u>	717.602,65
16. Ergebnis nach Steuern		8.842.160,54	6.775.175,38
17. Sonstige Steuern		<u>1.272.769,87</u>	1.204.223,54
18. Jahresüberschuss		<u>7.569.390,67</u>	<u>5.570.951,84</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS), Ulm ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer HRB 1268 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt

Die UWS ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des BilRUG gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die Software mit Anschaffungskosten unter 150,00 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Minderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	40 bis 50 Jahre
Wohnbauten nach Modernisierung	30 bis 40 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	25 bis 50 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken	30 bis 50 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 bis 10 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 150,00 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **sonstigen Ausleihungen** sind grundsätzlich zu Ihrem Nominalwert bilanziert.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **anderen Vorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in - First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Kosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Posten des **Eigenkapitals** sind zu Nennwerten angesetzt. Die Nennwerte für erworbene eigene Anteile werden gemäß § 272 Absatz 1a HGB von dem Posten "Gezeichnetes Kapital" abgesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten 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 2,90 % (Stand Dezember 2016, Restlaufzeit 5 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p.a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % berücksichtigt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,0 % p.a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Für **Aufbewahrungspflichten** von Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** bilanzierten Zuschüsse und Wohnrechte werden entsprechend dem jeweiligen Bindungszeitraum anteilig ertragswirksam aufgelöst. Die Zuschüsse weisen Restlaufzeiten von 2 bis 29 Jahren auf.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2016 €
	Stand zum 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	191.750,88	44.731,97	0,00	0,00	0,00	0,00	236.482,85
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Wohnbauten	455.777.695,90	19.737.525,15	344.546,86	19.678.782,13	0,00	0,00	494.849.456,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.136.411,25	0,00	6.853,79	0,00	0,00	0,00	45.129.557,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche ohne Bauten	29.087,28	1.441.510,80	0,00	0,00	574.726,10	0,00	895.871,98
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.414.514,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.414.514,67
5. Technische Anlagen und Maschinen	640.822,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.822,99
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.499.046,78	40.411,85	7.030,04	0,00	0,00	0,00	1.532.428,59
7. Anlagen im Bau	20.217.759,66	8.755.565,85	0,00	0,00	17.438.306,23	0,00	11.535.019,28
8. Bauvorbereitungskosten	84.600,71	2.084.243,63	0,00	0,00	1.665.749,80	0,00	503.094,54
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	6.421,36	0,00	0,00	0,00	0,00	6.421,36
	537.799.939,24	32.065.678,64	358.430,69	19.678.782,13	19.678.782,13	0,00	569.507.187,19
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	2.073,78	0,00	236,98	0,00	0,00	0,00	1.836,80
	27.073,78	0,00	236,98	0,00	0,00	0,00	26.836,80
Anlagevermögen insgesamt	538.018.763,90	32.110.410,61	358.667,67	19.678.782,13	19.678.782,13	0,00	569.770.506,84

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	177.414,80	13.738,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191.152,80	45.330,05	14.336,08
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Wohnbauten	195.386.928,89	9.378.590,25	167.961,02	0,00	0,00	0,00	204.597.558,12	290.251.898,20	260.390.767,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.524.275,16	1.528.088,67	4.021,34	0,00	0,00	0,00	30.048.342,49	15.081.214,97	16.612.136,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	895.871,98	29.087,28
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.824.649,67	498.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.323.105,67	12.091.409,00	12.589.865,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	130.552,87	35.389,12	0,00	0,00	0,00	0,00	165.941,99	474.881,00	510.270,12
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.431.058,45	43.705,00	7.030,04	0,00	0,00	0,00	1.467.733,41	64.695,18	67.988,33
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.535.019,28	20.217.759,66
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	245.265,39	0,00	0,00	0,00	0,00	245.265,39	257.829,15	84.600,71
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.421,36	0,00
	227.297.465,04	11.729.494,43	179.012,40	0,00	0,00	0,00	238.847.947,07	330.659.240,12	310.502.474,20
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.836,80	2.073,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.836,80	27.073,78
Anlagevermögen insgesamt	227.474.879,84	11.743.232,43	179.012,40	0,00	0,00	0,00	239.039.099,87	330.731.406,97	310.543.884,06

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) - d.h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält - setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis*	Stichtag
UWS Service GmbH, Ulm	100%	25.000 €	427.659,74 €	31.12.2016

* Ergebnis vor Gewinnabführung

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 13.012.609,73 € (Vorjahr 12.077.830,55 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind alle Weiteren innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Vermögensgegenstände	215.391,48 € (Vorjahr 212.540,67 €)
-------------------------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 504.064,03 € (Vorjahr 456.936,87 €), aus der Gewinnabführung von 427.659,74 € (Vorjahr 352.666,84 €) und aus Steuern von 37.679,56 € (Vorjahr 0,00 €).

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie war im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten (Buchwert 0,00 €) und wurde auf die Dauer der Laufzeit bis 01.12.2016 abgeschrieben.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte Kapital beträgt 16.100.000,00 €.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische **Steuerlatenzen**. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Rückstellungen für **Pensionsverpflichtungen** bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 67 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 2.722,00 € (ausschüttungsgesperrt).

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	766.000,00 €
Hausbewirtschaftung	432.000,00 €
Prüfungskosten	50.000,00 €
Bilanzierungskosten	30.000,00 €
Archivierung	39.000,00 €
Steuerberatung	50.000,00 €
Jahresurlaub	82.229,00 €
Altersteilzeit	38.612,74 €
Umlage KVBW	110.000,00 €

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

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
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.698.842,30 (218.798.620,11)	12.407.295,21 (13.921.224,63)	46.551.333,43 (43.535.402,46)	171.740.213,66 (161.341.993,02)	224.309.814,16 (210.774.283,47)	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.881.878,01 (9.501.958,04)	620.826,76 (919.448,14)	2.480.612,02 (2.480.513,59)	5.780.439,23 (6.101.996,31)	947.734,27 (964.188,60)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	13.649.960,92 (13.116.449,42)	13.649.960,92 (13.116.449,42)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	510.911,26 (339.073,49)	510.911,26 (339.073,49)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.528.365,87 (800.042,16)	1.528.365,87 (800.042,16)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	470.879,31 (84.615,68)	470.879,31 (84.615,68)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	183.972,87 (183.544,35)	183.972,87 (183.544,35)				
Gesamtbetrag	255.924.810,54 (242.824.303,25)	29.372.212,20 (29.364.397,87)	49.031.945,45 (46.015.916,05)	177.520.652,89 (167.443.989,33)	225.257.548,43 (211.738.472,07)	

GPR = Grundpfandrecht
SÜ = Sicherungsübereignung

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 470.858,85 € (Vorjahr 118.799,70 €) und aus Steuern in Höhe von 20,46 € (Vorjahr -34.184,02 €).

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken hat die UWS ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 0,8 Mio. €; Kurswert 0,0 Mio. €; Microhedging). Der Swap hat eine Laufzeit bis 2017.

Die beizulegenden Zeitwerte geben die Einschätzung der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2016 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2016 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentliche, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge Tilgungszuschüsse	820.162,50 €
Erträge Anlageverkäufe	575.341,71 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	277.733,01 €

Die Erträge aus Anlageverkäufen betreffen den Verkauf von drei Eigentumswohnungen, ein Reihenhaus sowie ein Teilgrundstück.

Abschreibungen

Bauvorbereitungskosten	245.265,39 €
------------------------	--------------

Die Abschreibungen für Bauvorbereitung betreffen die nicht mehr verwertbaren Planungskosten des ursprünglichen Neubauprojektes Schwamberger Hof.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	313.969,28 €
---	--------------

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	25	7
Technische Mitarbeiter	10	0
Hausmeister / Reinigung	12	1
Gesamt	47	8

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Gunter Czisch	Oberbürgermeister	(Vorsitzender) (ab 29.02.2016)
Ivo Gönner	Oberbürgermeister	(Vorsitzender) (bis 28.02.2016)
Tim von Winning	Bürgermeister	(1. stv. Vorsitzender)
Martin Bendel	Bürgermeister	(2. stv. Vorsitzender) (ab 15.06.2016)
Katja Adler	Rechtsanwältin	
Erwin Böck	Geschäftsführer a. D.	
Dr. Richard Böker	Hochschulprofessor	
Dr. Brigitte Dahlbender	Landesvorsitzende BUND	
Rose Goller-Nieberle	Geschäftsführerin	
Dr. Karin Graf	Ärztin	
Volker Jescheck	Hauptabteilungsleiter	
Siegfried Keppler	Freier Ingenieur	
Uwe Peiker	Selbständiger Innenausbauer	
Dr. Rüdiger Reck	Facharzt	
Ulrich Soldner	Stadtverwaltungsdirektor	
Annette Weinreich	Architektin	(bis 31.03.2017)
Lena Christin Schwellung	Angestellte	(ab 01.04.2017)

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.300,00 €.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 149.886,90 € inkl. Arbeitgeberanteile.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 12.417,72 €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 67.224,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

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 26,1 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 19,7 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 0,9 Mio. €.
- Verpflichtung zum Immobilienkauf in Höhe von 1,3 Mio. €.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 4.522.658,29 €, für die Stadt Ulm in Höhe von 55.629,68 €, für die Hochschule für Gestaltung in Höhe von 43.004,63 € und für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 3.242,24 € treuhänderisch verwaltet.

Die UWS haftet als Gesellschafterin der aufgelösten Bauherrngemeinschaft "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt.

Zusammen mit der Ulmer Heimstätte eG ist die UWS an der Bauherrngemeinschaft "Wohnen Ulm I GbR" beteiligt. Diese Gesellschaft wurde im Jahr 2015 gegründet. Ihr Gesellschaftszweck besteht in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu zahlreichen Unternehmen, darunter auch verbundene Unternehmen, die als nahe stehende Unternehmen gelten.

Die Gesellschaft unterhält Beziehungen zu verbundenen Unternehmen in den Bereichen:

- Wärmelieferungen
- Kabel-TV
- Hausmeisterdienstleistungen
- WEG-Verwaltung

Weiter unterhält die Gesellschaft im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit auch zum Gesellschafter Geschäftsbeziehungen. Diese nachfolgend aufgeführten Positionen werden in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

Forderungen aus Vermietung		3.980,55 €
	(Vorjahr	10.048,83 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		9.943,15 €
	(Vorjahr	108.683,85 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		8.582.509,90 €
	(Vorjahr	9.202.577,23 €)
Erhaltene Anzahlungen		184.927,11 €
	(Vorjahr	51.422,27 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.121,13 €
	(Vorjahr	267,00 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.225.277,90 €
	(Vorjahr	1.502.502,90 €)

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Konditionen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	netto	42.016,81 €
---------------------------------	-------	-------------

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 7.569.390,67 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Ulm, den 31. März 2017



Die Geschäftsführung

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH wurde am 11.03.1930 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 09.09.1930 unter HRB 1268 beim Amtsgericht Ulm eingetragen. Die Gesellschaft besitzt Objekte im Stadtgebiet Ulm. Gemäß Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 04.09.2000 widmet sich die Gesellschaft vorrangig der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm. Zu diesem Zweck errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2007 zu 100 % an der UWS Service GmbH beteiligt. Diese übernimmt die Geschäftsbereiche Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung, Wärmedienstleistung und Hausmeisterdienstleistung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2016

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Wichtige Indikatoren sind steigende Mieten, eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebot und geringe Leerstände. Insbesondere mittlere und untere Preissegmente sind betroffen. Dies drückt sich auch in den Kennzahlen der UWS aus. Die Anzahl der bei der UWS registrierten Interessenten ist mit 2.026, verglichen mit dem Vorjahr (1.582), deutlich gestiegen. Die Fluktuation ist mit 7,1 % (Vj. 7,6 %) gesunken und verharrt seit Jahren auf einem sehr niedrigem

Niveau. Die Leerstandsquote liegt konstant bei 1,3 % (Vj. 1,3 %) und ist im Wesentlichen modernisierungsbedingt.

Der bislang vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm angegebene durchschnittliche jährliche Bedarf von ca. 300 Wohnungen, die neu oder als Ersatz für wegfallende Wohnungen gebaut werden müssen, wird durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung überholt. Ausdruck dafür ist das im Ulmer Gemeinderat beschlossene Ziel von 3.500 neuen Wohnungen bis 2020. Um durch einen Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beitragen zu können, ist dauerhaft eine attraktive und verlässliche Förderpolitik im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms notwendig.

In Ulm wurden gem. den Angaben des Statistischen Landesamtes Baugenehmigungen für 549 Wohnungen erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg. Die Auswirkungen eines hohen Neubauvolumens werden sich jedoch erst in einigen Jahren in einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes abbilden, wenn das Bauvolumen, auch im mittelpreisigen und geförderten Segment verstetigt werden kann.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse bei der UWS ist zum Jahresende auf 7,6 % (Vj. 5,0 %) angestiegen. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, konstant bei ca. 53 %. Da nach wie vor von einer allgemeinen guten regionalen wirtschaftlichen Lage und damit verbundenen positiven Effekten auf die Bewerberstruktur auszugehen ist, sind kurzfristig keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird unvermindert anhalten. Die Folgen der Zuwanderung aus den verschiedensten Gründen und einer zunehmenden Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes mittelfristig bestimmen. Die bislang gesetzten Schwerpunkte der kontinuierlichen Bestandsmodernisierung, einer familiengerechten Ausrichtung des Angebotes und der Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes. Mit dem Wohnungsbestand und den Neubauten, die für den eigenen Bestand errichtet werden, sollen für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen, für Familien, Singles und Senioren, für Ulmer Bürger und für neue Einwohner der Stadt attraktive Angebote erhalten und neu geschaffen werden. Die UWS plant, sich auch zukünftig im Mietwohnungsneubau in Ulm zu engagieren.

II. Geschäftsverlauf

1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2016 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 86 Wohnungen umfassend modernisiert. Wie in den Vorjahren wurde in die grundlegende Verbesserung des energetischen Standards und der Wohnqualität investiert. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurden Fassaden und Dächer gedämmt sowie neue Fenster eingebaut. In vielen Fällen wurden die Heizungsanlage und die Warmwasserbereitung erneuert. So wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es werden darüber hinaus die Betriebskosten dauerhaft gesenkt und die Mieter entlastet. Mit der Modernisierung der sanitären Einrichtungen, Grundrissänderungen und dem Abbau von Barrieren ist stets eine Steigerung des Wohnwerts verbunden. Bei einigen Objekten ist durch den nachträglichen Anbau von Balkonen die Wohnqualität zusätzlich erhöht und die Nachvermietbarkeit langfristig gesichert worden.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. Es wurden Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen barrierefrei ausgestaltet und Barrieren in Wohnräumen und Bädern reduziert. Die neu gestalteten Eingangsbereiche der Wohnanlage Schöner-Berg-Weg 14, 16, 18 sind jetzt barrierefrei, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei geplant und ausgeführt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 waren 111 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden davon 70 Einheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Das Projekt „wohnen am Türmle“ am Unteren Eselsberg mit insgesamt 186 Wohnungen wurde mit den letzten 38 Wohnungen fertiggestellt. Im gesamten Wohngebiet stehen jetzt 35 mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms geförderte Wohnungen zur Verfügung und können Mietern mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Alle Geschosswohnungen sind vollständig barrierefrei und wurden im Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet.

Der Neubau Otl-Aicher-Allee 1, Ulms größtes zertifiziertes Passivwohnhaus, mit insgesamt 32 Wohnungen und einer gewerblich genutzten Einheit wurde im Geschäftsjahr 2016 fertiggestellt. Der 2015 begonnene und 2016 fortgeführte Neubau Keplerstraße / Carl-Ebner-Straße – „wohnen im Keplerbogen“ wird nach der Fertigstellung dann Ulms größtes Passivwohnhaus sein. Die Fertigstellung der 41 Wohnungen, darunter einer Wohngemeinschaft für Senioren, ist für 2017 geplant. Beide Objekte stehen für die nachhaltige Investitionsstrategie der UWS und den bewussten Umgang mit Ressourcen. Dazu gehört auch der Ausbau von 6 Wohnungen in Dachgeschossen im Rahmen von Modernisierungen.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2016	2015
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.820	6.709
Zugang durch Neubau und Modernisierung	73	98
Zugang durch Erwerb	82	3
Zugang, sonstiger	2	27
Abgang durch Verkauf	4	9
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	1	8
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.972	6.820
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	238	184
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.210	7.004
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	930	920

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2016 prognostizierte Jahresüberschuss von 2.766.000 € konnte mit 7.569.390,67 € deutlich übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Steigerung der Erträge ergab sich durch Erstvermietung der Neubauten, Mietanpassungen im Wohnungsbestand und bei modernisierten Objekten, sowie durch Prolongation von Gewerbemietverträgen. Bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen konnte die derzeit positive Finanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen sanken trotz erhöhtem Darlehensbestands um 415 T€. Beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens konnte ein ergebniswirksamer Ertrag von 575 T€ erzielt werden.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Wärmelieferung, Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2016 weitergeführt und ausgebaut. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat ebenfalls erfolgreich zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird ebenfalls in der UWS Service GmbH erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 428 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Zum 31.12.2016 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Anlagevermögen	330.731,4	93,5	310.543,9	93,1	20.187,5
Umlaufvermögen	23.036,0	6,5	22.686,6	6,8	349,4
Rechnungsabgrenzung	109,7	0,0	163,6	0,1	-53,9
Gesamtvermögen	353.877,1	100,0	333.394,1	100,0	20.483,0

Die Veränderung des Anlagevermögens ist auf die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen.

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2016 leicht zurückgegangen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2016 Mio. €	2015 Mio. €
Neubau	13,374	16,503
Modernisierung	9,416	8,168
Instandhaltung	7,586	6,941
Bauinvestitionen insgesamt	30,376	31,612

Zum 31.12.2016 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Eigenkapital	93.666,4	26,5	86.097,1	25,8	7.569,3
Rückstellungen	2.995,4	0,8	2.889,0	0,9	106,4
Verbindlichkeiten	255.925,0	72,3	242.824,2	72,8	13.100,8
Rechnungsabgrenzung	1.290,3	0,4	1.583,8	0,5	-293,5
Gesamtkapital	353.877,1	100,0	333.394,1	100,0	20.483,0

Das Unternehmen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickelt. Dies spiegelt sich in den nachstehenden Kennzahlen wider:

	2016	2015
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	353,877	333,394
Anlagevermögen	330,731	310,544
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	77,997	72,426
Rückstellungen	2,995	2,889
Jahresüberschuss	7,569	5,571
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46,858	43,506

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 93,666 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 26,5 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 11,28 Mio. € erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind zu einem großen Teil langfristig gesichert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

3. Finanzlage

Für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,062 Mio. €	17,619 Mio. €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30,408 Mio. €	-23,937 Mio. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5,935 Mio. €	4,374 Mio. €
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1,411 Mio. €	-1,944 Mio. €
Finanzmittelfonds zum 01.01.	6,204 Mio. €	8,148 Mio. €
Finanzmittelfonds zum 31.12.	4,793 Mio. €	6,204 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2016 stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die positive Entwicklung der Gesellschaft lässt sich an folgenden finanziellen Leistungsindikatoren ablesen:

	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	3,5 %	3,2 %
Eigenkapitalrentabilität	8,1 %	6,5 %
Eigenkapitalquote	26,5 %	25,8 %
<hr/>		
Ø - Miete Wohnung	5,60 €/m²	5,43 €/m ²
Leerstandsquote	1,3 %	1,3 %
Fluktuationsquote	7,1 %	7,6 %
Bauinvestitionen insgesamt	30,376 Mio. €	31,612 Mio. €

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 zukünftig anstehende Veränderungen im Unternehmen aktiv gestalten. Die Beschäftigten werden aktiv mit Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gefördert, welche über externe und interne Angebote realisiert werden. Insgesamt wurden 2016 für die Mitarbeiter 160 Schulungstage mit internen oder externen Angeboten realisiert.

Eine aktive Schulung und Weiterbildung wird auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt und bei Bedarf ausgeweitet. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus. So werden im Berichtsjahr durchschnittlich drei Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkaufmann / -frau beschäftigt. Hinzu kommt ein BA-Student im Fachgebiet Immobilienwirtschaft. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei Bedarf individuell Teilzeitvereinbarungen und flexible Vereinbarungen zur Wahrnehmung der Elternzeit getroffen. Die weitere Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen ist Bestandteil der Unternehmensstrategie.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit einer geringen Inflationsrate lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Die lokale Wirtschaft zeigt sich ausreichend diversifiziert und stabil sowie gut für die Zukunft gerüstet. Für die UWS sind diese Aussichten in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau Anlass, an der Investitionsstrategie der vergangenen Jahre festzuhalten und die Wohnungsbestände sukzessive zu entwickeln. Modernisierungen und Instandhaltungen in den eigenen Beständen werden weiterhin auf konstantem Niveau durchgeführt. Eine deutliche Steigerung ist auf Grund zu geringer Marktkapazitäten und der daraus resultierenden Preisentwicklung derzeit nicht sinnvoll. Für 2017 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 20,6 Mio. € veranschlagt, davon ca. 7,0 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 13,6 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Alle bekannten Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Für den Stadtkreis Ulm wird darüber hinaus auch ein Bevölkerungswachstum von 2014 bis 2025 von bis zu 4,5 % prognostiziert. Hinzu kommen die derzeit nicht kalkulierbare Aufenthaltsdauer von Geflüchteten und die damit verbundene notwendige Unterbringungs- und Wohnsituation. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt werden. Aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren weitere Wohnungen durch Neubauten bereitstellen. Hierbei geht die UWS von Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf Vorjahresniveau aus.

Der Geschäftsverlauf 2017 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2017 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 3,815 Mio. €.

II. Risikobericht

1. Risiken

Zweck der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH 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 zusammen mit unserer Tochtergesellschaft UWS Service GmbH die WEG- und Mietfremdverwaltung, erbringen Wärmelieferungsleistungen, sowie Hausmeisterdienstleistungen und sichern die Medienversorgung unserer Objekte.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potentielle Auswirkungen. Die UWS investiert daher kontinuierlich in den Wohnungsbestand, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören die Instandhaltung, eine umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen, sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen und verjüngen das Portfolio. 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 Vollvermietung erreicht. Erhebliche Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein entsprechender 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 lokalen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die derzeitige allgemeine wirtschaftliche Lage und die robuste lokale Wirtschaftsstruktur ebenfalls positiv beeinflusst.

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.

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.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im preisgünstigen und im mittleren Segment auf dem Ulmer Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von zum Stichtag 2.026 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ulm wird laut Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Ein-Personen-Haushalten und eine erhöhte Erwerbsmobilität. Durch kontinuierliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung und des Neubaus würde das Unternehmen auch im Falle einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition verfügen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Da die UWS ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung. Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objekt- und Unternehmensfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund eines hohen Anteils festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. 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. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen der zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen auf Basis des in 2016 niedrigen Zinsniveaus haben wir das Zinsrisiko weiter minimiert.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken besteht per 31.12.2016 ein zinsbezogenes Termingeschäft in Form eines Swaps für eine Bezugsgröße von nominal 0,8 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 2,620 Mio. € vorgenommen. Um langfristig die Fremdkapitalquote zu verringern, wurde die Tilgungsrate bei Prolongationen in der Regel erhöht. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt, Fremdwährungsdarlehen befinden sich nicht im Kreditportfolio. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

E. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Für die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens ist die frühzeitige Identifizierung sowie Bewältigung von Chancen und Risiken eine elementare Voraussetzung. Daher nutzt die UWS ein auf die jeweiligen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, das an der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist und eng mit den Planungs- und Controllingprozessen verbunden ist.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem dient insbesondere der Geschäftsführung zur rechtzeitigen Risikoerkennung, so dass Maßnahmen bzw. Reaktionen noch möglich sind.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der UWS. Chancen und Risiken sind zwangsläufig mit der regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verbunden. Existentielle Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Ulm, 31. März 2017



Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer

**Bilanzkennzahlen
für das
Geschäftsjahr 2016**

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2016 - Ergebnis 2016

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.745.000,00	46.858.014,21	2.113.014,21
b) aus Betreuungstätigkeit	220.000,00	237.043,60	17.043,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.323.000,00	1.773.647,61	450.647,61
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	124.000,00	934.779,16	810.779,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	439.000,00	574.090,09	135.090,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	650.000,00	1.950.339,52	1.300.339,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.471.000,00	21.039.577,07	568.577,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	82.000,00	52.264,88	-29.735,12
6. Rohergebnis	26.948.000,00	31.236.072,24	4.288.072,24
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.868.000,00	2.663.903,33	-204.096,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	959.000,00	871.635,30	-87.364,70
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.888.000,00	11.743.232,43	855.232,43
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.885.000,00	1.785.112,39	-99.887,61
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	264.000,00	427.659,74	163.659,74
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	500,00	120,92	-379,08
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000,00	25.610,40	-24.389,60
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.293.000,00	4.803.024,90	-1.489.975,10
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	418.000,00	980.394,41	562.394,41
16. Ergebnis nach Steuern	3.951.500,00	8.842.160,54	4.890.660,54
17. Sonstige Steuern	1.185.500,00	1.272.769,87	87.269,87
18. Jahresüberschuss	2.766.000,00	7.569.390,67	4.803.390,67