

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2015

INHALTSVERZEICHNIS

I. Bilanz zum 31. Dezember 2015

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015

III. Anhang des Jahresabschlusses 2015

IV. Lagebericht 2015

V. Kennzahlenübersicht

VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2015 / Ergebnis 2015

I. Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE

	2015	2015	2014
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.336,08	31.790,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.390.767,01		243.877.381,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.612.136,09		16.586.500,34
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.087,28		1.282.927,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	12.589.865,00		13.088.321,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	510.270,12		335.896,12
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.988,33		155.209,00
7. Anlagen im Bau	20.217.759,66		19.183.837,59
8. Bauvorbereitungskosten	<u>84.600,71</u>	310.502.474,20	316.845,46
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	0,00		331.228,15
3. Sonstige Ausleihungen	<u>2.073,78</u>	27.073,78	<u>32.494,96</u>
Anlagevermögen insgesamt		310.543.884,06	295.247.432,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	12.077.830,55		11.420.661,22
2. Andere Vorräte	<u>14.211,17</u>	12.092.041,72	26.862,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	157.423,45		243.893,73
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	136.928,20		81.886,67
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.146,73		879.222,54
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	809.603,71		288.027,67
5. Forderungen gegen Beteiligungen	0,00		33.919,08
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>227.012,50</u>	1.473.114,59	244.502,58
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.204.151,26		8.147.942,37
2. Bausparguthaben	<u>2.917.383,62</u>	9.121.534,88	2.697.548,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	146.819,00		184.645,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>16.733,00</u>	163.552,00	36.585,00
Bilanzsumme		<u>333.394.127,25</u>	<u>319.533.128,82</u>

PASSIVSEITE

	2015 €	2015 €	2014 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	16.100.000,00		16.100.000,00
./i. 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	63.623.331,88	72.426.101,34	58.711.363,42
III. Jahresüberschuss		5.570.951,84	4.911.968,46
Eigenkapital insgesamt		86.097.053,18	80.526.101,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	72.841,00		66.941,00
2. Steuerrückstellungen	728.529,67		86.009,79
3. Sonstige Rückstellungen	2.087.645,25	2.889.015,92	1.657.038,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.798.620,11		209.287.885,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.501.958,04		10.129.732,26
3. Erhaltene Anzahlungen	13.116.449,42		12.714.737,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	339.073,49		330.375,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	800.042,16		2.706.683,33
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	84.615,68		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	183.544,35	242.824.303,25	150.462,69
davon aus Steuern:			
	162.018,89 €		
	Vorjahr 127.458,57 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.583.754,90	1.877.160,90
Bilanzsumme		333.394.127,25	319.533.128,82

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 €	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.505.568,31		42.331.186,19
b) aus Betreuungstätigkeit	201.801,09		196.948,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.348.067,20	45.055.436,60	1.205.901,57
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		657.169,33	-88.089,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		745.233,36	806.853,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.510.892,64	1.319.397,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.913.361,68		19.113.540,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	50.386,60	19.963.748,28	147.662,49
6. Rohergebnis		28.004.983,65	26.510.995,07
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.644.160,83		2.539.405,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	866.305,38	3.510.466,21	866.133,34
davon für Altersversorgung:			
318.340,50 €			
Vorjahr 326.933,64 €			
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.460.024,32	10.163.695,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.802.059,54	1.262.265,36
10. Erträge aus Beteiligungen	77.359,11		10.977,37
11. Erträge aus Gewinnabführung	352.666,84		284.492,43
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	260,34		924,05
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.942,68	478.228,97	95.090,59
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.217.884,52	5.822.996,29
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.492.778,03	6.247.983,61
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		717.602,65	165.404,45
17. Sonstige Steuern		1.204.223,54	1.170.610,70
18. Jahresüberschuss		5.570.951,84	4.911.968,46

III. Anhang des Jahresabschlusses 2015

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 jahrgangsbezogenen 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. Soweit sich bisher Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen gegenüberstanden erfolgte ein saldierter Ausweis. Im Geschäftsjahr wurde auf die Bruttodarstellung übergegangen.

8. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung

Einzelwertberichtigung

9. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung mit maximal 10 % p.a. abgeschrieben.
10. 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.
11. 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 2,54 % (Stand Dezember 2015, Restlaufzeit 5 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p.a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % berücksichtigt.
12. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.
13. 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 12.077.830,55 € (Vorjahr 11.420.661,22 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- / Heizkosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€	€	€					
Immaterielle Vermögensgegenstände	189.894,80	1.856,08						177.414,80	14.336,08	19.310,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	431.785.756,43	9.116.522,42	1.489.225,76	16.364.642,81				195.386.928,89	260.390.767,01	8.513.555,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.810.716,98	1.328.848,85	3.154,58					28.524.275,16	16.612.136,09	1.302.230,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.282.927,62			-1.253.840,34					29.087,28	
Bauten auf fremden Grundstücken	14.414.514,67							1.824.649,67	12.589.865,00	498.456,00
Technische Anlagen und Maschinen	440.822,99	200.000,00						130.552,87	510.270,12	25.626,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.485.420,45	13.626,33						1.431.058,45	67.988,33	100.847,00
Anlagen im Bau	19.183.837,59	15.828.452,67	573,59	-14.793.957,01					20.217.759,66	
Bauvorbereitungskosten	316.845,46	84.600,71		-316.845,46					84.600,71	
	512.720.842,19	26.572.050,98	1.492.953,93	0,00	0,00	0,00	227.297.465,04	310.502.474,20		10.440.714,32
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00								25.000,00	
Beteiligungen	331.228,15		331.228,15						0,00	
Sonstige Ausleihungen	32.494,96		30.421,18						2.073,78	
	388.723,11	0,00	361.649,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.073,78	0,00
Anlagevermögen insgesamt	513.299.460,10	26.573.907,06	1.854.603,26	0,00	0,00	0,00	227.474.879,84	310.543.884,06		10.460.024,32

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

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	619.000,00 €
Rückstellung für Hausbewirtschaftung	885.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	48.000,00 €
Rückstellung für Bilanzierungskosten	28.000,00 €
Rückstellung für Archivierung	37.700,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	25.000,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	119.677,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	209.326,29 €
Rückstellung für Umlage KVBW	102.000,00 €

4. Derivative Finanzinstrumente:

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 0,9 Mio. €; Kurswert -0,1 Mio. €; Microhedging). Der Swap hat eine Laufzeit bis 2017.

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie ist mit einem Buchwert in Höhe von 16.733,00 € 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 31.12.2015 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2015 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	212.540,67	221.992,63

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	218.798.620,11 (209.287.885,83)	13.921.224,63 (9.536.746,83)	43.535.402,46 (36.325.052,58)	161.341.993,02 (163.426.086,42)	210.774.283,47 (161.577.356,07)	GPR/SÜ GPR/SÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.501.958,04 (10.129.732,26)	919.448,14 (921.316,43)	2.480.513,59 (2.613.604,26)	6.101.996,31 (6.594.811,57)	964.188,60 (0,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.116.449,42 (12.714.737,49)	13.116.449,42 (12.714.737,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	339.073,49 (330.375,45)	339.073,49 (330.375,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	800.042,16 (2.706.683,33)	800.042,16 (2.706.683,33)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	84.615,68 (0,00)	84.615,68 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	183.544,35 (150.462,69)	183.544,35 (150.462,69)				
Gesamtbetrag	242.824.303,25 (235.319.877,05)	29.364.397,87 (26.360.322,22)	46.015.916,05 (38.938.656,84)	167.443.989,33 (170.020.897,99)	211.738.472,07 (161.577.356,07)	

GPR = Grundpfandrecht
SÜ = Sicherungsübereignung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge		21.326,81 €
	(Vorjahr	52.868,03 €)
Zinsaufwendungen		4.710,75 €
	(Vorjahr	5.201,82 €)

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	686.252,38 €
Erträge aus Tilgungszuschüssen	367.850,00 €
Erträge aus Versicherungserstattungen	171.609,73 €
Auflösung von Wertberichtigungen	113.196,53 €

-Sonstige betriebliche Aufwendungen-

Kosten IT	595.517,60 €
Wertberichtigung / Abschreibung von Forderungen	303.351,74 €

3. Das in 2015 berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf netto 41.076,00 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht. Davon betrifft das Vorjahr netto 739,87 €.
4. Die Gesellschaft hat für die Kraftfahrzeuge des Fuhrparks Operating-Leasing-Verträge mit mehrjähriger Laufzeit abgeschlossen. Die Gesamtverpflichtung für vor dem Abschlussstichtag 31.12.2015 abgeschlossene Leasingverträge, beträgt zum Stichtag 22.733,68 €. Diese werden wie folgt fällig:

Geschäftsjahr	Jährliche Leasingraten
2015	6.536,80 €
2016	6.941,52 €
2017	6.941,52 €
2018	2.313,84 €

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 31,7 Mio. €
 - Finanzierungszusagen über 10,1 Mio. € liegen vor.
3. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 4.093.690,41 €, für die Stadt Ulm in Höhe von 58.619,49 € und für die Hochschule für Gestaltung in Höhe von 35.941,99 € 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 31.12.2015 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 352.666,84 € ab, die Bilanzsumme beträgt 877.619,56 €. 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 zum 01.01.2015 ersetzt wurde.
5. Die UWS war zu 49,5 % an der BHG "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR" beteiligt. Diese Gesellschaft wurde im Jahr 2015 unterjährig aufgelöst. Aus dieser Auflösung realisierte die UWS einen Ertrag in Höhe von 77.359,11 €.
6. Die UWS haftet als Gesellschafterin der Bauherrengemeinschaft "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt.

7. Die UWS ist zusammen mit der Ulmer Heimstätte eG an der Bauherrengemeinschaft "Wohnen Ulm I GbR" beteiligt. Diese Gesellschaft wurde unterjährig gerundet. Ihr Gesellschaftszweck besteht in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben.

8. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	27	7
Technische Mitarbeiter	9	0
Hausmeister / Reinigung	12	1
	48	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

9. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr.-Ing. Pinsler (Gesamtaufwand inkl. Arbeitgeberanteile)	146.515,50 €
Des Aufsichtsrates	4.560,00 €

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

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen	72.841,00 €
Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr 12.048,97 €.	

11. Der Bilanzausweis unter Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen betrifft mit 809.603,71 € sonstige Vermögensgegenstände und unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen mit 84.615,68 € sonstige Verbindlichkeiten.

12. Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Ulm bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Positionen:

Forderungen aus Vermietung		10.048,83 €
	(Vorjahr	0,00 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		108.683,85 €
	(Vorjahr	64.078,69 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.202.577,23 €
	(Vorjahr	9.822.620,40 €)
Erhaltene Anzahlungen		51.422,27 €
	(Vorjahr	27.005,20 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		267,00 €
	(Vorjahr	2.773,00 €)
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)		1.502.502,90 €
	(Vorjahr	1.779.727,90 €)

13. Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr.-Ing. Frank Pinsler Geschäftsführer

14. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gunter Czisch	Oberbürgermeister	(Vorsitzender) (ab 29.02.2016)
Ivo Gönner	Oberbürgermeister	(Vorsitzender) (bis 28.02.2016)
Tim von Winning	Bürgermeister	(1.stv. Vorsitzender) (ab 17.06.2015)
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig	Bürgermeister	(1.stv. Vorsitzender) (bis 15.06.2015)
Katja Adler	Rechtsanwältin	
Erwin Böck	Geschäftsführer a. D.	
Dr. Richard Böker	Hochschulprofessor	
Dr. Brigitte Dahlbender	Landesvorsitzende BUND	
Rose Goller-Nieberle	Geschäftsführerin	
Dr. Karin Graf	Ärztin	
Volker Jescheck	Hauptabteilungsleiter	
Siegfried Keppler	Freier Ingenieur	
Uwe Peiker	Selbständiger Innenausbauer	
Dr. Rüdiger Reck	Facharzt	
Ulrich Soldner	Stadtverwaltungsdirektor	
Annette Weinreich	Architektin	

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 5.570.951,84 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 31. März 2016

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, Wärmedienstleistung und Hausmeisterdienstleistung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2015

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresver-

lauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 %-igen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der fünf Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung 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 Vorausschätzungsjahr) 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. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm

zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Wichtige Indikatoren sind steigende Mieten, eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebot und geringe Leerstände. Insbesondere mittlere und untere Preissegmente sind betroffen. Dies drückt sich auch in der Anzahl der bei der UWS registrierten Interessenten aus. Deren Anzahl ist mit 1.582, verglichen mit dem Vorjahr (1.612), annähernd konstant geblieben. Die Gesamtfluktuation ist mit 7,6 % (Vj. 7,0 %) zwar leicht gestiegen, verharrt jedoch seit Jahren auf niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote der Wohnungen ist modernisierungsbedingt auf 1,3 % (Vj. 0,9 %) angestiegen.

Der bislang vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm angegebene durchschnittliche jährliche Bedarf von ca. 300 Wohnungen, die neu oder als Ersatz für wegfallende Wohnungen gebaut werden müssen, wird durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung überholt. Ausdruck dafür ist das kürzlich im Ulmer Gemeinderat beschlossene Ziel von 3.500 neuen Wohnungen bis 2020. Um durch einen Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beitragen zu können, ist dauerhaft eine attraktive und verlässliche Förderpolitik im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms notwendig.

In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 672 Wohnungen erteilt. Gegenüber 2014 mit 399 erteilten Baugenehmigungen ist dies zwar eine deutliche Zunahme, allerdings sind hier auch Wohnheimplätze für Studenten und Flüchtlinge enthalten. Die Bautätigkeit liegt deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Die Auswirkungen eines hohen Neubausvolumens werden sich jedoch erst mittelfristig in einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes abbilden, wenn dieses verstetigt werden kann. Inwiefern sich der Anteil liquiditäts- und zinsgetriebener Anteile an der Baukonjunktur entwickelt, bleibt abzuwarten.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse ist zum Jahresende auf 5,0 % (Vj. 4,9 %) leicht angestiegen. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, konstant 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 unvermindert anhalten. Die Folgen der Zuwanderung aus den verschiedensten Gründen und einer zunehmenden Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes maßgeblich beeinflussen. 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. Mit dem Wohnungsbestand und den Neubauten, die für den eigenen Bestand errichtet werden, sollen für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen, für Familien, Singles und Senioren, für Ulmer Bürger und für neue Einwohner der Stadt attraktive Angebote erhalten und neu geschaffen werden. Die UWS plant, sich auch zukünftig im Mietwohnungsneubau in Ulm zu engagieren.

II. Geschäftsverlauf

1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2015 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 144 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. Mit diesen Maßnahmen 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, Grundrissänderungen und 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. Es wurden Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen barrierefrei ausgestaltet und Barrieren in Wohnräumen und Bädern reduziert. Der neu gestaltete Eingangsbereich der Wohnanlage am Schöner-Berg-Weg 11 ist jetzt barrierefrei, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei geplant und ausgeführt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 waren 171 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden davon 98 Einheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Beim Projekt „wohnen am Türmler“ am Unteren Eselsberg wurden insgesamt 85 Wohnungen fertiggestellt. Davon wurden 28 Wohnungen mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms gefördert und konnten Mietern mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Beim Neubau von 27 Wohnungen in der Virchowstraße 58, 60 am Oberen Eselsberg wurde zu Beginn des Jahres der zweite Bauabschnitt mit 13 Wohnungen übergeben und das gesamte Bauvorhaben fertiggestellt. Alle Geschosswohnungen sind vollständig barrierefrei und wurden im Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet.

Mit dem Neubau Keplerstraße / Carl-Ebner-Straße – „wohnen im Keplerbogen“ wurde 2015 begonnen. Die Fertigstellung der 41 Wohnungen, darunter einer Wohngemeinschaft für Senioren, ist für 2016 geplant. Darüber hinaus werden im Rahmen von Modernisierungen durch den Ausbau der Dachgeschosse 7 neue Wohnungen geschaffen.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2015 Wohnungen	2014 Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.709	6.631
Zugang durch Neubau und Modernisierung	98	91
Zugang durch Erwerb	3	1
Zugang, sonstiger	27	0
Abgang durch Verkauf	9	13
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	8	1
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.820	6.709
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	184	179
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.004	6.888
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	920	728

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2015 prognostizierte Jahresüberschuss von 2.732.000 € konnte mit 5.570.951,84 € 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 von Gewerbemietverträgen. Bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen konnte die derzeit positive Finanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen sanken um 605 T€. Beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens konnte ein ergebniswirksamer Ertrag von 684 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. Seit 2015 wurde auch das Geschäftsfeld Wärmelieferung als Geschäftsbereich etabliert. Die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2015 weitergeführt und ausgebaut. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat bereits im ersten Jahr erfolgreich zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird ebenfalls in der UWS Service GmbH erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 353 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:

	2015	2014
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	333,394	319,533
Anlagevermögen	310,544	295,247
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	72,426	67,514
Rückstellungen	2,889	1,810
Jahresüberschuss	5,571	4,912
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43,506	42,331

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 86,097 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 25,8 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 8,88 Mio. € erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind zu einem großen Teil langfristig gesichert.

Zum 31.12.2015 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Eigenkapital	86.097,1	25,8	80.526,1	25,2	5.571,0
Rückstellungen	2.889,0	0,9	1.810,0	0,6	1.079,0
Verbindlichkeiten	242.824,2	72,8	235.319,8	73,6	7.504,4
Rechnungsabgrenzung	1.583,8	0,5	1.877,2	0,6	-293,4
Gesamtkapital	333.394,1	100,0	319.533,1	100,0	13.861,0

b. Investitionen

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2015 leicht zurückgegangen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2015	2014
	Mio. €	Mio. €
Neubau	16,503	20,954
Modernisierung	8,168	6,346
Instandhaltung	6,941	7,248
Bauinvestitionen insgesamt	31,612	34,548

c. Liquidität

Die Zahlungsfähigkeit war 2015 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 15,280 Mio. €. Der laufende Kapitaldienst konnte 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 2016 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Zum 31.12.2015 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	310.543,9	93,1	295.247,4	92,4	15.296,5
Umlaufvermögen	22.686,7	6,8	24.064,5	7,5	-1.377,8
Rechnungsabgrenzung	163,5	0,1	221,2	0,1	-57,7
Gesamtvermögen	333.394,1	100,0	319.533,1	100,0	13.861,0

Die Veränderung des Anlagevermögens ist insbesondere auf die 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:

	2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	3,2 %	3,4 %
Eigenkapitalrentabilität	6,5 %	6,1 %
Eigenkapitalquote	25,8 %	25,2 %
<hr/>		
Ø - Miete Wohnung	5,43 €/m²	5,26 €/m ²
Leerstandsquote	1,3 %	0,9 %
Fluktuationsquote	7,6 %	7,0 %
Bauinvestitionen insgesamt	31,612 Mio. €	34,548 Mio. €

Die UWS ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre beständige 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. Insbesondere die im vergangenen Jahr umgesetzte Umstellung des ERP-Systems wäre ohne ihre aktive Mitarbeit nicht realisierbar gewesen. 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 2015 für die Mitarbeiter 422 Schulungstage mit internen oder externen Angeboten realisiert. Bedingt durch die ERP-Umstellung entfielen davon 362 Tage allein auf die Schulung der Umstellung und des neuen ERP-Systems.

Eine aktive Schulung und Weiterbildung wird auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt und bei Bedarf ausgeweitet. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus. So werden im Berichtsjahr durchschnittlich drei Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkaufmann / -frau beschäftigt. Hinzu kommt seit Herbst 2015 ein BA-Student im Fachgebiet Immobilienwirtschaft. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei Bedarf individuell Teilzeiteinbarungen 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

Die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit einer geringen Inflationsrate lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Die lokale Wirtschaft zeigt sich ausreichend diversifiziert und stabil sowie gut für die Zukunft 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 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 2016 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 17,35 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 2016 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2016 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 2,766 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, erbringen Wärmelieferungsleistungen und sichern die Medienversorgung unserer Objekte.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potentielle Auswirkungen. Die UWS investiert daher kontinuierlich in den 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 ergänzen und verjüngen das Portfolio. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Bei Gewerbeimmobilien bestehen wesentliche Risiken in der Prolongation oder Anschlussvermietung bei auslaufenden oder gekündigten Mietverhältnissen, sowie in der mangelnden Zahlungsfähigkeit von Mietern und den sich daraus ergebenden Ertragsausfällen. Weitere potentielle Risiken bestehen in der Nachvermietung zu einem geringeren Mietzins und in erhöhten Aufwendungen bei der Neuvermietung. In den gewerblich genutzten Objekten im Science-Park II ist 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 entsprechender Branchenmix entwickelt wurde, können kumulierte Ausfallrisiken minimiert werden. Da es sich bei den meisten Mietern um überregional, teilweise weltweit, agierende Unternehmen handelt, ist das Risiko nicht allein von der lokalen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die 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 Liquiditätssengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

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 1.582 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 Ein-Personen-Haushalten und eine erhöhte Erwerbsmobilität 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 2015 niedrigen Zinsniveaus 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 bestehen per 31.12.2015 zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps für eine Bezugsgröße von nominal 0,9 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 2,556 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 2016



Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer

**Bilanzkennzahlen
für das
Geschäftsjahr 2015**

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Kennzahlen 2015

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	10.788.836		
	Bilanzsumme	333.394.127	3,24	3,36
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	5.570.952		
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	86.097.053	6,47	6,10
Return On Investment	Jahresüberschuss	5.570.952		
	Bilanzsumme	333.394.127	1,67	1,54

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	310.543.884		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	333.394.127	93,15	92,40
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	310.502.474		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	333.394.127	93,13	92,27
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	22.686.691		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	333.394.127	6,80	7,52
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	227.884.615		
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	86.097.053	264,68	270,81
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	227.884.615		
	Bilanzsumme	333.394.127	68,35	68,25
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	314.054.509		
	Anlagevermögen	310.543.884	101,13	101,16
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	314.054.509		
	Sachanlagevermögen	310.502.474	101,14	101,30
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	86.097.053		
	Bilanzsumme	333.394.127	25,82	25,20
			€	€ Vorjahr
Cashflow nach DVFA/SG			15.280.154	14.076.196

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2015 - Ergebnis 2015

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.252.000,00	43.505.568,31	-746.431,69
b) aus Betreuungstätigkeit	220.000,00	201.801,09	-18.198,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.147.000,00	1.348.067,20	201.067,20
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)	394.000,00	657.169,33	263.169,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	508.000,00	745.233,36	237.233,36
4. Sonstige betriebliche Erträge	750.000,00	1.510.892,64	760.892,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.351.000,00	19.913.361,68	-437.638,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	82.000,00	50.386,60	-31.613,40
6. Rohergebnis	26.838.000,00	28.004.983,65	1.166.983,65
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.986.000,00	2.644.160,83	-341.839,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	846.000,00	866.305,38	20.305,38
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.655.000,00	10.460.024,32	-194.975,68
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.986.000,00	1.802.059,54	-183.940,46
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	77.359,11	77.359,11
11. Erträge aus Gewinnabführung	219.000,00	352.666,84	133.666,84
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.000,00	260,34	-739,66
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.000,00	47.942,68	-7.057,32
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.374.000,00	5.217.884,52	-1.156.115,48
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.266.000,00	7.492.778,03	3.226.778,03
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	303.000,00	717.602,65	414.602,65
17. Sonstige Steuern	1.231.000,00	1.204.223,54	-26.776,46
18. Jahresüberschuss	2.732.000,00	5.570.951,84	2.838.951,84