

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2011

INHALTSVERZEICHNIS

I. Bilanz zum 31. Dezember 2011

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2011

III. Anhang des Jahresabschlusses 2011

IV. Lagebericht 2011

V. Kennzahlenübersicht

VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2011 / Ergebnis 2011

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE	2011 €	2011 €	2010 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		42.439,00	14.456,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.866.609,37		223.288.961,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.167.500,90		21.383.900,24
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.416,01		57.461,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96		346,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	412.996,00		422.800,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	300.056,00		0,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.650,00		740.329,95
8. Anlagen im Bau	1.110.184,64		2.663.724,99
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	248.330.759,88	44.279,63
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	554.496,82		1.054.912,90
3. Sonstige Ausleihungen	35.826,91	615.323,73	36.962,38
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		248.988.522,61	249.733.136,48

	2011 €	2011 €	2010 €
Übertrag:		248.988.522,61	249.733.136,48
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13.924.332,70		0,00
2. Unfertige Leistungen	10.628.474,85		10.317.527,69
3. Andere Vorräte	16.712,60	24.569.520,15	7.572,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	178.910,26		166.525,49
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	85.000,00		168.900,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	90.003,89		74.106,20
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.786,32		604.923,57
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	711.185,88		729.710,62
6. Sonstige Vermögensgegenstände	274.555,15	1.390.441,50	394.228,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.904.701,98		4.149.347,31
2. Bausparguthaben	2.278.224,87	10.182.926,85	1.291.087,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	299.171,00		198.865,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	106.352,00	405.523,00	133.011,00
Bilanzsumme		285.536.934,11	267.968.942,59

PASSIVSEITE

	2011 €	2011 €	2010 €
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>43.556.542,47</u>	52.359.311,93	40.286.141,43
III. Jahresüberschuss		<u>6.179.569,26</u>	<u>3.270.401,04</u>
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		66.638.881,19	60.459.311,93

	2011 €	2011 €	2010 €
Übertrag:		66.638.881,19	60.459.311,93
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	76.786,00		80.080,00
2. Steuerrückstellungen	376.514,68		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.405.917,74</u>	1.859.218,42	1.685.675,33
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.350.675,48		176.808.456,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.249.845,13		12.953.223,41
3. Erhaltene Anzahlungen	11.085.831,05		10.857.379,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.539,09		270.915,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176.057,15		1.646.215,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>191.795,65</u>	214.334.743,55	197.598,61
davon aus Steuern:			
€	191.341,40		
Vorjahr €	123.480,90		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	43.467,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.704.090,95</u>	<u>3.010.085,87</u>
Bilanzsumme		<u><u>285.536.934,11</u></u>	<u><u>267.968.942,59</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 €	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.158.861,96		38.048.328,42
b) aus Betreuungstätigkeit	187.029,21		138.802,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.921.516,03</u>	41.267.407,20	3.599.269,82
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.235.279,86	15.530,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		349.995,54	423.593,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.388.429,77	1.072.419,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.391.201,40		15.934.084,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.083.483,68		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>484.931,03</u>	32.959.616,11	2.237.879,25
6. Rohergebnis		28.281.496,26	25.125.980,68
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.419.340,75		2.495.569,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>787.907,25</u>	3.207.248,00	751.869,70
davon für Altersversorgung:			
€	280.793,72		
Vorjahr €	261.456,27		
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.793.212,61	9.336.480,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.638.970,64</u>	1.466.522,55
Übertrag:		14.642.065,01	11.075.538,17

	2011 €	2011 €	2010 €
Übertrag:		14.642.065,01	11.075.538,17
10. Erträge aus Gewinnabführung	219.337,57		218.632,91
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.023,43		1.054,75
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	168.892,66	389.253,66	108.588,01
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€	0,00		
Vorjahr €	4.025,00		
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		1.000,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.307.394,50	7.307.394,50	7.097.392,68
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.723.924,17	4.305.421,16
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	16.405,00
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag		239.690,66	-309,08
18. Sonstige Steuern		1.304.664,25	1.018.924,20
19. Jahresüberschuss		6.179.569,26	3.270.401,04

3. Anhang des Jahresabschlusses 2011

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden:

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalwert abzüglich geleisteter Tilgungen bewertet.

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

Die anderen Vorräte sind nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Wohnbauten	Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Marktpreis
Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,37% (Stand Dezember 2011, Restlaufzeit 5 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 10.628.474,85 (Vorjahr € 10.317.527,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	202.103,11	36.458,21		12,00			196.110,32	42.439,00	8.475,21
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	384.536.289,22	5.589.481,80	1.884.348,93	4.712.730,23 *		167.087.542,95	225.866.609,37	7.334.331,72	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.484.697,96	78.583,57	9.863,52	-24.838,04 **		23.361.079,07	20.167.500,90	1.276.292,87	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.461,61		27.194,43	25.148,83 ***			55.416,01		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96						346,96		
Bauten auf fremden Grundstücken	490.181,97					77.185,97	412.996,00	9.804,00	
Technische Anlagen und Maschinen	0,00			343.980,53 ****		43.924,53	300.056,00	17.200,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.966.475,04	141.684,86	118.199,21	-343.980,53 *****		1.228.330,16	417.650,00	147.108,81	
Anlagen im Bau	2.663.724,99	3.159.500,67		-4.713.041,02 *****			1.110.184,64		
Bauvorbereitungskosten	44.279,63		44.279,63				0,00		
	433.243.457,38	8.969.250,90	2.083.885,72	0,00	0,00	191.798.062,68	248.330.759,88	8.784.737,40	
Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00						25.000,00		
Beteiligungen	1.054.912,90		500.416,08				554.496,82		
Sonstige Ausleihungen	36.962,38		1.135,47				35.826,91		
	1.116.875,28	0,00	501.551,55	0,00	0,00	0,00	615.323,73	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	434.562.435,77	9.005.709,11	2.585.449,27	0,00	0,00	191.994.173,00	248.988.522,61	8.793.212,61	

* Umbuchungen von Anlagen im Bau und Geschäfts- u.a. Bauten und nach unbebaute Grundstücke

** Umbuchungen auf Grundstücke mit Wohnbauten

*** Umbuchungen von Grundstücke mit Wohnbauten

**** Umbuchung von Betriebs- und Geschäftsausstattung

***** Umbuchung nach Technische Anlagen

***** Umbuchung nach Grundstücke mit Wohnbauten

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

Rückstellung für Betriebskosten	€	200.000,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€	96.080,00
Rückstellung für Umlage KVVBW	€	108.100,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	889.337,74
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	€	65.000,00

Derivative Finanzinstrumente:

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um sechs Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 10,6 Mio. €, Kurswert -1,1 Mio.€, Microhedging).

Die Swaps haben Laufzeiten bis 2014, 2015 und 2017.

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie ist mit einem Buchwert in Höhe von € 106.352,00 im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und wird auf die Dauer der Laufzeit bis 01.06.2016 abgeschrieben.

Die beizulegenden Zeitwerte geben die Einschätzung der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2011 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2011 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

Forwardzinsvereinbarungen für im Jahr 2012 auslaufende Darlehen über € 17,0 Mio. sind abgeschlossen.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	208.735,22	228.640,32

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.350.675,48 (176.808.456,50)	7.390.265,27 (6.260.941,36)	25.317.066,94 (22.565.533,10)	155.643.343,27 (147.981.982,04)	124.037.507,49 (112.271.058,09)	GPR/SÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.249.845,13 (12.953.223,41)	1.012.314,42 (981.281,76)	2.936.843,36 (2.840.237,67)	8.300.687,35 (9.131.703,98)	0,00 (350.886,84)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.085.831,05 (10.857.379,24)	11.085.831,05 * (10.857.379,24) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.539,09 (270.915,97)	280.539,09 (270.915,97)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176.057,15 (1.646.215,73)	2.176.057,15 (1.646.215,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	191.795,65 (197.598,61)	191.795,65 (197.598,61)				
Gesamtbetrag	214.334.743,55 (202.733.789,46)	22.136.802,63 (20.214.332,67)	28.253.910,30 (25.405.770,77)	163.944.030,62 (157.113.686,02)	124.037.507,49 (112.621.944,93)	

GPR=Grundpfandrecht

SÜ=Sicherungsübereignung

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	80.557,40 €	37.861,30 €
Zinsaufwendungen	12.608,97 €	35.319,46 €

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

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus Anlagenabgängen	€	536.280,81
Schadensersatz	€	4.100.000,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibung auf Forderungen UV	€	124.901,09
---------------------------------	---	------------

sonstige Steuern

Umsatzsteuer 2009 - 2010	€	107.000,00
--------------------------	---	------------

3. Das im Geschäftsjahr als Aufwand berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 40 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.
Von der im Vorjahr gebildeten Rückstellung für Prüfungskosten wurden im Geschäftsjahr € 4.110,11 ertragswirksam aufgelöst.

D. Sonstige Angaben

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

Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- b) Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- c) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- d) Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.
Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive Latenzen wird kein Gebrauch gemacht.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von 2,3 Mio. €
Finanzierungszusagen über 0,2 Mio. € liegen vor.

3. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen über € 329.000,00.
Entsprechende Verträge werden nur mit Partnern abgeschlossen, von deren Solvenz wir überzeugt sind.

4. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von € 3.373.921,24 treuhänderisch verwaltet.

5. Am 19.12.2007 wurde die Gesellschaft UWS Service GmbH gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Dienstleistungen und sonstigen Leistungen für die UWS GmbH sowie in begrenztem Umfang auch an Dritte.

Die UWS GmbH ist alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von € 219.337,57 ab, die Bilanzsumme beträgt € 758.935,12.

Zwischen der UWS GmbH und der UWS Service GmbH wurde am 19.03.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

6. Die UWS ist zu 24,5 % an der KFB Eschwiesen Wiblingen GbR beteiligt. Zweck dieser Gesellschaft ist die Erstellung von preisgünstigen Kaufeigenheimen in Ulm-Wiblingen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 2.165,25 und die Bilanzsumme beträgt € 144.232,26
7. Weiterhin ist die UWS zu 49,5 % an der BHG "EXPO 2000 Sonnenfeld Ulm GbR" beteiligt. Zweck dieser Gesellschaft ist die Erstellung von Passivhäusern in Ulm-Eselsberg und von Kaufeigentumswohnungen in Ulm-Söflingen (Klosterhof). Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 205.133,51, die Bilanzsumme beträgt € 1.660.951,42.
8. Die UWS haftet als Gesellschafterin der Bauherrengemeinschaften "KFB Eschwiesen Wiblingen GbR" und "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzaufstellung nicht erfolgt.
9. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	16	2
	50	9

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

10. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr. Ing. Pinsler (Gesamtaufwand incl. Arbeitgeberanteile)	€	117.480,42
Des Aufsichtsrates	€	5.760,00

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

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen € 76.786,00

Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr € 11.261,64.

12. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von € 32.745,53 (Stand 31.12.2011) aus dem Verkauf des Gebäudes Neuer Graben 54. Der gestundete Betrag wird mit 2% jährlich getilgt. Zur Sicherung des gestundeten Betrages ist eine Restkaufpreishypothek im Grundbuch eingetragen.

13. Der Bilanzausweis unter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrifft mit € 65.854,83 sonstige Vermögensgegenstände und € 645.331,05 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

14. Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Ulm bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Forderungen aus Vermietung	€	0,00
Vorjahr	(€	1.527,50)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	60.000,00
	(€	73.874,76)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	6.149,30
Vorjahr	(€	589.879,30)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	11.987.806,16
	(€	12.617.091,47)
Erhaltene Anzahlungen	€	21.039,14
	(€	23.328,24)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	27.476,65
	(€	0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	13.679,31
	(€	3.097,26)
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)	€	2.611.402,90
	(€	2.888.627,90)

15. Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Ing. Frank Pinsler Geschäftsführer

16. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2011 in Höhe von €6.179.569,26 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Ulm, den 29. März 2012



Die Geschäftsführung:

1. Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2011

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien im Vergleich zu Deutschland nur zu deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat sich die Schuldenkrise nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt. Sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken, könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Euro-Zone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 % und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 % Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 % zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 % Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2 % schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

Zum deutschen Aufschwung haben neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als eine Billion € betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % auf 1.139 Milliarden € gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 %, auf 7,1 % zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und 10jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

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

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

2. Tätigkeit der Gesellschaft und wirtschaftliche Situation

Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt stellt sich gegenüber den Vorjahren unverändert angespannt dar. Wichtige Indikatoren sind eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebotspektrum und geringe Leerstände. Insbesondere mittlere und untere Preissegmente sind davon betroffen. Dies drückt sich auch in der Anzahl der bei der UWS registrierten Bewerber aus. Deren Anzahl ist mit 1.395, verglichen mit dem Vorjahr (1.358), leicht angestiegen. Zur Vermietung standen 572 Wohnungen zur Verfügung, darunter 542 Wiedervermietungen und 30 Neuvermietungen. Bei Berücksichtigung der 133 internen Vermietungen und der 57 Vermietungen an Mieter, die im Zuge des Projektes „Türmle“ andere Wohnungen der UWS bezogen haben, konnten insgesamt 382 (Vj. 413) Wohnungen für Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die Gesamtfuktuation ist mit 7,8 % (Vorjahr 8,0 %) erneut gesunken und liegt auf sehr niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt mit 0,6 % auf Vorjahresniveau. Modernisierungs- und verkaufsbedingte Leerstände sind hier bereits enthalten, abbruchbedingte Leerstände nicht.

Bis zum Jahre 2020 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 300 Wohnungen aus, die neu oder als Ersatz für wegfallende Wohnungen gebaut werden müssen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit diesem Neubaubedarf der Mietwohnungsmarkt gerade im mittleren und unteren Preissegment nicht entlastet werden kann, da keine adäquate Förderrahmenbedingungen vorliegen. Es ist zudem absehbar, dass im Hinblick auf die Entwicklung der notwendigen baulichen und energetischen Qualität von Wohnungen der Abbruch von Altbeständen und Neubau an Bedeutung gewinnen wird.

In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 608 neue Wohnungen erteilt. Damit ist erstmals seit geraumer Zeit wieder eine deutlich positive Entwicklung der Bautätigkeit (Vj. 341) zu verzeichnen. Die Fertigstellungen sind mit 536 (Vj. 266) ebenfalls deutlich angestiegen. Bei Berücksichtigung der 411 abgegangenen Wohnungen (Vj. 43) ergibt sich jedoch nur eine Nettoneubaurate von 125 Wohnungen. Diese ist wiederum geringer als im Vorjahr (223). Eine nachhaltige Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist daher nicht zu erwarten. Inwiefern sich die teilweise konjunkturell bedingte erhöhte Bautätigkeit verstetigt, bleibt abzuwarten.

Die Mietrückstände haben sich auf 4,7 % der Mietverhältnisse vermindert. Ebenfalls verringert hat sich die Anzahl der Privatinsolvenzen, von denen unsere Gesellschaft betroffen ist. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, mit 55 % gestiegen. Da nach wie vor von einer allgemeinen wirtschaftlichen Erholung und damit verbundenen positiven Effekten auf die Bewerberstruktur auszugehen ist, sind kurzfristig keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2011 ihr Modernisierungsprogramm konsequent fortgesetzt. Insgesamt wurden 146 Wohnungen umfassend modernisiert. Schwerpunkt der Investitionen waren die Erhöhung der energetischen Qualität der Gebäude sowie die grundlegende Verbesserung der Wohnqualität. Neben der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken wurden teilweise neue Fenster eingebaut. In diesem Zusammenhang wurde die Heizungsanlage und die Warmwasserbereitung erneuert oder ausgetauscht. Bei den energetisch sanierten Gebäuden gelang es, den Heizenergiebedarf um 60 bis 70 % zu mindern und somit die Betriebskosten für die Mieter entsprechend zu senken. Durch die grundlegende Modernisierung der sanitären Einrichtungen, sowie teilweise durch Grundrissänderungen konnte der Wohnwert nachhaltig gesteigert werden. Bei einigen Objekten wurde durch den nachträglichen Anbau von Balkonen die Qualität der Wohnungen maßgeblich erhöht und die Nachvermietbarkeit langfristig gesichert.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. So wurden Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen erleichtert, Durchfahrtsbreiten erhöht und Bäder barrierearm ausgestaltet.

In der Ulmer Weststadt wurde 2011 der Neubau Sedanstraße 45 – 59 mit insgesamt 64 Wohnungen und 66 Tiefgaragenstellplätzen vollständig fertig gestellt und bezogen. Die ursprüngliche Termin- und Kostenplanung wurde eingehalten. Durch einen hohen Anteil an großen, familiengerechten Wohnungen und einer entsprechenden Umfeldgestaltung kann ein Beitrag zur Erfüllung der Zielsetzung der Schaffung von attraktiven und bezahlbaren Angeboten für Familien in der Stadt Ulm geleistet werden. Das Objekt ist darüber hinaus ein wichtiger Bestandteil des Stadtsanierungsprogramms „Soziale Stadt –Weststadt“.

Für die geplante Revitalisierung im Stadtteil „Türmle“ wurde die Planung im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens weiterentwickelt. Am unteren Eselsberg sollen insgesamt 181 Wohnungen im Standard „EnergieEffizienzhaus 55“ entstehen. Ein großer Teil der abgängigen Wohnungen des Altbestandes wurde 2011 bereits abgebrochen. Der Baubeginn ist für 2012 vorgesehen.

Darüber hinaus hat die UWS Anfang 2011 im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsprojektes „City Bahnhof Ulm“ das InterCity Hotel Ulm erworben. Mit dem Mieter und Betreiber, der InterCity Hotel GmbH, ist ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen worden. Es ist vorgesehen, das Objekt mittelfristig im Rahmen der weiteren Entwicklung des Bahnhofsareals wieder zu veräußern.

Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden 2011 folgende Summen aufgewendet:

	2011	(2010)
	Mio. €	Mio. €
Neubau	3,238	6,237
Modernisierung	5,511	4,904
Instandhaltung	6,207	4,755
Bauinvestitionen insgesamt	14,956	15,896

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2011	(2010)
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.825	6.801
Zugang durch Neubau und Modernisierung	30	38
Zugang durch Erwerb	1	1
Abgang durch Verkauf	6	13
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	80	2
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.770	6.825
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	200	205
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	6.970	7.030
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	762	765

Wirtschaftliche Entwicklung

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

	2011	(2011)
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	285,537	267,969
Anlagevermögen	248,989	249,733
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	52,359	49,089
Rückstellungen	1,859	1,766
Jahresüberschuss	6,180	3,270
Miet- und Pächterträge	39,159	38,048

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 66,639 Mio. € erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt nunmehr 23,3 %.

Vermögensstruktur zum 31.12.2011

	31.12.2011		(31.12.2010)		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	248.988,5	87,3	249.733,1	93,2	-744,6
Umlaufvermögen	36.142,9	12,6	17.903,9	6,7	18.239,0
Rechnungsabgrenzung	405,5	0,1	331,9	0,1	73,6
Gesamtvermögen	285.536,9		267.968,9		17.568,0

Kapitalstruktur zum 31.12.2011

	31.12.2011		(31.12.2010)		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Eigenkapital	66.638,9	23,3	60.459,3	22,6	6.179,6
Rückstellungen	1.859,2	0,6	1.765,8	0,7	93,4
Verbindlichkeiten	214.334,7	75,1	202.733,7	75,6	11.601,0
Rechnungsabgrenzung	2.704,1	1,0	3.010,1	1,1	-306,0
Gesamtkapital	285.536,9		267.968,9		17.568,0

Der im Wirtschaftsplan 2011 prognostizierte Jahresüberschuss von 1.047.650 € konnte mit 6.179.569 € deutlich übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Steigerung der Erträge ist durch die erstmalige Vermietung von Neubauten und Mietanpassungen, der Prolongation bzw. Neuvermietung im gewerblichen Bereich sowie den Ergebnisbeitrag des erworbenen gewerblichen Objektes geprägt. Ein einmaliger sonstiger betrieblicher Ertrag in Höhe von 4.100 T€ trug wesentlich zum Ergebnis bei. Darüber hinaus hat sich die Zinssituation günstig auf das Ergebnis ausgewirkt. Dies wurde bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten sowie bei den kurzfristigen Darlehen genutzt. Die Zinsaufwendungen stiegen infolge des erhöhten Kreditvolumens um 210 T€. Aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens ergab sich ein ergebniswirksamer Ertrag von 536 T€. Dieser Ertragsbeitrag lag damit im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2011.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die kostengünstige und somit sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2011 weitergeführt und mit weiteren Multimediaangeboten ergänzt. Die WEG-Verwaltung wird ebenfalls in der UWS Service erfolgreich gestaltet und hat zum Ergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 219.338 € beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Zahlungsfähigkeit war 2011 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 14,519 Mio. €. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow bedient werden.

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

3. Chancen- und Risikobericht

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

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter steigt. Dies gilt insbesondere für Baden-Württemberg und gleichermaßen für das Stadtgebiet Ulm. Für den Stadtkreis Ulm wird ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von bis zu 5 % prognostiziert. Da die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen für Wohngebäude im Stadtgebiet Ulm weiterhin nicht den Neubaubedarf decken, ist auch in naher Zukunft nicht mit einer Entspannung des lokalen Mietmarktes zu rechnen.

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

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

Anfang 2011 wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsprojektes „City Bahnhof Ulm“ das InterCity Hotel Ulm erworben. Mit dem Mieter und Betreiber, der InterCity Hotel GmbH, ist ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen worden, so dass stabile Erträge zu erwarten sind. Die InterCity Hotel GmbH betreibt alle InterCity Hotels in Deutschland und verfügt über langjährige Erfahrungen im Markt. Darüber hinaus ist der Mietvertrag für einen begrenzten Zeitraum durch eine Patronatserklärung der organschaftlich verbundenen Muttergesellschaft Steigenberger AG besichert, um potentielle Risiken weiter zu minimieren. Es ist vorgesehen, dass Objekt mittelfristig im Rahmen der weiteren Bahnhofsentwicklung wieder zu veräußern.

Da die UWS ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg. Durch längerfristige Zins-

festschreibungen der zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen auf Basis des in 2011 niedrigen Zinsniveaus sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko weiter minimiert. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung schloss die Gesellschaft zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps für eine Bezugsgröße von nominal 10,6 Mio. € ab. Außerdem wurden Forwardzinsvereinbarungen für im Jahr 2012 auslaufende Darlehen mit einer Gesamtsumme von 17,0 Mio. € abgeschlossen. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 6,85 Mio. € vorgenommen.

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

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

Der Geschäftsverlauf 2012 entspricht den Planungen im Wirtschaftsplan 2011. Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

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

Nachtragsbericht

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

Ulm, 31. März 2012



Dr. Frank Pinsler
Geschäftsführer

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Ulm

Bilanzkennzahlen

für das Geschäftsjahr 2011

Kennzahlen 2011

Rentabilitätskennzahlen				%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	13.486.964	10.367.794	4,72	3,87
	Bilanzsumme	285.536.934	267.968.943		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	6.179.569	3.270.401	9,27	5,40
	EK + 50 % Sonderposten	66.638.881	60.539.392		
Return On Investment	Jahresüberschuss	6.179.569	3.270.401	2,16	1,22
	Bilanzsumme	285.536.934	267.968.943		
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	248.988.523	249.733.136	87,20	93,19
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	285.536.934	267.968.943		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	248.330.760	248.601.805	86,97	92,77
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	285.536.934	267.968.943		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	36.142.889	17.903.930	12,66	6,68
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	285.536.934	267.968.943		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges FK	198.565.704	188.542.323	297,97	311,44
	EK + 50% Sonderposten	66.638.881	60.539.392		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges FK	198.565.704	188.542.323	69,54	70,36
	Bilanzsumme	285.536.934	267.968.943		
Anlagendeckungsgrad	EK + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges FK	265.281.371	249.081.715	106,54	99,74
	Anlagevermögen	248.988.523	249.733.136		
Sachanlagendeckungsgrad	EK + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges FK	265.281.371	249.081.715	106,83	100,19
	Sachanlagevermögen	248.330.760	248.601.805		
Eigenkapitalquote	EK + 50% Sonderposten	66.638.881	60.539.392	23,34	22,59
	Bilanzsumme	285.536.934	267.968.943		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten			14.519.278 €	12.532.437 €

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2011 - Ergebnis 2011

	Wirtschaftsplan	Ergebnis	Abweichung
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.871.450 €	39.158.862 €	-712.588 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	0 €	0 €	0 €
c) aus Betreuungstätigkeit	15.000 €	187.029 €	172.029 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.970.000 €	1.921.516 €	-48.484 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	470.000 €	14.235.280 €	13.765.280 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	350.000 €	349.996 €	-4 €
Sonstige betriebliche Erträge	780.200 €	5.388.430 €	4.608.230 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.971.000 €	17.391.201 €	420.201 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0 €	15.083.484 €	15.083.484 €
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	640.000 €	484.931 €	-155.069 €
Rohergebnis	25.845.650 €	28.281.496 €	2.435.846 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.664.000 €	2.419.341 €	-244.659 €
b) soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	780.000 €	787.907 €	7.907 €
Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.037.000 €	8.793.213 €	-1.243.787 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.803.000 €	1.638.971 €	-164.029 €
Erträge aus Gewinnabführung	176.000 €	219.338 €	43.338 €
Erträge aus Beteiligungen	10.000 €	0 €	-10.000 €
Erträge aus verbundenen Unternehmen	0 €	0 €	0 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	1.000 €	1.023 €	23 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.000 €	168.893 €	101.893 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.627.000 €	7.307.395 €	-1.319.606 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.188.650 €	7.723.924 €	5.535.274 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0 €	239.691 €	239.691 €
sonstige Steuern	1.141.000 €	1.304.664 €	163.664 €
Jahresüberschuss	1.047.650 €	6.179.569 €	5.131.919 €