



JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2022

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Bilanz zum 31. Dezember 2022	3
II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022	5
III. Anhang des Jahresabschlusses 2022	6
IV. Lagebericht 2022	IV. 1

I. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

	2022	2022	2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		115.665,23	149.116,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	382.771.057,66		337.473.362,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.097.689,29		24.348.073,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.484.043,19		583.437,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	11.997.384,70		12.559.392,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	737.180,31		382.749,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.528,49		287.027,94
7. Anlagen im Bau	71.469.293,15		77.789.157,71
8. Bauvorbereitungskosten	<u>993.180,95</u>	493.763.357,74	514.033,88
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		493.904.022,97	454.111.350,70
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		11.553,71
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.238.374,97		0,00
3. Unfertige Leistungen	17.069.924,52		16.618.053,49
4. Andere Vorräte	<u>8.322,85</u>	19.316.622,34	8.853,20
II. Forderungen und sonstige			
1. Forderungen aus Vermietung	136.823,59		196.388,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89.258,85		68.607,37
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.807,58		285.766,80
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.614.222,31		1.912.921,06
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>573.242,35</u>	2.613.354,68	764.323,14
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.895.416,73		7.071.213,92
2. Bausparguthaben	<u>2.259.829,25</u>	6.155.245,98	4.872.674,14
Umlaufvermögen insgesamt		28.085.223,00	31.810.354,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		152,00	491,23
		<u>521.989.397,97</u>	<u>485.922.196,88</u>
Bilanzsumme			

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	16.100.000,00		16.100.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00 €	8.100.000,00	8.000.000,00
Ausgegebenes Kapital		8.100.000,00	8.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>107.772.169,54</u>	116.574.939,00	<u>102.719.710,78</u>
			111.522.480,24
III. Jahresüberschuss		<u>7.656.863,15</u>	<u>5.052.458,76</u>
Eigenkapital insgesamt		132.331.802,15	124.674.939,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.326,00		28.155,00
2. Steuerrückstellungen	270.171,42		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>752.694,00</u>	1.049.191,42	807.481,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.435.321,19		320.543.702,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.207.208,40		16.131.957,19
3. Erhaltene Anzahlungen	18.759.722,37		17.486.334,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	533.829,62		434.762,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.447.256,43		1.446.029,13
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	476.172,78		1.090.142,90
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>208.239,41</u>	385.067.750,20	71.903,04
davon aus Steuern:	208.239,41 €		
Vorjahr:	71.903,04 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		3.540.654,20	3.206.790,36
Bilanzsumme		<u>521.989.397,97</u>	<u>485.922.196,88</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.932.206,28		55.271.540,60
b) aus Betreuungstätigkeit	244.959,66 €		226.758,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.938.836,52	60.116.002,46	1.944.336,83
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.678.692,29	57.984,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.004.058,58	916.171,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.755.532,08	1.106.571,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.132.689,57		29.490.280,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.226.821,26		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.834,91	30.375.345,74	7.965,61
6. Rohergebnis		35.178.939,67	30.025.117,16
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.524.780,08		3.459.985,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.009.295,21	4.534.075,29	1.009.593,05
davon für Altersversorgung:	351.777,98 €		
Vorjahr:	335.565,58 €		
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.018.921,02	14.354.229,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.096.411,70	2.171.867,65
10. Erträge aus Gewinnabführung		646.080,91	1.762.493,10
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.018,25	17.205,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.985.781,09	3.788.757,11
davon aus Guthabengebühren:	2.485,91 €		
Vorjahr:	3.332,20 €		
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.142.387,00	610.445,92
14. Ergebnis nach Steuern		9.070.462,73	6.409.936,64
15. Sonstige Steuern		1.413.599,58	1.357.477,88
16. Jahresüberschuss		7.656.863,15	5.052.458,76

III. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 wurde in seiner aktuellen Fassung 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 3 bis 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die Software mit Anschaffungskosten unter 250,00 €. 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	10 bzw. 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wurde bis zum 31.12.2021 ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab 01.01.2022 wird für die Geringwertigen Wirtschaftsgüter - entsprechend ihrer aktuell gültigen Grenzen - die Sofortabschreibung in Anspruch genommen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet.

In den **Grundstücken mit unfertigen Bauten** sind Baukosten des Umlaufvermögens dargestellt, diese sind mit Ihren Herstellkosten bewertet.

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 Sachverständigen Gutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 0,86 % (Stand Dezember 2022, 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 sieben 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.

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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2022
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	369.276,04	21.426,62	26.117,14	0,00	0,00	0,00	364.585,52
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	594.245.417,28	14.111.047,19	368.319,44	43.868.485,41	0,00	0,00	651.856.630,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	61.471.601,11	1.580.215,49	0,00	0,00	0,00	0,00	63.051.816,60
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	583.437,40	1.483.292,21	0,00	0,00	-582.686,42	0,00	1.484.043,19
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.584.427,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.584.427,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	710.770,67	389.747,17	3.925,12	0,00	0,00	0,00	1.096.592,72
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.612.079,82	18.152,82	95.742,06	0,00	0,00	0,00	1.534.490,58
7. Anlagen im Bau	77.789.157,71	35.936.912,74	0,00	3.788.499,04	-46.045.276,34	0,00	71.469.293,15
8. Bauvorbereitungskosten	514.033,88	1.508.168,76	0,00	0,00	-1.029.021,69	0,00	993.180,95
	754.510.925,24	55.027.536,38	467.986,62	47.656.984,45	-47.656.984,45	0,00	809.070.475,00
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	754.905.201,28	55.048.963,00	494.103,76	47.656.984,45	-47.656.984,45	0,00	809.460.060,52

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	220.159,80	54.877,63	26.117,14	0,00	0,00	0,00	248.920,29	115.665,23	149.116,24
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	256.772.054,95	12.444.467,56	130.949,73	0,00	0,00	0,00	269.085.572,78	382.771.057,66	337.473.362,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	37.123.527,61	1.830.599,70	0,00	0,00	0,00	0,00	38.954.127,31	24.097.689,29	24.348.073,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.484.043,19	583.437,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.025.034,67	562.008,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.587.042,67	11.997.384,70	12.559.392,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	328.021,67	35.315,86	3.925,12	0,00	0,00	0,00	359.412,41	737.180,31	382.749,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.325.051,88	91.652,27	95.742,06	0,00	0,00	0,00	1.320.962,09	213.528,49	287.027,94
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.469.293,15	77.789.157,71
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.180,95	514.033,88
	300.573.690,78	14.964.043,39	230.616,91	0,00	0,00	0,00	315.307.117,26	493.763.357,74	453.937.234,46
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
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	300.793.850,58	15.018.921,02	256.734,05	0,00	0,00	0,00	315.556.037,55	493.904.022,97	454.111.350,70

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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 €	646.080,91 €	31.12.2022

* Ergebnis vor Gewinnabführung

In den **Grundstücken mit unfertigen Bauten** sind die Baukosten in Höhe von 2.238.374,97 € (Vorjahr: 11.553,71 € Bauvorbereitung) für das Ankerprojekt Am Weinberg 3.BA dargestellt.

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 17.069.924,52 € (Vorjahr 16.618.053,49 €) 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	381.012,11 € (Vorjahr 321.506,08 €)
-------------------------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 2.816,93 € (Vorjahr 146.322,21 €), aus der Gewinnabführung von 646.080,91 € (Vorjahr 1.762.493,10 €) und aus Steuern von 8.626,50 € (Vorjahr 4.105,75 €) sowie aus dem Gesellschafterdarlehen von 956.697,97 €

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 26 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 188,00 € (Vorjahr 430,00 €) (ausschüttungsgesperrt).

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

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	131.000,00 €
Hausbewirtschaftung	192.000,00 €
Prüfungskosten	55.000,00 €
interne Bilanzierungskosten	34.100,00 €
Veröffentlichung	19.300,00 €
Archivierung	45.200,00 €
Steuerberatung	22.000,00 €
Jahresurlaub	137.094,00 €
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	26.000,00 €
Umlage KVBW	91.000,00 €

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 476.172,78 € (Vorjahr 1.090.142,90 €).

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	345.435.321,19 (320.543.702,59)	18.421.637,39 (22.590.944,15)	77.476.474,33 (66.854.522,16)	249.537.209,47 (231.098.236,28)	345.435.321,19 (320.543.702,59)	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.207.208,40 (16.131.957,19)	1.501.827,88 (1.250.158,40)	5.828.991,87 (5.008.514,85)	10.876.388,65 (9.873.283,94)	0,00 (0,00)	
3. Erhaltene Anzahlungen	18.759.722,37 (17.486.334,22)	18.759.722,37 (17.486.334,22)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	533.829,62 (434.762,45)	533.829,62 (434.762,45)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.447.256,43 (1.446.029,13)	1.447.256,43 (1.446.029,13)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	476.172,78 (1.090.142,90)	476.172,78 (1.090.142,90)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	(208.239,41) (71.903,04)	208.239,41 (71.903,04)				
Gesamtbetrag	385.067.750,20 (357.204.831,52)	41.348.685,88 (44.370.274,29)	83.305.466,20 (71.863.037,01)	260.413.598,12 (240.971.520,22)	345.435.321,19 (320.543.702,59)	

GPR = Grundpfandrecht
SÜ = Sicherungsübereignung

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	297.310,89 €
Erträge Versicherungsschäden	384.362,08 €
Erträge frühere Jahre	31.758,44 €
verschiedene sonstige Erträge	589.153,33 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	439.759,95 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	530.383,78 €
---	--------------

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 982,60 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	28	12
Technische Mitarbeiter	11	0
Hausmeister / Reinigung	12	2
<hr/>		
Gesamt	51	14

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Gunter Czisch	Oberbürgermeister	(Vorsitzender)
Tim von Winning	Bürgermeister	(1. stv. Vorsitzender)
Martin Bendel	Erster Bürgermeister	(2. stv. Vorsitzender)
Martin Ansbacher	Rechtsanwalt	seit 18.09.2019
Sigrid Räkel-Rehner	Ernährungs- und Diätberaterin	seit 14.07.2021
Carola Christ	Hauptabteilungsleiterin	seit 18.09.2019
Dr. Karin Graf	Ärztin	seit 16.09.2009
Klaus Kopp	Mechanikermeister	seit 15.12.2021
Helga Malischewski	Fraktionsgeschäftsführerin	seit 18.09.2019
Julia Mies	Personal- und Organisationsentwicklerin	seit 18.09.2019
Ralf Milde	Freier Regisseur/Kulturmanager	seit 18.09.2019
Tanja Oelmaier	Master of Arts (M.A.) Public Management	seit 14.10.2020
Martin Rivoir	Diplom-Ingenieur und Landtags- abgeordneter	seit 18.09.2019
Wolfgang Schmauder	B.A. Politikwissenschaft, Öffentliches Recht und Geschichte	seit 18.09.2019
Annette Weinreich	Architektin	seit 18.09.2019

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Dr. Frank Pinsler betragen im Berichtsjahr 181 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 30 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 9 Tausend Euro. Für den Geschäftsführer besteht keine Pensionszusage seitens der Gesellschaft.

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 4 Tausend Euro und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 5,5 Tausend Euro.

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 56,0 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 20,4 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 0,1 Mio.€.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis 2066 in Höhe von 1,1 Mio. €.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 6.346.511,35 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 43.726,89 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 4.467,02 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 82.575,67 € treuhänderisch verwaltet.

Zusammen mit der ulmer heimstätte eG ist die UWS an drei Bauherrngemeinschaften beteiligt. Der "Wohnen Ulm I GbR" gegründet im Jahr 2015, der Wohnen Ulm II GbR, gegründet im Jahr 2018 und der Wohnen Ulm III GbR, gegründet im Jahr 2018. Der Gesellschaftszweck aller drei Bauherrngemeinschaften besteht in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben. Die "Wohnen Ulm I GbR" wurde zum 31.12.2022 aufgelöst, da das Projekt in 2022 fertiggestellt wurde. Noch bestehende Forderungen/ Verbindlichkeiten werden über ein Treuhandkonto beim Rechtsanwalt abgewickelt.

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

Geschäfte mit nahestehenden 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:

- Wärmedienstleistung
- 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	0,00 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		31.231,76 €
	(Vorjahr	56.243,52 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.808,68 €
	(Vorjahr	213.880,45 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		18.207.208,40 €
	(Vorjahr	16.131.957,19 €)
Erhaltene Anzahlungen		525.491,37 €
	(Vorjahr	340.791,62 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		22.985,40 €
	(Vorjahr	11.814,32 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.020,26 €
	(Vorjahr	-20.968,59 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		477.575,48 €
	(Vorjahr	499.039,40 €)

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 bilanziert:

für Abschlussprüfungsleistungen	netto	46.176,97 €
---------------------------------	-------	-------------

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 7.656.863,15 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 31. März 2023

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 Preisbildung soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

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 2022

Mit dem am 24.02.22 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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 spiegelt sich auch in den Kennzahlen der UWS wider. Die Anzahl der bei der UWS registrierten Interessenten ist mit 4.026 gegenüber dem Vorjahr (3.633) deutlich angestiegen. Die Fluktuation ist mit 5,6 % ggü. dem Vorjahr (Vj. 6,3 %) auf einen historischen Tiefstand gesunken. Die Leerstandsquote liegt bei 2,1 % (Vj. 1,0 %) und ist durch den Anfangsleerstand bei Neubauten (0,9 %) gestiegen. Der modernisierungsbedingte Leerstand beträgt 0,6 %, so dass der fluktuationsbedingte Leerstand bei lediglich 0,6 % liegt. Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse ist zum Jahresende auf 6,2 % (Vj. 5,8 %) gestiegen.

Um der nach wie vor steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen, hat der Ulmer Gemeinderat beschlossen, 3.500 Wohnungen in fünf Jahren neu zu bauen. Dieses ambitionierte Ziel wird derzeit nicht erreicht. Um durch einen Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beitragen zu können, ist dauerhaft eine attraktive und verlässliche Förderpolitik durch das Land Baden-Württemberg und den Bund über die KfW und die Bafa notwendig.

In Ulm wurden gem. Angaben des Statistischen Landesamtes Baugenehmigungen für 749 Wohnungen erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg, ist jedoch für eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht ausreichend. Eine weitere Steigerung des Neubauvolumens ist derzeit nicht absehbar. Angesichts der aktuell deutlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen hinsichtlich Förderkulisse, Finanzierungskosten und Baupreisentwicklung ist von einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit im Wohnungsbau, insbesondere des Beginns von neuen Projekten auszugehen. Die Auswirkungen auf die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes sind derzeit nicht absehbar, eine Entspannung ist nicht zu erwarten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in Ulm weiterhin anhalten. Der durch die Standortattraktivität ausgelöste arbeitsmarktbedingte Zuzug, die migrations- und fluchtbedingt erhöhte Nachfrage und eine zunehmende Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes weiterhin bestimmen.

Die bislang gesetzten Schwerpunkte der Bestandsmodernisierung, einer familiengerechten Ausrichtung des Angebotes und der Anpassung der Wohnanlagen an den demografischen Wandel sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes. Mit dem Wohnungsbestand und den Neubauten im Mietwohnungssektor sollen für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen, für Familien, Singles und Senioren, für Ulmer Bürgerinnen und Bürger, sowie 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 2022 ihr Modernisierungsprogramm fortgeführt. Dabei wurde in die grundlegende Verbesserung des energetischen Standards und des Wohnwerts investiert. Um den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, wurden Fassaden und Dächer gedämmt sowie neue Fenster eingebaut. Die Erneuerung der Heizungsanlagen und der Warmwasserbereitung sowie die Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger gehören ebenfalls dazu. So wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es wird darüber der Anstieg der Betriebskosten dauerhaft begrenzt und die Mieter werden entlastet.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. Bei Modernisierungen werden Barrieren möglichst abgebaut, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei gem. DIN geplant und ausgeführt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren 442 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden in den Projekten Weinberg (1.BA) und Weinberg Carré (2.BA) 135 Wohnungen fertiggestellt und bereits teilweise an die neuen Mieter übergeben. Die Neubauten entsprechen dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 und sind barrierefrei.

Ende 2022 waren 369 Wohnungen, drei Kindertagesstätten, ein in ein Wohngebäude integrierter Verbrauchermarkt und ein Anker-Anlieger-Projekt mit zwei Baugemeinschaften in insgesamt acht Projekten im Bau. Weiterhin waren Ende 2022 Projekte mit über 350 Wohnungen und zwei Kindertagesstätten in Planung, Vorbereitung oder Projektentwicklung. Dies ist Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2022 Wohnungen	2021 Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	7.200	7.201
Zugang durch Neubau und Modernisierung	135	52
Zugang durch Erwerb	0	0
Zugang, sonstiger	1	0
Abgang durch Verkauf	7	0
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	0	53
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	7.329	7.200
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	371	301
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.700	7.501
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	933	933

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierte Jahresüberschuss von 4.899 T€ konnte mit 7.656.863,15 € 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 Mietanpassungen bzw. Prolongation von Gewerbemietverträgen. Bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen konnte die im abgelaufenen Geschäftsjahr noch moderate Refinanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen stiegen jedoch gegenüber dem Vorjahr um 151 T€ an.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Wärmedienstleistung, Multimedienleistung, WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2022 weitergeführt. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat ebenfalls zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird in der UWS Service GmbH als Geschäftsfeld erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 646 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Zum 31.12.2022 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Anlagevermögen	493.904,0	94,6	454.111,4	93,4	39.792,6
Umlaufvermögen	28.085,2	5,4	31.810,3	6,6	-3.725,1
Rechnungsabgrenzung	0,2	0,0	0,5	0,0	-0,3
Gesamtvermögen	521.989,4	100,0	485.922,2	100,0	36.067,2

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

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2022 zurückgegangen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2022 Mio. €	2021 Mio. €
Neubau (inkl. UV)	43,740	54,216
Modernisierung	11,623	4,067
Instandhaltung	10,320	12,606
Bauinvestitionen insgesamt	65,683	70,889

Zum 31.12.2022 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Eigenkapital	132.331,8	25,4	124.674,9	25,7	7.656,9
Rückstellungen	1.049,2	0,2	835,7	0,2	213,0
Verbindlichkeiten	385.067,8	73,8	357.204,8	73,5	27.863,0
Rechnungsabgrenzung	3.540,6	0,6	3.206,8	0,6	333,8
Gesamtkapital	521.989,4	100,0	485.922,2	100,0	36.067,2

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

	2022	2021
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	522,0	485,9
Anlagevermögen	493,9	454,1
Stammkapital	16,1	16,1
Rücklagen	116,6	111,5
Rückstellungen	1,0	0,8
Jahresüberschuss	7,6	5,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	57,9	55,3

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 132,3 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 25,4 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 26,97 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 2022 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,057 Mio. €	21,489 Mio. €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-51,724 Mio. €	-59,689 Mio. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	25,491 Mio. €	38,126 Mio. €
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3,176 Mio.€	-0,074 Mio.€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	7,071 Mio. €	7,145 Mio. €
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3,895 Mio. €	7,071 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2022 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 2023 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:

	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	1,8 %
Eigenkapitalrentabilität	5,8 %	4,1 %
Eigenkapitalquote	25,4 %	25,7 %
Ø - Miete Wohnung	6,57 €/m²	6,37 €/m ²
Leerstandsquote	2,1 %	1,0 %
Fluktuationsquote	5,6 %	6,3 %
Bauinvestitionen insgesamt	65,683 Mio. €	70,889 Mio. €

Die UWS ist sich des 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 2022 für die Beschäftigten 116 Schulungstage (Vollzeitäquivalent) realisiert. Zwei Beschäftigte befinden sich in berufsbegleitenden Weiterbildungsmaßnahmen mit weiterführenden Abschlüssen. Digitale und online-Formate werden gleichrangig zu Präsenzangeboten zum festen Bestandteil des gesamten Schulungs- und Weiterbildungsangebotes.

Das Schulungs- und Weiterbildungsprogramm wird auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus. So werden im Berichtsjahr durchschnittlich drei Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkaufmann / -frau beschäftigt. 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. Darüber hinaus wird allen Beschäftigten mobiles Arbeiten angeboten, sofern das Arbeitsumfeld dies ermöglicht. Die weitere Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen ist Bestandteil der Unternehmensstrategie.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit dem Ukraine-Krieg, sowie dessen Folgen ist derzeit nur schwer zu prognostizieren. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Die lokale Wirtschaft zeigt sich dessen ungeachtet gut diversifiziert, und stabil und gut für die Zukunft gerüstet. Für die UWS sind diese grundsätzlichen Aussichten weiterhin 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. Für eine stabile Planung und Fortführung der Investitionen in den Bestand und den Neubau sind jedoch Rahmenbedingungen bei Finanzierung und Förderung sowie verfügbare Handwerkerkapazitäten und ein wirtschaftlich darstellbares Preisniveau notwendig. Eine weitere Steigerung ist auf Grund der erschwerten Rahmenbedingungen nicht absehbar. Für 2023 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 31,04 Mio. € veranschlagt, davon ca. 13,40 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 17,64 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Die Fertigstellung der Neubaustrecke in die Landeshauptstadt wird einen weiteren Nachfrageschub auslösen. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt werden, wenn die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Aufgrund der guten Nachfrage nach bezahlbaren freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren weitere Neubauten errichten. Hierbei geht die UWS von leicht steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus.

Der Geschäftsverlauf 2023 entspricht weitgehend den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2023 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 1,509 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 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 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 der überwiegende Flächenanteil vermietet. 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 allgemeine wirtschaftliche Lage und die lokale Wirtschaftsstruktur ebenfalls 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. Die derzeit volatile Finanzierungssituation durch die KfW und das erhöhte Zinsniveau erschweren die Planung und Vorbereitung weiterer Neubauvorhaben.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir drastisch steigende Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Die preisdämpfenden Maßnahmen der Bundesregierung, wie Dezemberhilfe, Gas- und Strompreisbremse helfen, die Zahlungsfähigkeit der Mieter zu stabilisieren, sind auf der anderen Seite jedoch mit einem immensen organisatorischem und bürokratischem Aufwand verbunden. Zudem sind weiterhin kriegsbedingte Versorgungsengpässe bei Energie und zusätzlich steigende Energiekosten nicht auszuschließen. Diese können dann in der Folge zu weiterhin steigenden Betriebskosten der Mieter führen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit auch zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen und von importierten Energieträgern reduzieren. Infolgedessen wird die UWS weiterhin sukzessive fossile Energieträger zur Wärmeversorgung ihrer Wohnanlagen ablösen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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. 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 haben wir das Zinsrisiko soweit möglich 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 keine Sondertilgungen und Ablösungen vorgenommen. Um langfristig die Fremdkapitalquote zu verringern, wurde die Tilgungsrate bei Prolongationen in der Regel erhöht. Bei steigendem Zinsniveau wird dieses Vorgehen vor dem Hintergrund der notwendigen Liquidität nicht weiterhin in vollem Maße umsetzbar sein. 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 2023



Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer