



# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum**

**31.12.2017**

**Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**I. Bilanz zum 31. Dezember 2017**

**II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017**

**III. Anhang des Jahresabschlusses 2017**

**IV. Lagebericht 2017**

**V. Kennzahlenübersicht**

**VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2017 / Ergebnis 2017**

## I. Bilanz zum 31. Dezember 2017

### AKTIVSEITE

	2017	2017	2016
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		72.263,19	45.330,05
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.592.971,86		290.251.898,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.587.824,48		15.081.214,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.087,28		895.871,98
4. Bauten auf fremden Grundstücken	11.592.953,00		12.091.409,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	443.417,00		474.881,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.842,74		64.695,18
7. Anlagen im Bau	14.234.466,10		11.535.019,28
8. Bauvorbereitungskosten	193.322,65		257.829,15
9. Geleistete Anzahlungen	7.856,86	342.841.741,97	6.421,36
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.585,39	26.585,39	1.836,80
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		342.940.590,55	330.731.406,97
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	13.477.330,14		13.012.609,71
2. Andere Vorräte	14.552,19	13.491.882,33	14.774,80
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	172.218,25		357.151,78
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.226,65		25.913,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.818,32		262.876,29
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.306.957,61		969.403,33
5. Sonstige Vermögensgegenstände	521.796,37	2.070.017,20	407.995,92
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.100.597,51		4.793.299,84
2. Bausparguthaben	3.531.220,31	7.631.817,82	3.191.884,43
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		73.108,00	109.739,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>366.207.415,90</b>	<b>353.877.055,98</b>

**PASSIVSEITE**

	2017 €	2017 €	2016 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	16.100.000,00		16.100.000,00
./i. Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00	8.100.000,00	8.000.000,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		8.100.000,00	8.100.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	76.763.674,39	85.566.443,85	69.194.283,72
<b>III. Jahresüberschuss</b>		6.659.057,66	7.569.390,67
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		100.325.501,51	93.666.443,85
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	66.822,00		67.224,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		1.296.213,19
3. Sonstige Rückstellungen	653.759,00	720.581,00	1.632.015,50
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.336.126,83		230.698.842,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.261.773,62		8.881.878,01
3. Erhaltene Anzahlungen	14.275.306,16		13.649.960,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	391.905,44		510.911,26
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.377.774,14		1.528.365,87
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	473.730,95		470.879,31
7. Sonstige Verbindlichkeiten	153.807,52	263.270.424,66	183.972,87
davon aus Steuern:			
	153.549,52 €		
	Vorjahr 180.551,84 €		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.890.908,73	1.290.348,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>366.207.415,90</b>	<b>353.877.055,98</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.062.276,89		46.858.014,21
b) aus Betreuungstätigkeit	230.574,13		237.043,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.734.065,92</u>	51.026.916,94	1.773.647,61
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		464.720,43	934.779,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		760.978,57	574.090,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		715.504,00	1.950.339,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.319.227,55		21.039.577,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>239.015,54</u>	23.558.243,09	52.264,88
6. <b>Rohergebnis</b>		29.409.876,85	31.236.072,24
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.763.460,97		2.663.903,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>837.690,71</u>	3.601.151,68	871.635,30
davon für Altersversorgung:			
311.568,17 €			
Vorjahr 316.955,89 €			
8. Abschreibungen AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.770.598,97	11.743.232,43
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.990.129,25	1.785.112,39
10. Erträge aus Gewinnabführung	879.908,15		427.659,74
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	106,49		120,92
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>19.919,49</u>	899.934,13	25.610,40
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.455.175,18	4.803.024,90
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>544.855,32</u>	980.394,41
15. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		7.947.900,58	8.842.160,54
16. Sonstige Steuern		<u>1.288.842,92</u>	1.272.769,87
17. <b>Jahresüberschuss</b>		<u><b>6.659.057,66</b></u>	<u><b>7.569.390,67</b></u>

### III. Anhang des Jahresabschlusses 2017

#### 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.

#### 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 bis 10 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 einzelwertberechtigten 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 2,49 % (Stand November 2017, Restlaufzeit 4 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 veröffentlichten, 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.

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 fünf 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 28 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 31.12.2017 €
	Stand zum 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	236.482,85	47.092,14	117.748,80	0,00	0,00	0,00	165.826,19
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	494.849.456,32	13.860.761,30	22,39	8.269.036,88	0,00	0,00	516.979.232,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	45.129.557,46	0,00	35.643,49	0,00	0,00	0,00	45.093.913,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	895.871,98	934.816,58	0,00	0,00	1.801.601,28	0,00	29.087,28
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	1.532.428,59	139.735,56	419.671,30	0,00	70.517,16	0,00	1.181.975,69
7. Anlagen im Bau	11.535.019,28	8.260.300,48	0,00	2.876.510,09	8.192.098,36	0,00	14.479.731,49
8. Bauvorbereitungskosten	503.094,54	765.136,92	0,00	0,00	1.074.908,81	0,00	193.322,65
9. Geleistete Anzahlungen	6.421,36	7.856,86	0,00	0,00	6.421,36	0,00	7.856,86
	569.507.187,19	23.968.607,70	455.337,18	11.145.546,97	11.145.546,97	0,00	593.020.457,71
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.836,80	0,00	251,41	0,00	0,00	0,00	1.585,39
	26.836,80	0,00	251,41	0,00	0,00	0,00	26.585,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	569.770.506,84	24.015.699,84	573.337,39	11.145.546,97	11.145.546,97	0,00	593.212.869,29

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	191.152,80	20.159,00	117.748,80	0,00	0,00	0,00	93.563,00	72.263,19	45.330,05
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.597.558,12	9.721.273,97	0,00	67.428,16	0,00	0,00	214.386.260,25	302.592.971,86	290.251.898,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	30.048.342,49	1.457.747,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.506.089,49	13.587.824,48	15.081.214,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.087,28	895.871,98
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.323.105,67	498.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.821.561,67	11.592.953,00	12.091.409,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	165.941,99	31.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.405,99	443.417,00	474.881,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.467.733,41	41.499,00	419.671,30	0,00	67.428,16	0,00	1.022.132,95	159.842,74	64.695,18
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	245.265,39	0,00	0,00	245.265,39	14.234.466,10	11.535.019,28
8. Bauvorbereitungskosten	245.265,39	0,00	0,00	0,00	245.265,39	0,00	0,00	193.322,65	257.829,15
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.856,86	6.421,36
	238.847.947,07	11.750.439,97	419.671,30	312.693,55	312.693,55	0,00	250.178.715,74	342.841.741,97	330.659.240,12
<b>III. Finanzanlagen</b>									
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	1.585,39	1.836,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.585,39	26.836,80
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	239.039.099,87	11.770.598,97	537.420,10	312.693,55	312.693,55	0,00	250.272.278,74	342.940.590,55	330.731.406,97

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 €	879.908,15 €	31.12.2017

\* Ergebnis vor Gewinnabführung

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 13.477.330,14 € (Vorjahr 13.012.609,71 €) 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	235.751,33 € (Vorjahr 215.391,48 €)
-------------------------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 419.193,13 € (Vorjahr 504.064,03 €), aus der Gewinnabführung von 879.908,15 € (Vorjahr 427.659,74 €) und aus Steuern von 7.856,33 € (Vorjahr 37.679,56 €).

### **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 2.539,00 € (ausschüttungsgesperrt).

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

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	201.000,00 €
Hausbewirtschaftung	48.000,00 €
Prüfungskosten	50.000,00 €
Bilanzierungskosten	37.000,00 €
Archivierung	41.300,00 €
Steuerberatung	30.000,00 €
Jahresurlaub	103.459,00 €
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	29.000,00 €
Umlage KVBW	98.000,00 €

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	238.336.126,83 (230.698.842,30)	15.369.189,33 (12.407.295,21)	51.233.597,58 (46.551.333,43)	171.733.339,92 (171.740.213,66)	232.904.776,70 (224.309.814,16)	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.261.773,62 (8.881.878,01)	620.838,44 (620.826,76)	2.480.710,94 (2.480.612,02)	5.160.224,24 (5.780.439,23)	931.255,63 (947.734,27)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	14.275.306,16 (13.649.960,92)	14.275.306,16 (13.649.960,92)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	391.905,44 (510.911,26)	391.905,44 (510.911,26)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.377.774,14 (1.528.365,87)	1.377.774,14 (1.528.365,87)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	473.730,95 (470.879,31)	473.730,95 (470.879,31)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	153.807,52 (183.972,87)	153.807,52 (183.972,87)				
Gesamtbetrag	263.270.424,66 (255.924.810,54)	32.662.551,98 (29.372.212,20)	53.714.308,52 (49.031.945,45)	176.893.564,16 (177.520.652,89)	233.836.032,33 (225.257.548,43)	

GPR = Grundpfandrecht  
SÜ = Sicherungsübereignung

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 473.730,42 € (Vorjahr 470.858,85 €) und aus Steuern in Höhe von 0,53 € (Vorjahr 20,46 €).

#### **Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten**

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken hatte die UWS ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Dabei handelte es sich um einen Zinsswap, der innerhalb des Geschäftsjahres ausgelaufen ist.

## 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 Anlageverkäufe	33.958,61 €
Erträge frühere Jahre	111.621,32 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	160.017,88 €

Die Erträge aus Anlageverkäufen betreffen hauptsächlich den Verkauf von vier Teilgrundstücken.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	572.211,57 €
---	--------------

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 3.789,09 € enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	25	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Hausmeister / Reinigung	12	1
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>8</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

## Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Gunter Czisch	Oberbürgermeister	(Vorsitzender)
Tim von Winning	Bürgermeister	(1. stv. Vorsitzender)
Martin Bendel	Bürgermeister	(2. stv. Vorsitzender)
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 4.320,00 €.

## Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 153.479,25 € inkl. Arbeitgeberanteile.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 12.944,16 €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 66.822,00 €.

## 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 21,1 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 20,3 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 0,8 Mio. €.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2066 in Höhe von 1,2 Mio. €.
- Verpflichtung zur Abnahme aus Darlehensverträgen in Höhe von 13,3 Mio. € zur Ablösung von auslaufenden Darlehensverträgen bis 2021.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 4.869.558,97 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 50.174,09 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 3.243,49 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 37.463,10 € 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
- Personalgestellung

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		0,00 €
	(Vorjahr	3.980,55 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		3.989,83 €
	(Vorjahr	9.943,15 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		8.261.051,25 €
	(Vorjahr	8.881.142,89 €)
Erhaltene Anzahlungen		254.913,63 €
	(Vorjahr	184.927,11 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.028,12 €
	(Vorjahr	0,00 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		526,13 €
	(Vorjahr	2.121,13 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		948.053,18 €
	(Vorjahr	1.225.277,90 €)

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	37.415,39 €
---------------------------------	-------	-------------

**Nachtragsbericht**

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

**Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 6.659.057,66 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 31. März 2018

Die Geschäftsführung

## A. Grundlagen des Unternehmens

### 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 2017

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Netto-

kaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von derzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 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 2.300, verglichen mit dem Vorjahr (2.026), deutlich gestiegen. Die Fluktuation ist auf 6,9 % (Vj. 7,1 %) gesunken und verharrt seit Jahren auf niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote liegt bei 1,4 % (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 551 Wohnungen, davon 500 in Neubauten, erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg, ist jedoch für eine adäquate Wohnraumversorgung noch nicht ausreichend. 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 6,3 % (Vj. 7,6 %) gesunken. Bei den Wohnungsinteressenten liegt der Anteil derjenigen, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, bei ca. 52 %. 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**

### **Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit**

Die Gesellschaft hat 2017 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 137 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.

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. Der neu gestaltete Eingangsbereich der Wohnanlage Egertweg 6 ist jetzt barrierefrei, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei geplant und ausgeführt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 waren 104 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden davon 51 Einheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Das Projekt „wohnen im Keplerbogen“ mit insgesamt 45 Wohnungen wurde fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Das Gebäude ist vollständig barrierefrei und als zertifiziertes Passivhaus errichtet. Darüber hinaus wurden in der Wohnanlage Winklerstraße/Nagelstraße/Gutenbergstraße 6 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut und so zusätzliche Wohnfläche geschaffen.

Am Ende des Jahres waren 139 Wohnungen im Bau, von denen 59 Wohnungen 2018 fertiggestellt werden. Dazu gehören insbesondere die Projekte Peter-Ury-Weg und Heinz-Brenner-Weg im Lettenwald sowie Moltkestraße 20 in der Ulmer Weststadt. Eine Reihe weiterer begonnener und fortgeführter Projekte sind Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

<b>Mietwohnungsbestand</b>	<b>2017</b> Wohnungen	2016 Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	<b>6.972</b>	6.820
Zugang durch Neubau und Modernisierung	<b>51</b>	73
Zugang durch Erwerb	<b>22</b>	82
Zugang, sonstiger	<b>1</b>	2
Abgang durch Verkauf	<b>0</b>	4
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	<b>0</b>	1
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>7.046</b>	6.972
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	<b>250</b>	238
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	<b>7.296</b>	7.210
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	<b>945</b>	930

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2017 prognostizierte Jahresüberschuss von 3.815.000 € konnte mit 6.659.057,66 € 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 348 T€.

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 2017 weitergeführt und ausgebaut. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat ebenfalls erfolgreich zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird in der UWS Service GmbH erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 880 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

## 2. Vermögenslage

Zum 31.12.2017 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Anlagevermögen	<b>342.940,6</b>	<b>93,7</b>	330.731,4	93,5	12.209,2
Umlaufvermögen	<b>23.193,7</b>	<b>6,3</b>	23.036,0	6,5	157,7
Rechnungsabgrenzung	<b>73,1</b>	<b>0,0</b>	109,7	0,0	-36,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>366.207,4</b>	<b>100,0</b>	353.877,1	100,0	12.330,3

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

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2017 leicht angestiegen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2017 Mio. €	2016 Mio. €
<b>Neubau</b>	<b>11,722</b>	13,376
<b>Modernisierung</b>	<b>10,677</b>	9,415
<b>Instandhaltung</b>	<b>8,979</b>	7,586
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>31,378</b>	30,377

Zum 31.12.2017 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Eigenkapital	<b>100.325,5</b>	<b>27,4</b>	93.666,4	26,5	6.659,1
Rückstellungen	<b>720,6</b>	<b>0,2</b>	2.995,4	0,8	-2.274,8
Verbindlichkeiten	<b>263.270,4</b>	<b>71,9</b>	255.925,0	72,3	7.345,4
Rechnungsabgrenzung	<b>1.890,9</b>	<b>0,5</b>	1.290,3	0,4	600,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>366.207,4</b>	<b>100,0</b>	353.877,1	100,0	12.330,3

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

	<b>2017</b>	2016
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
Bilanzsumme	<b>366,207</b>	353,877
Anlagevermögen	<b>342,941</b>	330,731
Stammkapital	<b>16,100</b>	16,100
Rücklagen	<b>85,566</b>	77,997
Rückstellungen	<b>0,721</b>	2,995
Jahresüberschuss	<b>6,659</b>	7,569
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>49,062</b>	46,858

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 100,326 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,4 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 7,02 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 2017 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2017	2016
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>20,324 Mio. €</b>	23,062 Mio. €
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-22,962 Mio. €</b>	-30,408 Mio. €
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1,946 Mio. €</b>	5,935 Mio. €
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-0,693 Mio. €</b>	-1,411 Mio. €
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>4,793 Mio. €</b>	6,204 Mio. €
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>4,101 Mio. €</b>	4,793 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2017 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 2018 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:

	2017	2016
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>3,0 %</b>	3,5 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>6,6 %</b>	8,1 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>27,4 %</b>	26,5 %
<b>Ø - Miete Wohnung</b>	<b>5,75 €/m<sup>2</sup></b>	5,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	<b>1,4 %</b>	1,3 %
<b>Fluktuationsquote</b>	<b>6,9 %</b>	7,1 %
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>31,378 Mio. €</b>	30,377 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 2017 für die Mitarbeiter 271 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 und auch nicht realistisch. Für 2018 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 19,1 Mio. € veranschlagt, davon ca. 9,7 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 9,4 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Alle bekannten Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Hinzu kommen die Integration von dauerhaft oder zeitweise Geflüchteten und die damit verbundene notwendige Wohnraumbereitstellung. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt und ggf. intensiviert werden. Aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren weitere Neubauten errichten. Hierbei geht die UWS von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung auf Vorjahresniveau aus.

Der Geschäftsverlauf 2018 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2018 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 4,672 Mio. €.

### **II. Risikobericht**

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 Liquiditätseingüssen 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 im preisgünstigen und mittleren Segment ist auf dem Ulmer Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von zum Stichtag 2.300 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 2017 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.

Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 3,257 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 2018



Dr.-Ing. Frank Pinsler  
Geschäftsführer

**Bilanzkennzahlen  
für das  
Geschäftsjahr 2017**

**Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm**

## Kennzahlen 2017

### RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	11.114.233		
	Bilanzsumme	366.207.416	<b>3,03</b>	<b>3,50</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss	6.659.058		
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	100.325.502	<b>6,64</b>	<b>8,08</b>
<b>Return On Investment</b>	Jahresüberschuss	6.659.058		
	Bilanzsumme	366.207.416	<b>1,82</b>	<b>2,14</b>

### VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	Anlagevermögen	342.940.591		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	366.207.416	<b>93,65</b>	<b>93,46</b>
<b>Sachanlagenintensität</b>	Sachanlagevermögen	342.841.742		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	366.207.416	<b>93,62</b>	<b>93,44</b>
<b>Umlaufintensität</b>	Umlaufvermögen	23.193.717		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	366.207.416	<b>6,33</b>	<b>6,51</b>
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	Langfristiges Fremdkapital	245.600.234		
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	100.325.502	<b>244,80</b>	<b>255,01</b>
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	Langfristiges Fremdkapital	245.600.234		
	Bilanzsumme	366.207.416	<b>67,07</b>	<b>67,50</b>
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	345.992.557		
	Anlagevermögen	342.940.591	<b>100,89</b>	<b>100,56</b>
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	345.992.557		
	Sachanlagevermögen	342.841.742	<b>100,92</b>	<b>100,58</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten	100.325.502		
	Bilanzsumme	366.207.416	<b>27,40</b>	<b>26,47</b>
			€	€ Vorjahr
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>			<b>17.397.210</b>	<b>18.486.306</b>

## Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2017 - Ergebnis 2017

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.332.000,00	49.062.276,89	2.730.276,89
b) aus Betreuungstätigkeit	220.000,00	230.574,13	10.574,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.558.000,00	1.734.065,92	176.065,92
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	314.000,00	464.720,43	150.720,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	399.000,00	760.978,57	361.978,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	681.000,00	715.504,00	34.504,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.973.000,00	23.319.227,55	2.346.227,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.000,00	239.015,54	184.015,54
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>28.476.000,00</b>	<b>29.409.876,85</b>	<b>933.876,85</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.976.000,00	2.763.460,97	-212.539,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	933.000,00	837.690,71	-95.309,29
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.560.000,00	11.770.598,97	210.598,97
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.672.000,00	1.990.129,25	318.129,25
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	291.000,00	879.908,15	588.908,15
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	500,00	106,49	-393,51
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.000,00	19.919,49	-25.080,51
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.036.000,00	4.455.175,18	-1.580.824,82
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	540.000,00	544.855,32	4.855,32
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.095.500,00</b>	<b>7.947.900,58</b>	<b>2.852.400,58</b>
17. Sonstige Steuern	1.280.500,00	1.288.842,92	8.342,92
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>3.815.000,00</b>	<b>6.659.057,66</b>	<b>2.844.057,66</b>