



# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum**

**31.12.2023**

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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Bilanz zum 31. Dezember 2023</b>	<b>3</b>
<b>II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023</b>	<b>5</b>
<b>III. Anhang des Jahresabschlusses 2023</b>	<b>6</b>
<b>IV. Lagebericht 2023</b>	<b>IV. 1</b>
<b>V. Erläuterung Jahresabschlussposten 2023</b>	
<b>AKTIVA</b>	<b>V. 1</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>V. 15</b>
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>V. 22</b>
<b>Kennzahlenübersicht</b>	<b>V. 32</b>
<b>Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2023 / Ergebnis 2023</b>	<b>V. 34</b>

## I. Bilanz zum 31. Dezember 2023

### AKTIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		121.033,00	115.665,23
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	433.110.813,40		382.771.057,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.880.126,06		24.097.689,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.767,30		1.484.043,19
4. Bauten auf fremden Grundstücken	11.438.593,16		11.997.384,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.620.273,16		737.180,31
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.071,83		213.528,49
7. Anlagen im Bau	48.559.546,13		71.469.293,15
8. Bauvorbereitungskosten	<u>61.757,60</u>	517.933.948,64	993.180,95
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>518.079.981,64</u>	493.904.022,97
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.342.052,29		2.238.374,97
2. Unfertige Leistungen	18.964.312,99		17.069.924,52
3. Andere Vorräte	<u>3.854,03</u>	26.310.219,31	8.322,85
<b>II. Forderungen und sonstige</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	216.920,85		136.823,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.938,98		89.258,85
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	395.607,11		199.807,58
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.007.176,69		1.614.222,31
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>478.416,11</u>	2.107.059,74	573.242,35
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.540.856,41		3.895.416,73
2. Bausparguthaben	<u>1.991.628,32</u>	7.532.484,73	2.259.829,25
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		35.949.763,78	28.085.223,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		152,00
2. Andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>836,93</u>	836,93	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>554.030.582,35</u></u>	<u><u>521.989.397,97</u></u>

**PASSIVSEITE**

	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	16.100.000,00		16.100.000,00
./. 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	<u>115.429.032,69</u>	124.231.802,15	<u>107.772.169,54</u>
			116.574.939,00
<b>III. Jahresüberschuss</b>		<u>5.445.791,70</u>	<u>7.656.863,15</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		137.777.593,85	132.331.802,15
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25.035,00		26.326,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		270.171,42
3. Sonstige Rückstellungen	<u>916.904,00</u>	941.939,00	752.694,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	367.620.216,82		345.435.321,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.183.604,59		18.207.208,40
3. Erhaltene Anzahlungen	21.361.777,88		18.759.722,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	587.800,93		533.829,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.749.692,37		1.447.256,43
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	876.437,16		476.172,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>506.295,40</u>	411.885.825,15	208.239,41
davon aus Steuern:	506.295,40 €		
Vorjahr:	208.239,41 €		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.425.224,35</u>	<u>3.540.654,20</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>554.030.582,35</b></u>	<u><b>521.989.397,97</b></u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.904.429,49		57.932.206,28
b) aus Betreuungstätigkeit	205.655,66		244.959,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.365.944,01	64.476.029,16	1.938.836,52
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.998.065,79	2.678.692,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		921.592,54	1.004.058,58
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.255.270,23	1.755.532,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	32.144.594,81		28.132.689,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.103.677,32		2.226.821,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.668,69	37.254.940,82	15.834,91
6. <b>Rohergebnis</b>		36.396.016,90	35.178.939,67
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.727.542,08		3.524.780,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.077.750,32	4.805.292,40	1.009.295,21
davon für Altersversorgung:	369.225,08 €		
Vorjahr:	351.777,98 €		
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		16.461.315,67	15.018.921,02
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.370.615,07	2.096.411,70
10. Erträge aus Gewinnabführung		640.019,98	646.080,91
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.014,87	23.018,25
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.593.003,00	3.985.781,09
davon aus Guthabengebühren:	0,00 €		
Vorjahr:	2.485,91 €		
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		949.930,90	1.142.387,00
14. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		6.869.894,71	9.070.462,73
15. Sonstige Steuern		1.424.103,01	1.413.599,58
16. <b>Jahresüberschuss</b>		<b>5.445.791,70</b>	<b>7.656.863,15</b>

### III. Anhang des Jahresabschlusses 2023

#### 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 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. Seit 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.

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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 0,95 % (Stand Dezember 2023, 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 31.12.2023 €
	Stand zum 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreib- ungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	364.585,52	50.671,63	0,00	0,00	0,00	0,00	415.257,15
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten *	651.856.630,44	22.375.759,37	24.810,75	42.124.778,54	0,00	0,00	716.332.357,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	63.051.816,60	329.262,03	1,03	0,00	0,00	0,00	63.381.077,60
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.484.043,19	16.560,04	0,00	0,00	-1.486.835,93	0,00	13.767,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.584.427,37	3.323,67	0,00	0,00	0,00	0,00	17.587.751,04
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.096.592,72	931.853,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2.028.446,23
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.534.490,58	157.883,63	0,00	0,00	0,00	0,00	1.692.374,21
7. Anlagen im Bau **	71.469.293,15	16.619.964,76	0,00	2.595.066,76	-42.124.778,54	0,00	48.559.546,13
8. Bauvorbereitungskosten	993.180,95	176.807,48	0,00	0,00	-1.108.230,83	0,00	61.757,60
	809.070.475,00	40.611.414,49	24.811,78	44.719.845,30	-44.719.845,30	0,00	849.657.077,71
<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
	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	809.460.060,52	40.662.086,12	24.811,78	44.719.845,30	-44.719.845,30	0,00	850.097.334,86

\* In den Zugängen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind Zuschüsse in Höhe von 1.874.642,64 € enthalten.

\*\* In den Zugängen der Anlagen im Bau sind Zuschüsse in Höhe von 10.973,34 € enthalten.

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	248.920,29	45.303,86	0,00	0,00	0,00	0,00	294.224,15	121.033,00	115.665,23
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.085.572,78	14.136.142,37	170,95	0,00	0,00	0,00	283.221.544,20	433.110.813,40	382.771.057,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	38.954.127,31	1.546.824,23	0,00	0,00	0,00	0,00	40.500.951,54	22.880.126,06	24.097.689,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.767,30	1.484.043,19
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.587.042,67	562.115,21	0,00	0,00	0,00	0,00	6.149.157,88	11.438.593,16	11.997.384,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	359.412,41	48.760,66	0,00	0,00	0,00	0,00	408.173,07	1.620.273,16	737.180,31
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.320.962,09	122.340,29	0,00	0,00	0,00	0,00	1.443.302,38	249.071,83	213.528,49
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.559.546,13	71.469.293,15
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.757,60	993.180,95
	315.307.117,26	16.416.182,76	170,95	0,00	0,00	0,00	331.723.129,07	517.933.948,64	493.763.357,74
<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
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	315.556.037,55	16.461.486,62	170,95	0,00	0,00	0,00	332.017.353,22	518.079.981,64	493.904.022,97

## 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 €	640.019,98 €	31.12.2023

\* Ergebnis vor Gewinnabführung

In den **Grundstücken mit unfertigen Bauten** sind die Baukosten in Höhe von 7.342.052,29 € (Vorjahr: 2.238.374,97 €) für das Ankerprojekt Am Weinberg 3.BA dargestellt.

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 18.964.312,99 € (Vorjahr 17.069.924,52 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

WEG-Rücklagen	385.508,11 € (Vorjahr 381.012,11 €)
---------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 351.713,46 € (Vorjahr 2.816,93 €), aus der Gewinnabführung von 640.019,98 € (Vorjahr 646.080,91 €) und aus Steuern von 15.443,25 € (Vorjahr 8.626,50 €).

### 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 25 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 68,00 € (Vorjahr 188,00 €) (ausschüttungsgesperrt).

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

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	320.000,00 €
Hausbewirtschaftung	171.000,00 €
Prüfungskosten	53.000,00 €
interne Bilanzierungskosten	41.600,00 €
Veröffentlichung	23.600,00 €
Archivierung	46.300,00 €
Steuerberatung	25.000,00 €
Jahresurlaub	114.704,00 €
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	32.700,00 €
Umlage KVBW	89.000,00 €

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 876.437,16 € (Vorjahr 476.172,78 €).

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	367.620.216,82 (345.435.321,19)	24.931.550,48 (18.421.637,39)	82.343.062,57 (77.476.474,33)	260.345.603,77 (249.537.209,47)	367.620.216,82 (345.435.321,19)	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.183.604,59 (18.207.208,40)	2.353.095,32 (1.501.827,88)	5.274.734,56 (5.828.991,87)	11.555.774,71 (10.876.388,65)	0,00 (0,00)	
3. Erhaltene Anzahlungen	21.361.777,88 (18.759.722,37)	21.361.777,88 (18.759.722,37)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	587.800,93 (533.829,62)	587.800,93 (533.829,62)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.749.692,37 (1.447.256,43)	1.749.692,37 (1.447.256,43)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	876.437,16 (476.172,78)	876.437,16 (476.172,78)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	(506.295,40) (208.239,41)	506.295,40 (208.239,41)				
Gesamtbetrag	411.885.825,15 (385.067.750,20)	52.366.649,54 (41.348.685,88)	87.617.797,13 (83.305.466,20)	271.901.378,48 (260.413.598,12)	367.620.216,82 (345.435.321,19)	

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	3.874,43 €
Erträge Versicherungsschäden	754.697,42 €
Erträge frühere Jahre	23.135,12 €
verschiedene sonstige Erträge	32.882,49 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	438.952,77 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	572.996,45 €
---	--------------

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1.190,49 € enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	31	10
Technische Mitarbeiter	9	1
Hausmeister / Reinigung	12	2
<hr/>		
Gesamt	52	13

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind derzeit:

Gunter Czisch	Oberbürgermeister	(Vorsitzender bis 29.02.2024)
Martin Ansbacher	Oberbürgermeister	(Vorsitzender seit 01.03.2024)
Tim von Winning	Bürgermeister	(1. stv. Vorsitzender)
Martin Bendel	Erster Bürgermeister	(2. stv. Vorsitzender)
Martin Ansbacher	Rechtsanwalt	bis 17.01.2024
Eva-Maria Glathe-Braun	Kulturschaffende	seit 17.01.2024
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 Emmerich-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 190 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 30 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 5 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 5,6 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 69,0 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 40,3 Mio. € vor.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis 2066 in Höhe von 1,05 Mio. €.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 6.915.923,70 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 49.713,32 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 4.468,89 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 84.158,53 € treuhänderisch verwaltet.

Zusammen mit der ulmer heimstätte eG ist die UWS an zwei Bauherrengemeinschaften beteiligt, der Wohnen Ulm II GbR, gegründet im Jahr 2018 und der Wohnen Ulm III GbR, gegründet im Jahr 2018. Der Gesellschaftszweck der Bauherrengemeinschaften besteht in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben. Noch bestehende Forderungen/ Verbindlichkeiten aus der zum 31.12.2022 aufgelösten Bauherrengemeinschaft Wohnen Ulm I 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
- Parkmanagement



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		9.266,25 €
	(Vorjahr	0,00 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		8.174,46 €
	(Vorjahr	31.231,76 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		102.529,34 €
	(Vorjahr	3.808,68 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		19.183.604,59 €
	(Vorjahr	18.207.208,40 €)
Erhaltene Anzahlungen		665.312,39 €
	(Vorjahr	525.491,37 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		21.958,76 €
	(Vorjahr	22.985,40 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.465,80 €
	(Vorjahr	3.020,26 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		456.111,56 €
	(Vorjahr	477.575,48 €)

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	42.606,72 €
---------------------------------	-------	-------------

**Nachtragsbericht**

Nach Ablauf des Jahres 2023 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 2023 in Höhe von 5.445.791,70 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 28. März 2024

Die Geschäftsführung

# Lagebericht

# Geschäftsjahr 2023

## 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 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung 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 4.236 gegenüber dem Vorjahr (4.026) nochmals angestiegen. Die Fluktuation ist mit 6,4 % ggü. dem Vorjahr (Vj. 5,6 %) geringfügig gestiegen. Die Leerstandsquote liegt bei 1,9 % (Vj. 2,1 %). Deutlich geringer als im Vorjahr ist hierbei der Anfangsleerstand bei Neubauten mit 0,2% (Vj. 0,9%). Der modernisierungsbedingte Leerstand beträgt 1,1 %, so dass der fluktuationsbedingte Leerstand bei lediglich 0,6 % liegt. Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse ist zum Jahresende auf 5,9 % (Vj 6,2 %) gesunken.

Um der nach wie vor steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen, hat der Ulmer Gemeinderat beschlossen, durchschnittlich 750 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Dieses ambitionierte Ziel wird derzeit nicht erreicht. 2022 wurden lediglich 305 Wohnungen fertiggestellt. Um durch einen Neubau im geförderten und preissensitiven 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 notwendig.

In Ulm wurden gem. Angaben des Statistischen Landesamtes Baugenehmigungen für 414 Wohnungen erteilt. Angesichts der aktuell deutlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen hinsichtlich Förderkulisse, Finanzierungskosten und Baupreisentwicklung ist der deutliche Rückgang der Bautätigkeit im Wohnungsbau bereits sichtbar: Baugenehmigungszahlen und Fertigstellungen gehen deutlich zurück. Insbesondere der Beginn von neuen Projekten wird derzeit verschoben oder gänzlich abgesagt. Die aktuelle Lage am Ulmer Mietwohnungsmarkt wird sich daher absehbar nicht entspannen.

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, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll möglich ist.

## **II. Geschäftsverlauf**

### **Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit**

Die Gesellschaft hat 2023 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 2023 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. Bis Ende des Jahres wurden in den Projekten Weinberg (1.BA) und Weinberg Carré (2.BA), Söflinger Straße 118-122/Käbbohrerstraße 3-5 und Karlstraße 36/ Syrlinstraße 25 insgesamt 144 Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wurden 2 Wohnungen durch Aufstockung hinzugefügt. Die Neubauten entsprechen dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 und sind barrierefrei. Eine Kindertagesstätte (Am Weinberg 1. BA) sowie der Verbrauchermarkt in der Söflinger Straße wurden ebenso eröffnet.

Ende 2023 waren 266 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten und das Anker-Anlieger-Projekt mit zwei Baugemeinschaften im Bau. Weiterhin waren Ende 2023 Projekte mit rund 425 Wohnungen drei Kindertagesstätten, einer Ortsverwaltung und einem Stadtteilzentrum in Planung, Vorbereitung oder Projektentwicklung. Dies ist Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

<b>Mietwohnungsbestand</b>	<b>2023</b> Wohnungen	2022 Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	<b>7.329</b>	7.200
Zugang durch Neubau und Modernisierung	<b>146</b>	135
Zugang durch Erwerb	<b>0</b>	0
Zugang, sonstiger	<b>0</b>	1
Abgang durch Verkauf	<b>0</b>	7
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	<b>0</b>	0
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>7.475</b>	7329
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	<b>408</b>	371
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	<b>7.883</b>	7.700
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	<b>933</b>	933

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierte Jahresüberschuss von 1.509 T€ konnte mit 5.445.791,70 € 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 kam im abgelaufenen Geschäftsjahr die deutlich verschlechterte Refinanzierungssituation zum Tragen. Die Zinsaufwendungen stiegen daher gegenüber dem Vorjahr um 1.607 T€ an.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Wärmedienstleistung, Multimedienleistung, WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Mit dem Parkraummanagement der Quartiersgarage wurde ein neues Geschäftsfeld erschlossen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wurde fortgeführt. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung, sowie die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen haben im Wesentlichen zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 640 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

## 2. Vermögenslage

Zum 31.12.2023 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Anlagevermögen	<b>518.080,0</b>	<b>93,5</b>	493.904,0	94,6	24.176,0
Umlaufvermögen	<b>35.949,8</b>	<b>6,5</b>	28.085,2	5,4	7.864,6
Rechnungsabgrenzung	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	0,2	0,0	0,6
Gesamtvermögen	<b>554.030,6</b>	<b>100,0</b>	521.989,4	100,0	32.041,2

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

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2023 zurückgegangen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2023 Mio. €	2022 Mio. €
<b>Neubau (inkl. UV)</b>	<b>31,604</b>	43,740
<b>Modernisierung</b>	<b>13,005</b>	11,623
<b>PV-Anlagen</b>	<b>0,932</b>	0,390
<b>Instandhaltung</b>	<b>11,256</b>	10,320
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>56,797</b>	66,073

Zum 31.12.2023 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Eigenkapital	<b>137.777,6</b>	<b>24,9</b>	132.331,8	25,4	5.445,8
Rückstellungen	<b>942,0</b>	<b>0,2</b>	1.049,2	0,2	-107,2
Verbindlichkeiten	<b>411.885,8</b>	<b>74,3</b>	385.067,8	73,8	26.818,0
Rechnungsabgrenzung	<b>3.425,2</b>	<b>0,6</b>	3.540,6	0,6	-115,4
Gesamtkapital	<b>554.030,6</b>	<b>100,0</b>	521.989,4	100,0	32.041,2

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

	<b>2023</b>	2022
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
Bilanzsumme	<b>554,0</b>	522,0
Anlagevermögen	<b>518,1</b>	493,9
Stammkapital	<b>16,1</b>	16,1
Rücklagen	<b>124,2</b>	116,6
Rückstellungen	<b>1,0</b>	1,0
Jahresüberschuss	<b>5,4</b>	7,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>61,9</b>	57,9

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 137,8 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 24,9 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 23,2 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 2023 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<b>2023</b>	2022
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	22,679 Mio. €	23,057 Mio. €
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-40,938 Mio. €	-51,724 Mio. €
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	19,905 Mio. €	25,491 Mio. €
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	1,646 Mio.€	-3,176 Mio.€
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>3,895 Mio. €</b>	7,071 Mio. €
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>5,541 Mio. €</b>	3,895 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte in 2023 nicht vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2023 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 2024 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:

	2023	2022
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>2,0 %</b>	2,2 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>4,0 %</b>	5,8 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>24,9 %</b>	25,4 %
<b>Ø - Miete Wohnung</b>	<b>6,79 €/m<sup>2</sup></b>	6,57€/m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	<b>1,9 %</b>	2,1 %
<b>Fluktuationsquote</b>	<b>6,4 %</b>	5,6 %
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>56,797 Mio. €</b>	66,073 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 2023 für die Beschäftigten 109 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 vier 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 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 gut für die Zukunft gerüstet. Für die UWS sind diese grundsätzlichen Ausichten 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. Für 2024 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 31,39 Mio. € veranschlagt, davon ca. 11,64 Mio. € für die Instandhaltung, 2,97 Mio. € für sonstige aktivierungspflichtige Maßnahmen und ca. 16,78 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, müsste die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt werden, auch wenn dies auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen nicht realistisch ist. Aufgrund der guten Nachfrage nach bezahlbaren freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren weitere Neubauten errichten, sofern dies wirtschaftlich abbildbar ist. Die UWS geht zudem von leicht steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus.

Der Geschäftsverlauf 2024 entspricht weitgehend den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2024 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 5,15 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. Darüber hinaus wird das Parkraummanagement über die UWS Service GmbH abgebildet.

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.

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. Das erhöhte Zinsniveau erschweren die Planung und Vorbereitung weiterer Neubauvorhaben erheblich.

Bereits seit einigen Jahren erleben wir deutlich gestiegene Energiepreise und Preisentwicklungen für die Bewirtschaftung der Wohnanlagen. Sollte dieser Trend des überproportionalen Anstiegs der Nebenkosten anhalten, 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. Zudem sind weiterhin kriegs- und krisenbedingte Versorgungsengpässe bei Energie und zusätzlich steigende Energiekosten nicht auszuschließen. Diese können dann in der Folge zu weiterhin steigenden Betriebskosten der Mieter führen. In der Entwicklung der selbst zu tragenden Kosten nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG sehen wir nach unseren aktuellen Schätzungen kein wesentliches Risiko für die Gesellschaft, da bereits ca. Drei Viertel des Wohnungsbestandes an das lokale Fernwärmenetz mit niedriger CO<sub>2</sub>-Emission angeschlossen sind.

Ferner besteht weiterhin das Risiko in der Störung oder 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 einem kalkulierbaren 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 Ablösungen in Höhe von 35 T€ vorgenommen, Sondertilgungen sind nicht erfolgt. Die bisherige Strategie, Tilgungsraten bei Prolongationen zu erhöhen konnte aufgrund der Zinsentwicklung nicht fortgeführt werden. Um die Liquidität langfristig sicherstellen zu können, mussten die Tilgungsraten teilweise gesenkt werden. Nach Möglichkeit wurden gleichbleibende Annuitäten vereinbart. 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, 28. März 2024



Dr.-Ing. Frank Pinsler  
Geschäftsführer