



Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2013

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

INHALTSVERZEICHNIS

I. Bilanz zum 31. Dezember 2013

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013

III. Anhang des Jahresabschlusses 2013

IV. Lagebericht 2013

V. Kennzahlenübersicht

VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2013 / Ergebnis 2013

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVSEITE	2013 €	2013 €	2012 €
<hr/>			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		43.534,00	60.668,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.326.493,23		228.417.634,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.892.304,13		18.984.291,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.019.143,72		949.331,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96		346,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.586.769,00		403.192,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	268.156,00		285.356,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.877,57		354.158,00
8. Anlagen im Bau	14.184.033,36		1.717.879,08
9. Bauvorbereitungskosten	193.997,16		135.208,56
10. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	277.722.121,13	1.473.572,35
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	354.235,34		354.257,94
3. Sonstige Ausleihungen	<u>33.575,81</u>	412.811,15	<u>34.658,98</u>
Anlagevermögen insgesamt		278.178.466,28	253.195.554,95
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		13.682.025,00
2. Unfertige Leistungen	11.508.750,25		11.225.472,29
3. Andere Vorräte	<u>29.192,45</u>	11.537.942,70	24.176,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	240.453,03		251.497,21
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	124.411,97		138.180,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.186,14		64.050,95
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	447.727,13		967.621,61
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>348.967,23</u>	1.254.745,50	228.315,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.577.062,38		6.858.090,73
2. Bausparguthaben	<u>2.575.471,04</u>	9.152.533,42	2.503.659,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	222.632,00		260.619,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>58.139,00</u>	280.771,00	<u>81.395,00</u>
Bilanzsumme		<u><u>300.404.458,90</u></u>	<u><u>289.480.658,29</u></u>

PASSIVSEITE

	2013 €	2013 €	2012 €
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	54.108.617,63	62.911.387,09	49.736.111,73
III. Jahresüberschuss		4.602.745,79	4.372.505,90
Eigenkapital insgesamt		75.614.132,88	71.011.387,09
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	64.932,00		70.607,00
2. Steuerrückstellungen	68.162,42		215.514,68
3. Sonstige Rückstellungen	1.678.426,03	1.811.520,45	1.950.871,38
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.595.332,07		187.026.632,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.859.149,35		11.548.424,04
3. Erhaltene Anzahlungen	11.539.058,33		11.312.917,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	320.886,36		265.869,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.435.187,44		3.581.449,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten	121.625,12	220.871.238,67	98.888,77
davon aus Steuern:			
€ 109.130,45			
Vorjahr € 96.549,10			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.107.566,90	2.398.096,03
Bilanzsumme		300.404.458,90	289.480.658,29

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 €	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.917.101,51		39.999.101,96
b) aus Betreuungstätigkeit	289.374,21		251.367,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.389.976,92</u>	42.596.452,64	1.513.650,10
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		283.277,96	354.689,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		654.564,72	343.661,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.196.108,51	1.672.900,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.844.017,84		18.140.021,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		309.070,83
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>70.666,54</u>	18.914.684,38	68.303,22
6. Rohergebnis		25.815.719,45	25.617.976,09
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.639.397,67		2.773.632,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>844.361,51</u>	3.483.759,18	801.439,91
davon für Altersversorgung:			
€ 287.967,60			
Vorjahr € 266.145,96			
8. Abschreibungen AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.810.071,39	9.058.877,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.139.808,76	1.192.704,85
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00		247.500,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	341.049,10		196.904,17
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	957,55		990,97
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>121.557,99</u>	463.564,64	115.345,99
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>5.967.880,87</u>	6.756.810,58
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.877.763,89	5.595.251,48
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		69.518,44	-638,02
17. Sonstige Steuern		<u>1.205.499,66</u>	1.223.383,60
18. Jahresüberschuss		<u>4.602.745,79</u>	<u>4.372.505,90</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2013

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	Restnutzungsdauer	

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 anderen Vorräte sind nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

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 3,93% (Stand Dezember 2013, 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 11.508.750,25 € (Vorjahr 11.225.472,29 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€	€	€					
Immaterielle Vermögensgegenstände	271.751,58	4.187,18	96.340,89					136.063,87	43.534,00	21.321,18
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	401.386.751,92	9.178.326,08	1.303.405,69					179.935.179,08	229.326.493,23	7.848.053,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.617.148,45	483,75	13.502,58	219.834,01				25.931.659,50	17.892.304,13	1.298.802,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	949.331,79	735.138,20	8.391,99	343.065,72					2.019.143,72	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96								346,96	
Bauten auf fremden Grundstücken	490.181,97			13.924.332,70				827.745,67	13.586.769,00	498.448,00
Technische Anlagen und Maschinen	354.825,12							86.669,12	268.156,00	17.200,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.646.802,09	22.965,76	148.626,85					1.270.263,43	250.877,57	126.246,19
Anlagen im Bau	1.717.879,08	11.420.273,10		1.045.881,18					14.184.033,36	
Bauvorbereitungskosten	135.208,56	193.997,16		-135.208,56					193.997,16	
Geleistete Anzahlungen	1.473.572,35			-1.473.572,35						
	451.772.048,29	21.551.184,05	1.473.927,11	13.924.332,70		0,00		208.051.516,80	277.722.121,13	9.788.750,21
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00								25.000,00	
Beteiligungen	354.257,94		22,60						354.235,34	
Sonstige Ausleihungen	34.658,98		1.083,17						33.575,81	
	413.916,92	0,00	1.105,77	0,00		0,00		0,00	412.811,15	0,00
Anlagevermögen insgesamt	452.457.716,79	21.555.371,23	1.571.373,77	13.924.332,70		0,00		208.187.580,67	278.178.466,28	9.810.071,39

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

Rückstellung für Betriebskosten	200.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	102.809,00 €
Rückstellung für Umlage KVV BW	72.400,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	719.767,03 €
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	65.000,00 €
Rückstellung für Archivierung	33.200,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	20.000,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	450.000,00 €

Derivative Finanzinstrumente:

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um sechs Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 9,6 Mio. €; Kurswert -0,5 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 58.139,00 € im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und wird auf die Dauer der Laufzeit bis 01.12.2016 abgeschrieben.

Die beizulegenden Zeitwerte geben die Einschätzung der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2013 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2013 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	210.467,23	206.165,93

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon					
		Restlaufzeit			gesichert		Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		€	
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.595.332,07 (187.026.632,64)	8.012.849,14 (7.647.939,73)	30.380.802,93 (27.543.224,23)	156.201.680,00 (151.835.468,68)	139.441.763,33 (123.570.727,27)	GPR/SÜ GPR/SÜ	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.859.149,35 (11.548.424,04)	941.132,88 (842.273,32)	2.654.547,98 (3.411.201,12)	7.263.468,49 (7.294.949,60)	0,00 (0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	11.539.058,33 (11.312.917,54)	11.539.058,33 (11.312.917,54)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	320.886,36 (265.869,51)	320.886,36 (265.869,51)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.435.187,44 (3.581.449,61)	3.435.187,44 (3.581.449,61)					
Sonstige Verbindlichkeiten	121.625,12 (98.888,77)	121.625,12 (98.888,77)					
Gesamtbetrag	220.871.238,67 (213.834.182,11)	24.370.739,27 (23.749.338,48)	33.035.350,91 (30.954.425,35)	163.465.148,49 (159.130.418,28)	139.441.763,33 (123.570.727,27)		

GPR = Grundpfandrecht
 SÜ = Sicherungsübereignung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge		69.927,42 €
	(Vorjahr	35.314,43 €)
Zinsaufwendungen		6.578,27 €
	(Vorjahr	13.250,86 €)

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	585.896,59 €
-----------------------------	--------------

-Sonstige betriebliche Aufwendungen-

Abschreibung auf Forderungen UV	133.301,74 €
---------------------------------	--------------

3. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 34 T€ ohne Umsatzsteuer.

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 19,1 Mio. €
 - Finanzierungszusagen über 15,2 Mio. € liegen vor.
 3. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 3.636.247,30 € und für die Stadt Ulm Mietkautionen in Höhe von 56.493,85 € treuhänderisch verwaltet.
 4. 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 und deren Mieter 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 31.12.2013 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 341.049,10 € ab, die Bilanzsumme beträgt 519.064,58 €. Zwischen der UWS GmbH und der UWS Service GmbH wurde am 19.03.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

5. 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 31.12.2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von 398,46 € und die Bilanzsumme beträgt 143.428,73 €.
6. 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 31.12.2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von 12.184,85 € und die Bilanzsumme beträgt 794.669,93 €.
7. 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.
8. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28	6
Technische Mitarbeiter	9	0
Hausmeister / Reinigung	15	1
	52	7

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

9. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr. Ing. Pinsler (Gesamtaufwand incl. Arbeitgeberanteile)	136.158,71 €
Des Aufsichtsrates	5.520,00 €

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

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen	64.932,00 €
--	-------------

Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr 11.435,04 €.

11. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von 31.068,10 € (Stand 31.12.2013) 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.
12. Der Bilanzausweis unter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrifft mit 371.666,47 € sonstige Vermögensgegenstände und 76.060,66 € Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
13. Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Ulm bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Forderungen aus Betreuungstätigkeit		105.452,20 €
	(Vorjahr	117.331,36 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00 €
	(Vorjahr	8.960,92 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.442.639,50 €
	(Vorjahr	11.062.634,69 €)
Erhaltene Anzahlungen		21.114,00 €
	(Vorjahr	20.268,00 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		8.173,42 €
	(Vorjahr	508,75 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17.749,75 €
	(Vorjahr	12.073,81 €)
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)		2.061.654,90 €
	(Vorjahr	2.334.177,90 €)

14. Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr.-Ing. Frank Pinsler Geschäftsführer

15. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ivo Gönner	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig	Bürgermeister	(1.stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
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	
Annette Weinreich	Architektin	
Volker Jeschek	Stadtbaudirektor	(ab 06.02.2013)

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 4.602.745,79 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Ulm, den 31. März 2014



Die Geschäftsführung

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Allgemeiner Teil des Lageberichts 2013

Die in der zweiten Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen ersten Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurückging. Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten elf Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio. Bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen, vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jah-

res 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist insbesondere 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 der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

2. Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt stellt sich gegenüber den Vorjahren unverändert angespannt dar. Wichtige Indikatoren sind eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebotsspektrum 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 1.462, verglichen mit dem Vorjahr (1.434), leicht angestiegen. Die Gesamtfluktuation ist mit 8,0 % (Vj. 7,4 %) leicht angestiegen, liegt allerdings auf niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote der Wohnungen liegt nahezu unverändert bei 0,8 % (Vj. 0,9 %).

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. Hinzu kommt, dass eine attraktive und verlässliche Förderpolitik im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms notwendig ist, um durch den Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beizutragen.

Erfreulich ist hingegen die Entwicklung der Bautätigkeit. In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 549 Wohnungen erteilt. Gegenüber 2012 mit 318 erteilten Baugenehmigungen ist dies ein deutlicher Anstieg. Damit ist der sich landes- und bundesweit abzeichnende Trend eines belebten Wohnungsbaus auch in Ulm feststellbar. Für eine nachhaltige Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist eine Verstetigung dieser Entwicklung notwendig. Die Auswirkungen eines hohen Neubausvolumens werden sich mittelfristig in einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes abbilden. Inwiefern sich die teilweise liquiditäts- und zinsgetriebene erhöhte Baukonjunktur verstetigt, bleibt abzuwarten.

Die Mietrückstände der UWS sind auf 6,7 % (Vj. 5,8 %) der Mietverhältnisse angestiegen. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, konstant bei über 56 %. Da nach wie vor von einer allgemeinen guten regionalen wirtschaftlichen Lage und damit verbundenen positiven Effekten auf die Bewerberstruktur auszugehen ist, sind kurzfristig keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin anhalten, die Folgen einer zunehmenden Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes mittelfristig prägen. Die bislang gesetzten Schwerpunkte der kontinuierlichen Bestandsmodernisierung, einer familiengerechten Ausrichtung des Angebotes und der Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes. Es ist darüber hinaus Ziel, für mittlere Einkommensbezieher und junge Familien attraktive Angebote zu erhalten und neu zu schaffen. Die UWS plant, sich weiterhin im Mietwohnungsneubau in Ulm zu engagieren.

II. Geschäftsverlauf

1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2013 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 193 Wohnungen umfassend modernisiert. Wie in den Vorjahren wurde in die grundlegende Verbesserung des energetischen Standards und der Wohnqualität investiert. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurden Fassaden, Dächer und Kellerdecken gedämmt und neue Fenster eingebaut. In den meisten Fällen ist zusätzlich die Heizungsanlage und die Warmwasserbereitung erneuert worden. Bei den energetisch sanierten Gebäuden wurde der Energiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung um bis zu 70 % reduziert. Damit wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es werden darüber hinaus die Betriebskosten nachhaltig gesenkt und die Mieter so entlastet. Darüber hinaus ist mit der Modernisierung der sanitären Einrichtungen, mit Grundrissänderungen und mit dem Abbau von Barrieren eine Steigerung des Wohnwerts verbunden. Bei einigen Objekten ist durch den nachträglichen Anbau von Balkonen die Wohnqualität zusätzlich erhöht und die Nachvermietbarkeit langfristig gesichert worden.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. So wurden Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen erleichtert, Durchfahrtsbreiten erhöht und Nutzungsbarrieren in Bädern reduziert. Die neu gestalteten Eingangsbereichen der Hochhäuser im Elchinger Weg werden beispielsweise mit Automattüren ausgestattet, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei geplant und ausgeführt.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde mit dem Bau von insgesamt 151 Wohnungen begonnen. Bis Ende 2014 sollen davon bereits 77 Wohnungen fertiggestellt werden. Beim Projekt „wohnen am Türmle“ am Unteren Eselsberg wurde mit den Bauarbeiten in 5 von 6 Baufeldern begonnen. Die ersten Wohnungen werden Mitte 2014 an die künftigen Mieter übergeben. Insgesamt werden 35 Wohnungen mit Landesmitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms gefördert und sollen Mietern mit geringen Arbeitseinkommen zur Verfügung gestellt werden. Die Geschosswohnungen werden vollständig barrierefrei sein.

Dies gilt gleichermaßen für den Neubau Sedanstraße 120 in der Ulmer Weststadt. Von den insgesamt 14 Wohnungen werden 5 ebenfalls mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert. Im Herbst 2014 sollen diese fertiggestellt sein. Der ebenfalls 2013 begonnene Neubau von 27 Wohnungen in der Virchowstraße 58, 60 am Oberen Eselsberg wird ebenfalls im Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ vollständig barrierefrei errichtet. Die Fertigstellung ist für 2015 geplant.

Das Passivhausprojekt Otl-Aicher-Allee 1 in Ulm-Böfingen mit 28 Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für Senioren wurde bis zur Genehmigungsreife geplant. Der Baubeginn für das Projekt erfolgt im Frühjahr 2014.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2013	2012
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.659	6.770
Zugang durch Neubau und Modernisierung	0	0
Zugang durch Erwerb	0	0
Abgang durch Verkauf	7	11
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	21	100
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.631	6.659
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	204	217
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	6.835	6.876
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	726	762

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2013 prognostizierte Jahresüberschuss von 2.358.000 € konnte mit 4.602.745,79 € übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Steigerung der Erträge ergab sich durch Mietanpassungen im Wohnungsbestand und bei modernisierten Objekten, sowie der Prolongation bzw. Neuvermietung im gewerblichen Bereich. Bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen konnte die derzeit positive Finanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen sanken um 789 T€. Beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens konnte ein ergebniswirksamer Ertrag von 576 T€ erzielt werden. Dieser Ertragsbeitrag lag damit über dem Ansatz des Wirtschaftsplanes 2013.

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 2013 weitergeführt und ausgebaut. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird ebenfalls in der UWS Service GmbH erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 341 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

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

	2013	2012
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	300,404	289,481
Anlagevermögen	278,178	253,196
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	62,911	58,539
Rückstellungen	1,812	2,237
Jahresüberschuss	4,603	4,373
Miet- und Pächterträge	40,917	39,999

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 75,614 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 25,2 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 6,88 Mio. erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind zu einem großen Teil langfristig, i.d.R. auf 10 Jahre, gesichert.

Zum 31.12.2013 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Eigenkapital	75.614,1	25,2	71.011,4	24,5	4.602,7
Rückstellungen	1.811,5	0,6	2.237,0	0,8	-425,5
Verbindlichkeiten	220.871,3	73,5	213.834,2	73,9	7.037,0
Rechnungsabgrenzung	2.107,6	0,7	2.398,1	0,8	-290,5
Gesamtkapital	300.404,5	100,0	289.480,7	100,0	10.923,8

b. Investitionen

Die Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2013 gesteigert. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden 2013 folgende Summen aufgewendet:

	2013	2012
	Mio. €	Mio. €
Neubau	11,442	0,703
Modernisierung	9,178	10,480
Instandhaltung	6,589	6,241
Bauinvestitionen insgesamt	27,209	17,424

c. Liquidität

Die Zahlungsfähigkeit war 2013 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 13,705 Mio. €. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. 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 2014 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Zum 31.12.2013 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	278.178,5	92,6	253.195,6	87,5	24.982,9
Umlaufvermögen	21.945,2	7,3	35.943,1	12,4	-13.997,9
Rechnungsabgrenzung	280,8	0,1	342,0	0,1	-61,2
Gesamtvermögen	300.404,5	100,0	289.480,7	100,0	10.923,8

Die Veränderung des Anlagevermögens ist insbesondere auf die getätigten Investitionen zurückzuführen. Zudem wurde ein Objekt aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2013	2012
Gesamtkapitalrentabilität	3,5 %	3,8 %
Eigenkapitalrentabilität	6,1 %	6,2 %
Eigenkapitalquote	25,2 %	24,5 %
Ø - Miete Wohnung	5,10 €/m²	4,95 €/m ²
Leerstandsquote	0,8 %	0,7 %
Fluktuationsquote	8,0 %	7,4 %
Bauinvestitionen insgesamt	27,21 Mio. €	17,42 Mio. €

Die UWS ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und Kompetenz bilden die Basis dafür, die vielfältigen Anforderungen der Mieter und Kunden zu erfüllen. Darüber hinaus müssen sie aktuelle und zukünftig anstehende Veränderungen im Unternehmen aktiv gestalten. Die fachlichen und sozialen Fähigkeiten aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der UWS. Die Beschäftigten werden aktiv mit Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gefördert, welche über externe und interne Angebote realisiert werden. Insgesamt wurden 2013 für die Mitarbeiter 127 Schulungstage mit internen oder externen Angeboten realisiert. Dieses Instrument wird auch in den nächsten Jahren beibehalten und bei Bedarf ausgeweitet. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus. Neben den im Berichtsjahr durchschnittlich drei beschäftigten Auszubildenden für das Berufsbild Immobilienkaufmann / -frau konnte in Zusammenarbeit mit der DHBW Stuttgart erstmals eine Studentin für den dualen Studiengang Immobilienwirtschaft gewonnen werden. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die dies wünschen, gezielt und individuell Teilzeitvereinbarungen und flexible Vereinbarungen zur Wahrnehmung der Elternzeit getroffen. Die weitere Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen ist eine strategische Zielstellung der Gesellschaft.

C. Nachtragsbericht

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

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der prognostizierte weitere wirtschaftliche Aufschwung in Verbindung mit einem geringen Inflationsrisiko im Jahr 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Die lokale Wirtschaft zeigt sich stabil und für die Zukunft gut gerüstet. Für die UWS sind diese Aussichten in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau Anlass, an der Modernisierungsstrategie der vergangenen Jahre festzuhalten und die Wohnungsbestände sukzessive entlang der sich ändernden Nachfrage zu entwickeln. Modernisierungen und Instandhaltungen in den eigenen Beständen werden weiterhin auf konstantem Niveau durchgeführt. Eine Steigerung ist auf Grund zu geringer Marktkapazitäten und der daraus resultierenden Preisentwicklung nicht sinnvoll. Für 2014 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 13,7 Mio. € veranschlagt.

Alle bekannten Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Für den Stadtkreis Ulm wird darüber hinaus auch ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von bis zu 5 % prognostiziert. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt werden. Aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren zusätzliche Wohnungen durch Neubauten bereitstellen.

Der Geschäftsverlauf 2014 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2014 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 2,71 Mio. €.

II. Risikobericht

1. Risiken

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

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potentielle Auswirkungen. Unser Unternehmen investiert daher kontinuierlich in den eigenen Wohnungsbestand, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören eine nachhaltige Instandhaltungsstrategie, die umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten in neu ausgewiesenen Baugebieten sowie als Ersatzbebauung für nicht revitalisierbare Bestände verbessern die Altersstruktur des Portfolios. 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 lokalen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die derzeitige allgemeine wirtschaftliche Lage und die robuste lokale Wirtschaftsstruktur ebenfalls positiv beeinflusst.

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

Im Bauträgergeschäft sind wir 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.

Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

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

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im preisgünstigen und im mittleren Segment auf dem für die UWS relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von zum Stichtag 1.462 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ulm wird laut Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und eine erhöhte Mobilität der Menschen. Durch kontinuierliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung und des Neubaus verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Da die UWS ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objekt- und Unternehmensfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund eines hohen Anteils festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen der zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen auf Basis des in 2013 niedrigen Zinsniveaus sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko weiter minimiert.

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

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung schloss die Gesellschaft zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps für eine Bezugsgröße von nominal 9,6 Mio. € ab. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 4,48 Mio. € vorgenommen. Um langfristig die Fremdkapitalquote zu verringern, wurde die Tilgungsrate bei Prolongationen in der Regel erhöht. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Ulm, 31. März 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pinsler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer

**Bilanzkennzahlen
für das
Geschäftsjahr 2013**

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Kennzahlen 2013

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	10.570.627	3,52	3,84
	Bilanzsumme	300.404.459		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	4.602.746	6,09	6,16
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	75.614.133		
Return On Investment	Jahresüberschuss	4.602.746	1,53	1,51
	Bilanzsumme	300.404.459		

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	278.178.466	92,60	87,47
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	300.404.459		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	277.722.121	92,45	87,30
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	300.404.459		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	21.945.222	7,31	12,42
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	300.404.459		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	204.185.446	270,04	277,45
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	75.614.133		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	204.185.446	67,97	68,06
	Bilanzsumme	300.404.459		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	279.864.511	100,61	105,89
	Anlagevermögen	278.178.466		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	279.864.511	100,77	106,09
	Sachanlagevermögen	277.722.121		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	75.614.133	25,17	24,53
	Bilanzsumme	300.404.459		

		€	€ Vorjahr
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	13.704.768	13.228.855

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2013 - Ergebnis 2013

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.441.000,00	40.917.101,51	-523.898,49
b) aus Betreuungstätigkeit	175.000,00	289.374,21	114.374,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.522.000,00	1.389.976,92	-132.023,08
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	405.000,00	283.277,96	-121.722,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	413.000,00	654.564,72	241.564,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	735.000,00	1.196.108,51	461.108,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.200.000,00	18.844.017,84	644.017,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	71.000,00	70.666,54	-333,46
6. Rohergebnis	26.420.000,00	25.815.719,45	-604.280,55
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.762.000,00	2.639.397,67	-122.602,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	836.000,00	844.361,51	8.361,51
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.855.000,00	9.810.071,39	-44.928,61
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.456.000,00	1.139.808,76	-316.191,24
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	166.000,00	341.049,10	175.049,10
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.000,00	957,55	-1.042,45
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.000,00	121.557,99	59.557,99
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.993.000,00	5.967.880,87	-2.025.119,13
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.748.000,00	5.877.763,89	2.129.763,89
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	149.000,00	69.518,44	-79.481,56
17. Sonstige Steuern	1.241.000,00	1.205.499,66	-35.500,34
18. Jahresüberschuss	2.358.000,00	4.602.745,79	2.244.745,79