

# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum**

**31.12.2014**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**I. Bilanz zum 31. Dezember 2014**

**II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2014**

**III. Anhang des Jahresabschlusses 2014**

**IV. Lagebericht 2014**

**V. Kennzahlenübersicht**

**VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2014 / Ergebnis 2014**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	2014 €	2014 €	2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		31.790,00	43.534,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	243.877.381,89		229.326.493,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.586.500,34		17.892.304,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.282.927,62		2.019.143,72
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		346,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.088.321,00		13.586.769,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	335.896,12		268.156,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.209,00		250.877,57
8. Anlagen im Bau	19.183.837,59		14.184.033,36
9. Bauvorbereitungskosten	316.845,46	294.826.919,02	193.997,16
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	331.228,15		354.235,34
3. Sonstige Ausleihungen	32.494,96	388.723,11	33.575,81
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		295.247.432,13	278.178.466,28
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	11.420.661,22		11.508.750,25
2. Andere Vorräte	26.862,02	11.447.523,24	29.192,45
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	243.893,73		240.453,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	81.886,67		124.411,97
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	879.222,54		93.186,14
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	288.027,67		447.727,13
5. Forderungen gegen Beteiligungen	33.919,08		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	244.502,58	1.771.452,27	348.967,23
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.147.942,37		6.577.062,38
2. Bausparguthaben	2.697.548,81	10.845.491,18	2.575.471,04
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	184.645,00		222.632,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.585,00	221.230,00	58.139,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>319.533.128,82</b>	<b>300.404.458,90</b>

**PASSIVSEITE**

	2014 €	2014 €	2013 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	16.100.000,00		16.100.000,00
./ Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00	8.100.000,00	8.000.000,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		8.100.000,00	8.100.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	58.711.363,42	67.514.132,88	54.108.617,63
<b>III. Jahresüberschuss</b>		4.911.968,46	4.602.745,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		80.526.101,34	75.614.132,88
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	66.941,00		64.932,00
2. Steuerrückstellungen	86.009,79		68.162,42
3. Sonstige Rückstellungen	1.657.038,74	1.809.989,53	1.678.426,03
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.287.885,83		194.595.332,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.129.732,26		10.859.149,35
3. Erhaltene Anzahlungen	12.714.737,49		11.539.058,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	330.375,45		320.886,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.706.683,33		3.435.187,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	150.462,69	235.319.877,05	121.625,12
davon aus Steuern:			
	127.458,57 €		
	Vorjahr 96.549,10 €		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.877.160,90	2.107.566,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>319.533.128,82</b>	<b>300.404.458,90</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.331.186,19		40.917.101,51
b) aus Betreuungstätigkeit	196.948,61		289.374,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.205.901,57</u>	43.734.036,37	1.389.976,92
2. Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-88.089,03	283.277,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		806.853,85	654.564,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.319.397,10	1.196.108,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.113.540,73		18.844.017,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>147.662,49</u>	19.261.203,22	70.666,54
6. <b>Rohergebnis</b>		26.510.995,07	25.815.719,45
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.539.405,80		2.639.397,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>866.133,34</u>	3.405.539,14	844.361,51
davon für Altersversorgung:			
326.933,64 €			
Vorjahr 287.967,60 €			
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.163.695,11	9.810.071,39
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.262.265,36	1.139.808,76
10. Erträge aus Beteiligungen	10.977,37		0,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	284.492,43		341.049,10
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	924,05		957,55
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>95.090,59</u>	391.484,44	121.557,99
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>5.822.996,29</u>	5.967.880,87
15. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		6.247.983,61	5.877.763,89
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		165.404,45	69.518,44
17. Sonstige Steuern		<u>1.170.610,70</u>	1.205.499,66
18. <b>Jahresüberschuss</b>		<u><b>4.911.968,46</b></u>	<u><b>4.602.745,79</b></u>

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2014

#### A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. 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:

1. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.
2. Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architektenkosten aktiviert.
3. Folgende Abschreibungssätze wurden verwendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20,0 - 25,0 %
Wohngebäude	linear	2,0 - 2,5 %
- nach Modernisierung	Restnutzungsdauer	
Geschäftsbauten	linear	2,0 - 4,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	10,0 - 25,0 %
Technische Anlagen	linear	5,00 %
Bauten auf fremden Grundstücken	Restnutzungsdauer	

4. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahgangsbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear mit 20 % über 5 Jahre abgeschrieben.
5. Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalwert abzüglich geleisteter Tilgungen bewertet.
6. Die anderen Vorräte sind nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

7. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung

Einzelwertberichtigung

8. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung mit maximal 10 % p. a. abgeschrieben.
9. 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.
10. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 3,45 % (Stand Dezember 2014, Restlaufzeit 5 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p.a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % berücksichtigt.
11. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.
12. 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 11.420.661,22 € (Vorjahr 11.508.750,25 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	179.597,87	10.296,93				158.104,80	31.790,00	22.040,93
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	409.261.672,31	6.409.029,49	726.332,52	16.841.387,15		187.908.374,54	243.877.381,89	8.205.344,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.823.963,63		13.246,65			27.224.216,64	16.586.500,34	1.297.074,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.019.143,72		1.179,90	-735.036,20			1.282.927,62	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96			-346,96				
Bauten auf fremden Grundstücken	14.414.514,67					1.326.193,67	13.088.321,00	498.448,00
Technische Anlagen und Maschinen	354.825,12	85.997,87				104.926,87	335.896,12	18.257,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.521.141,00	26.860,55	62.581,10			1.330.211,45	155.209,00	122.529,12
Anlagen im Bau	14.184.033,36	20.953.769,38		-15.953.965,15			19.183.837,59	
Bauvorbereitungskosten	193.997,16	274.887,14		-152.038,84			316.845,46	
	485.773.637,93	27.750.544,43	803.340,17	0,00	0,00	217.893.923,17	294.826.919,02	10.141.654,18
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00						25.000,00	
Beteiligungen	354.235,34		23.007,19				331.228,15	
Sonstige Ausleihungen	33.575,81		1.080,85				32.494,96	
	412.811,15	0,00	24.088,04	0,00	0,00	0,00	388.723,11	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	486.366.046,95	27.760.841,36	827.428,21	0,00	0,00	218.052.027,97	295.247.432,13	10.163.695,11

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

Rückstellung für Betriebskosten	200.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	104.469,00 €
Rückstellung für Umlage KVBW	94.000,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	425.022,14 €
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	70.000,00 €
Rückstellung für Archivierung	34.500,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	25.000,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	690.000,00 €

4. Derivative Finanzinstrumente:

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um drei Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 2,5 Mio. €; Kurswert -0,2 Mio. €; Microhedging). Die Swaps haben Laufzeiten bis 2015 und 2017.

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie ist mit einem Buchwert in Höhe von 36.585,00 € 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 31.12.2014 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2014 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	221.992,63	210.467,23

6. 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	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.287.885,83 (194.595.332,07)	9.536.746,83 (8.012.849,14)	36.325.052,58 (30.380.802,93)	163.426.086,42 (156.201.680,00)	161.577.356,07 (139.441.763,33)	GPR/SÜ GPR/SÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.129.732,26 (10.859.149,35)	921.316,43 (941.132,88)	2.613.604,26 (2.654.547,98)	6.594.811,57 (7.263.468,49)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	12.714.737,49 (11.539.058,33)	12.714.737,49 (11.539.058,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	330.375,45 (320.886,36)	330.375,45 (320.886,36)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.706.683,33 (3.435.187,44)	2.706.683,33 (3.435.187,44)				
Sonstige Verbindlichkeiten	150.462,69 (121.625,12)	150.462,69 (121.625,12)				
Gesamtbetrag	235.319.877,05 (220.871.238,67)	26.360.322,22 (24.370.739,27)	38.938.656,84 (33.035.350,91)	170.020.897,99 (163.465.148,49)	161.577.356,07 (139.441.763,33)	

GPR = Grundpfandrecht  
SÜ = Sicherungsübereignung

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge		52.868,03 €
	(Vorjahr	69.927,42 €)
Zinsaufwendungen		5.201,82 €
	(Vorjahr	6.578,27 €)

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

### **-Sonstige betriebliche Erträge-**

Erträge aus Anlagenabgängen	661.832,00 €
Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	398.489,51 €
Erträge aus Versicherungserstattungen	142.250,54 €

### **-Sonstige betriebliche Aufwendungen-**

EDV-Kosten	356.291,67 €
Abschreibungen auf Forderungen	165.880,26 €

3. Das in 2014 berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf netto 39.941,02 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht. Davon betrifft das Vorjahr netto 2.125,89 €.
4. Die Gesellschaft hat für die Kraftfahrzeuge des Fuhrparks Operating-Leasing-Verträge mit mehrjähriger Laufzeit abgeschlossen. Die Gesamtverpflichtung für vor dem Abschlussstichtag 31.12.2014 abgeschlossene Leasingverträge, beträgt zum Stichtag 9.567,60 €. Diese werden wie folgt fällig:

Geschäftsjahr	Jährliche Leasingraten
2014	7.654,08 €
2015	1.913,52 €

## D. Sonstige Angaben

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu aktiven Steuerlatenzen führen:
  - 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.
  - e) 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 18,3 Mio. €
  - Finanzierungszusagen über 10,0 Mio. € liegen vor.
3. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 3.845.039,45 € und für die Stadt Ulm Mietkautionen in Höhe von 56.583,97 € 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 ist alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 284.492,43 € ab, die Bilanzsumme beträgt 381.485,23 €. Zwischen der UWS und der UWS Service GmbH wurde am 19.03.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen, der mit Wirkung zum 31.12.2014 aufgehoben und durch einen neuen inhaltlich angepassten Vertrag ersetzt wurde.

5. Die UWS war zu 24,5 % an der KFB Eschwiesen GbR beteiligt. Diese Gesellschaft wurde im Jahr 2014 unterjährig aufgelöst. Aus dieser Auflösung realisierte die UWS einen Ertrag in Höhe von 10.977,37 €.
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 31.12.2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von 11.785,93 € und die Bilanzsumme beträgt 807.859,69 €.
7. Die UWS haftet als Gesellschafterin der Bauherrengemeinschaft "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt.
8. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	27	8
Technische Mitarbeiter	8	0
Hausmeister / Reinigung	12	1
	47	9

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

9. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr.-Ing. Pinsler (Gesamtaufwand inkl. Arbeitgeberanteile)	143.209,12 €
Des Aufsichtsrates	3.660,00 €

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

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen	66.941,00 €
--	-------------

Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr 12.066,92 €.

11. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von 30.197,80 € (Stand 31.12.2014) 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 288.027,67 € sonstige Vermögensgegenstände.
13. Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Ulm bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Positionen:

Forderungen aus Betreuungstätigkeit		64.078,69 €
	(Vorjahr	105.452,20 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.822.620,40 €
	(Vorjahr	10.442.639,50 €)
Erhaltene Anzahlungen		27.005,20 €
	(Vorjahr	21.114,00 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,00 €
	(Vorjahr	8.173,42 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.773,00 €
	(Vorjahr	17.749,75 €)
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)		1.779.727,90 €
	(Vorjahr	2.056.952,90 €)



## 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 2014

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen 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 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 Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrug die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

## **2. Wohnungssituation in Ulm**

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt stellt sich 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 Interessenten aus. Deren Anzahl ist mit 1.612, verglichen mit dem Vorjahr (1.462), angestiegen. Die Gesamtfluktuation ist mit 7,0 % (Vj. 8,0 %) deutlich gefallen, zudem auf bereits niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote der Wohnungen liegt nahezu unverändert bei 0,9 % (Vj. 0,8 %).

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.

In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 399 Wohnungen erteilt. Gegenüber 2013 mit 549 erteilten Baugenehmigungen ist dies zwar ein Rückgang, insgesamt liegt die Bautätigkeit jedoch deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Für eine nachhaltige Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist eine Verstärkung der Wohnungsbauaktivität notwendig. Die Auswirkungen eines hohen Neubausvolumens werden sich mittelfristig in einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes abbilden. Inwiefern sich der Anteil liquiditäts- und zinsgetriebener Anteile an der Baukonjunktur entwickelt, bleibt abzuwarten.

Die Mietrückstände der UWS sind auf 4,9 % (Vj. 6,7 %) der Mietverhältnisse gesunken. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, bei über 53 %. 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 2014 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 75 Wohnungen umfassend modernisiert. Wie in den Vorjahren wurde in die grundlegende Verbesserung des energetischen Standards und der Wohnqualität investiert. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurden Fassaden und Dächer gedämmt sowie neue Fenster eingebaut. In 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 entlastet. Mit der Modernisierung der sanitären Einrichtungen, mit Grundrissänderungen und mit dem Abbau von Barrieren ist 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 barrierefrei ausgestaltet und Nutzungsbarrieren in Bädern reduziert. Die neu gestalteten Eingangsbereichen der Wohnanlagen am Schöner-Berg-Weg werden beispielsweise mit barrierefreien Zugängen ausgestattet, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei geplant und ausgeführt.

Im Geschäftsjahr 2014 waren über 250 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden davon bereits 91 Einheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Beim Projekt „wohnen am Türmlé“ am Unteren Eselsberg wurden insgesamt 39 Reihenhäuser und 24 Wohnungen fertiggestellt. Davon wurden 7 Wohnungen durch das Landeswohnraumförderungsprogramms gefördert und konnten Mietern mit geringen Arbeitseinkommen zur Verfügung gestellt werden.

Der Neubau Sedanstraße 120 in der Ulmer Weststadt wurde fertiggestellt. Von den insgesamt 14 Wohnungen werden 5 ebenfalls mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert. Beim 2013 begonnenen Neubau von 27 Wohnungen in der Virchowstraße 58, 60 am Oberen Eselsberg wurde der erste Bauabschnitt mit insgesamt 14 Wohnungen fertiggestellt. Das Bauvorhaben ist zwischenzeitlich vollständig fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Alle Geschosswohnungen sind vollständig barrierefrei, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Die Wohnanlagen wurden im Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet.

Mit dem Bau des zertifizierten Passivhauses Otl-Aicher-Allee 1 in Ulm-Böfingen mit 28 Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für Senioren wurde begonnen, die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

Die Planungen für den Neubau Keplerstraße / Carl-Ebner-Straße – „wohnen im Keplerbogen“ wurden weiterentwickelt, eine Baugenehmigung für insgesamt 41 Wohnungen liegt zwischenzeitlich vor. Der Baubeginn ist für 2015 geplant.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

<b>Mietwohnungsbestand</b>	<b>2014</b>	2013
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	<b>6.631</b>	6.659
Zugang durch Neubau und Modernisierung	<b>91</b>	0
Zugang durch Erwerb	<b>1</b>	0
Abgang durch Verkauf	<b>13</b>	7
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	<b>1</b>	21
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>6.709</b>	6.631
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	<b>179</b>	204
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	<b>6.888</b>	6.835
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	<b>728</b>	726

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2014 prognostizierte Jahresüberschuss von 2.712.000 € konnte mit 4.911.968,46 € 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, durch Erstvermietung der Neubauten sowie durch 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 145 T€. Beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens konnte ein ergebniswirksamer Ertrag von 657 T€ erzielt werden. Dieser Ertragsbeitrag lag damit über dem Ansatz des Wirtschaftsplanes.

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 2014 weitergeführt und ausgebaut. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wird ebenfalls in der UWS Service GmbH erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 284 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:

	<b>2014</b>	2013
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
Bilanzsumme	<b>319,533</b>	300,404
Anlagevermögen	<b>295,247</b>	278,178
Stammkapital	<b>16,100</b>	16,100
Rücklagen	<b>67,514</b>	62,911
Rückstellungen	<b>1,810</b>	1,812
Jahresüberschuss	<b>4,912</b>	4,603
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>42,331</b>	40,917

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 80,526 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 13,96 Mio. erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind zu einem großen Teil langfristig, i.d.R. auf 10 Jahre, gesichert.

Zum 31.12.2014 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	<b>31.12.2014</b>		31.12.2013		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Eigenkapital	<b>80.526,1</b>	<b>25,2</b>	75.614,1	25,2	4.912,0
Rückstellungen	<b>1.810,0</b>	<b>0,6</b>	1.811,5	0,6	-1,5
Verbindlichkeiten	<b>235.319,8</b>	<b>73,6</b>	220.871,3	73,5	14.448,5
Rechnungsabgrenzung	<b>1.877,2</b>	<b>0,6</b>	2.107,6	0,7	-230,4
Gesamtkapital	<b>319.533,1</b>	<b>100,0</b>	300.404,5	100,0	19.128,6

## b. Investitionen

Die Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2014 gesteigert. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	<b>2014</b>	2013
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
<b>Neubau</b>	<b>20,954</b>	11,442
<b>Modernisierung</b>	<b>6,346</b>	9,178
<b>Instandhaltung</b>	<b>7,248</b>	6,589
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>34,548</b>	27,209

## c. Liquidität

Die Zahlungsfähigkeit war 2014 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 14,076 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 2015 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## 3. Vermögenslage

Zum 31.12.2014 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	<b>31.12.2014</b>		31.12.2013		Veränderung
	<b>in T€</b>	<b>%</b>	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	<b>295.247,4</b>	<b>92,4</b>	278.178,5	92,6	17.068,9
Umlaufvermögen	<b>24.064,5</b>	<b>7,5</b>	21.945,2	7,3	2.119,3
Rechnungsabgrenzung	<b>221,2</b>	<b>0,1</b>	280,8	0,1	-59,6
Gesamtvermögen	<b>319.533,1</b>	<b>100,0</b>	300.404,5	100,0	19.128,6

Die Veränderung des Anlagevermögens ist insbesondere auf die getätigten Neubauinvestitionen zurückzuführen.

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:

	2014	2013
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>3,4 %</b>	3,5 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>6,1 %</b>	6,1 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>25,2 %</b>	25,2 %
<hr/>		
<b>Ø - Miete Wohnung</b>	<b>5,26 €/m<sup>2</sup></b>	5,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	<b>0,9 %</b>	0,8 %
<b>Fluktuationsquote</b>	<b>7,0 %</b>	8,0 %
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>34,813 Mio. €</b>	27,21 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 2014 für die Mitarbeiter 236 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. So werden im Berichtsjahr durchschnittlich vier Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkaufmann / -frau beschäftigt. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, 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 Bestandteil der Unternehmensstrategie.

#### 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 2015 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 Investitionsstrategie 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 derzeit nicht sinnvoll. Für 2015 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 16,1 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. Hinzu kommen derzeit nicht kalkulierbare Zuströme von Flüchtlingen, deren Aufenthaltsdauer und notwendige Unterbringungs- und Wohnsituation ebenso schwer einschätzbar sind. 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 weitere Wohnungen durch Neubauten bereitstellen.

Der Geschäftsverlauf 2015 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2015 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 2,73 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. Die UWS investiert daher kontinuierlich in den eigenen Bestand, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören eine nachhaltige Instandhaltung, 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 verjüngen das Gesamtportfolio. 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. Erhebliche Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein 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 Liquiditätsengpässen 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 1.612 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 Marktposition.

## **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 2014 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 2,5 Mio. € ab. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 6,42 Mio. € vorgenommen. Um langfristig die Fremdkapitalquote zu verringern, wurde die Tilgungsrate bei Prolongationen in der Regel erhöht. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt, Fremdwährungsdarlehen befinden sich nicht im Kreditportfolio. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

## **F. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem**

Für die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens ist die frühzeitige Identifizierung sowie Bewältigung von Chancen und Risiken eine elementare Voraussetzung. Daher nutzt die UWS ein auf die jeweiligen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, das an der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist und eng mit den Planungs- und Controllingprozessen verbunden ist.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem dient insbesondere der Geschäftsführung zur rechtzeitigen Risikoerkennung, so dass Maßnahmen bzw. Reaktionen noch möglich sind.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der UWS. Chancen und Risiken sind zwangsläufig mit der regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verbunden. Existentielle Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Ulm, 31. März 2015



Dr.-Ing. Frank Pinsler  
Geschäftsführer

**Bilanzkennzahlen  
für das  
Geschäftsjahr 2014**

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

# Kennzahlen 2014

## RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	10.734.965	<b>3,36</b>	<b>3,52</b>
	Bilanzsumme	319.533.129		
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss	4.911.968	<b>6,10</b>	<b>6,09</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	80.526.101		
<b>Return On Investment</b>	Jahresüberschuss	4.911.968	<b>1,54</b>	<b>1,53</b>
	Bilanzsumme	319.533.129		

## VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	Anlagevermögen	295.247.432	<b>92,40</b>	<b>92,60</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	319.533.129		
<b>Sachanlagenintensität</b>	Sachanlagevermögen	294.826.919	<b>92,27</b>	<b>92,45</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	319.533.129		
<b>Umlaufintensität</b>	Umlaufvermögen	24.064.467	<b>7,53</b>	<b>7,31</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	319.533.129		
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	Langfristiges Fremdkapital	218.072.885	<b>270,81</b>	<b>270,04</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	80.526.101		
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	Langfristiges Fremdkapital	218.072.885	<b>68,25</b>	<b>67,97</b>
	Bilanzsumme	319.533.129		
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	298.665.928	<b>101,16</b>	<b>100,61</b>
	Anlagevermögen	295.247.432		
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	298.665.928	<b>101,30</b>	<b>100,77</b>
	Sachanlagevermögen	294.826.919		
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten	80.526.101	<b>25,20</b>	<b>25,17</b>
	Bilanzsumme	319.533.129		

		€	€ Vorjahr
<b>Cash Flow</b>	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	<b>14.076.196</b>	<b>13.707.149</b>

## Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2014 - Ergebnis 2014

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.303.000,00	42.331.186,19	1.028.186,19
b) aus Betreuungstätigkeit	205.000,00	196.948,61	-8.051,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.474.000,00	1.205.901,57	-268.098,43
2. Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)	1.274.000,00	-88.089,03	-1.362.089,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	493.000,00	806.853,85	313.853,85
4. Sonstige betriebliche Erträge	910.000,00	1.319.397,10	409.397,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.128.000,00	19.113.540,73	-14.459,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	71.000,00	147.662,49	76.662,49
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>26.460.000,00</b>	<b>26.510.995,07</b>	<b>50.995,07</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.790.000,00	2.539.405,80	-250.594,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	841.000,00	866.133,34	25.133,34
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.963.000,00	10.163.695,11	200.695,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.401.000,00	1.262.265,36	-138.734,64
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	10.977,37	10.977,37
11. Erträge aus Gewinnabführung	209.000,00	284.492,43	75.492,43
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.000,00	924,05	-75,95
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.000,00	95.090,59	32.090,59
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.610.000,00	5.822.996,29	-1.787.003,71
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.128.000,00</b>	<b>6.247.983,61</b>	<b>2.119.983,61</b>
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	225.000,00	165.404,45	-59.595,55
17. Sonstige Steuern	1.191.000,00	1.170.610,70	-20.389,30
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>2.712.000,00</b>	<b>4.911.968,46</b>	<b>2.199.968,46</b>