



JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2019

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

| INHALTSVERZEICHNIS | Seite |
|---|----------------|
| I. Bilanz zum 31. Dezember 2019 | |
| II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019 | |
| III. Anhang des Jahresabschlusses 2019 | |
| IV. Lagebericht 2019 | |
| V. Inventar 2019 | |
| AKTIVA | 1 - 17 |
| PASSIVA | 18 - 28 |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 29 - 40 |
| Kennzahlenübersicht | |
| Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2019 / Ergebnis 2019 | |

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

| | 2019 | 2019 | 2018 |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 55.253,75 | 77.826,33 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 314.486.033,54 | | 311.906.477,13 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 10.820.367,67 | | 12.546.162,40 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 3.002.443,07 | | 496.818,90 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 13.823.479,70 | | 14.234.364,38 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 445.149,93 | | 411.953,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 279.208,05 | | 184.951,19 |
| 7. Anlagen im Bau | 28.168.960,55 | | 10.239.140,06 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 2.296.830,54 | | 1.181.498,86 |
| | | 373.322.473,05 | |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 1.035,71 | 26.035,71 | 1.318,67 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 373.403.762,51 | 351.305.510,92 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 15.276.467,39 | | 14.099.234,56 |
| 2. Andere Vorräte | 14.789,07 | 15.291.256,46 | 12.670,69 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 157.946,75 | | 277.057,35 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 163.010,15 | | 7.879,93 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 28.086,71 | | 27.888,62 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 508.555,41 | | 1.634.442,76 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 747.963,91 | 1.605.562,93 | 437.856,89 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 7.206.224,60 | | 6.855.070,12 |
| 2. Bausparguthaben | 4.201.336,91 | 11.407.561,51 | 3.866.140,94 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten | | 14.506,44 | 37.250,75 |
| Bilanzsumme | | 401.722.649,85 | 378.561.003,53 |

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

| | 2019 € | 2019 € | 2018 € |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| | | | |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 52.300.954,89 | | 51.067.427,79 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 344.826,36 | | 440.772,76 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.715.130,89 | 54.360.912,14 | 1.615.216,77 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 1.177.232,83 | 621.904,42 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 722.579,80 | 624.462,47 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.256.922,21 | 1.099.896,91 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 26.236.371,15 | | 25.460.898,56 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 9.417,60 | 26.245.788,75 | 8.752,04 |
| 6. Rohergebnis | | 31.271.858,23 | 30.000.030,52 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.134.002,30 | | 2.987.589,40 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 943.621,22 | 4.077.623,52 | 911.999,38 |
| davon für Altersversorgung: 332.168,05 € Vorjahr: 344.925,39 € | | | |
| 8. Abschreibungen | | | |
| AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 12.453.605,08 | 12.285.745,69 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.335.723,49 | 2.014.159,70 |
| 10. Erträge aus Gewinnabführung | 503.877,22 | | 957.031,38 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 74,94 | | 91,18 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 16.662,87 | 520.615,03 | 13.968,97 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 3.995.963,30 | 4.227.184,91 |
| davon aus Guthabengebühren: 244,20 € Vorjahr: 0,00 € | | | |
| 14. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 893.522,84 | 848.992,54 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | | 8.036.035,03 | 7.695.450,43 |
| 16. Sonstige Steuern | | 1.325.428,63 | 1.307.869,80 |
| 18. Jahresüberschuss | | 6.710.606,40 | 6.387.580,63 |

III. Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS), Ulm ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer HRB 1268 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt

Die UWS ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die Software mit Anschaffungskosten unter 250,00 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Minderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Wohnbauten | 40 bis 50 Jahre |
| Wohnbauten nach Modernisierung | 30 bis 40 Jahre |
| Geschäfts- und andere Bauten | 25 bis 50 Jahre |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 30 bis 50 Jahre |
| Technische Anlagen | 20 Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 4 bis 10 Jahre |

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **sonstigen Ausleihungen** sind grundsätzlich zu ihrem Nominalwert bilanziert.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **anderen Vorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in - First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberechtigten Forderungen gebildet.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Kosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Posten des **Eigenkapitals** sind zu Nennwerten angesetzt. Die Nennwerte für erworbene eigene Anteile werden gemäß § 272 Absatz 1a HGB von dem Posten "Gezeichnetes Kapital" abgesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,52 % (Stand Dezember 2019, Restlaufzeit 4 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p.a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % berücksichtigt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** von Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlusstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen fünf Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** bilanzierten Zuschüsse und Wohnrechte werden entsprechend dem jeweiligen Bindungszeitraum anteilig ertragswirksam aufgelöst.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres nachfolgend dargestellt:

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | Stand zum 31.12.2019 € |
|--|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------------|------------------------------|
| | Stand zum 01.01.2019 € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen | | Zuschreibungen € | |
| | | | | Zugänge € | Abgänge € | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 195.820,80 | 3.588,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 199.408,93 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 535.091.805,39 | 7.002.098,16 | 342.752,79 | 6.361.748,95 | 0,00 | 0,00 | 548.112.899,71 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten | 46.826.758,81 | 35.217,37 | 730.866,87 | 0,01 | 635.770,27 | 0,00 | 45.495.339,05 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 496.818,90 | 3.000.205,67 | 0,00 | 0,00 | 494.581,50 | 0,00 | 3.002.443,07 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 17.573.543,05 | 154.957,52 | | | | 0,00 | 17.728.500,57 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 640.822,99 | 62.418,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 703.241,92 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.260.685,29 | 163.375,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.424.061,07 |
| 7. Anlagen im Bau | 10.484.405,45 | 18.595.525,06 | 0,00 | 5.642.383,22 | 6.308.087,79 | 0,00 | 28.414.225,94 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 1.181.498,86 | 5.681.024,30 | 0,00 | 0,00 | 4.565.692,62 | 0,00 | 2.296.830,54 |
| | 613.556.338,74 | 34.694.822,79 | 1.073.619,66 | 12.004.132,18 | 12.004.132,18 | 0,00 | 647.177.541,87 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 1.318,67 | 0,00 | 282,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.035,71 |
| | 26.318,67 | 0,00 | 282,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 26.035,71 |
| Anlagevermögen insgesamt | 613.778.478,21 | 34.698.410,92 | 1.073.902,62 | 12.004.132,18 | 12.004.132,18 | 0,00 | 647.402.986,51 |

| | (kumulierte) Abschreibungen | | | | | | Buchwert | | |
|--|-----------------------------|---------------|------------|--------------|--------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
| | Stand zum 01.01.2019 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | | Zuschreibungen | Stand zum 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | € | € | € | Zugänge € | Abgänge € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 117.994,47 | 26.160,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 144.155,18 | 55.253,75 | 77.826,33 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 223.185.328,26 | 10.602.454,49 | 196.481,50 | 35.564,92 | 0,00 | 0,00 | 233.626.866,17 | 314.486.033,54 | 311.906.477,13 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten | 34.280.596,41 | 1.160.806,76 | 730.866,87 | 0,00 | 35.564,92 | 0,00 | 34.674.971,38 | 10.820.367,67 | 12.546.162,40 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.002.443,07 | 496.818,90 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 3.339.178,67 | 565.842,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.905.020,87 | 13.823.479,70 | 14.234.364,38 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 228.869,99 | 29.222,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 258.091,99 | 445.149,93 | 411.953,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.075.734,10 | 69.118,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.144.853,02 | 279.208,05 | 184.951,19 |
| 7. Anlagen im Bau | 245.265,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 245.265,39 | 28.168.960,55 | 10.239.140,06 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.296.830,54 | 1.181.498,86 |
| | 262.354.972,82 | 12.427.444,37 | 927.348,37 | 35.564,92 | 35.564,92 | 0,00 | 273.855.068,82 | 373.322.473,05 | 351.201.365,92 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.035,71 | 1.318,67 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 26.035,71 | 26.318,67 |
| Anlagevermögen insgesamt | 262.472.967,29 | 12.453.605,08 | 927.348,37 | 35.564,92 | 35.564,92 | 0,00 | 273.999.224,00 | 373.403.762,51 | 351.305.510,92 |

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) - d.h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält - setzen sich wie folgt zusammen:

| Anteilsbesitz | Höhe am Kapital | Eigenkapital | Ergebnis* | Stichtag |
|-----------------------|-----------------|--------------|--------------|------------|
| UWS Service GmbH, Ulm | 100% | 25.000 € | 503.877,22 € | 31.12.2019 |

* Ergebnis vor Gewinnabführung

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 15.276.467,39 € (Vorjahr 14.099.234,56 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

| | |
|-------------------------------|--|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 291.880,87 € (Vorjahr 262.302,85 €) |
|-------------------------------|--|

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 673.138,48 €), aus der Gewinnabführung von 503.877,22 € (Vorjahr 957.031,38 €) und aus Steuern von 4.678,19 € (Vorjahr 4.272,90 €).

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte Kapital beträgt 16.100.000,00 €.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische **Steuerlatenzen**. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Rückstellungen für **Pensionsverpflichtungen** bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 56 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1.396,00 € (Vorjahr 2.151,00 €) (ausschüttungsgesperrt).

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

| | |
|--|--------------|
| Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate | 186.000,00 € |
| Hausbewirtschaftung | 441.000,00 € |
| Prüfungskosten | 55.000,00 € |
| Archivierung | 43.100,00 € |
| Steuerberatung | 23.000,00 € |
| Jahresurlaub | 115.257,00 € |
| Betriebs- und Heizkostenabrechnungen | 27.400,00 € |
| Umlage KVBW | 87.000,00 € |

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 37.962,39 € (Vorjahr 1.247.946,57 €).

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

| Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen | Insgesamt € | Davon | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | € | Art der Sicherung |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 258.646.520,28 (244.096.677,60) | 24.308.742,34 (17.483.684,12) | 56.520.982,42 (60.091.753,32) | 177.816.795,52 (166.521.240,16) | 258.646.520,28 (240.243.400,46) | GPR/SÜ GPR/SÜ |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.023.888,64 (7.644.085,34) | 623.259,34 (623.290,76) | 2.480.910,29 (2.480.810,38) | 3.919.719,01 (4.539.984,20) | 0,00 (914.752,56) | GPR |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 15.533.708,35 (14.862.574,82) | 15.533.708,35 (14.862.574,82) | | | | |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 439.275,30 (417.154,33) | 439.275,30 (417.154,33) | | | | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.117.144,85 (595.448,47) | 2.117.144,85 (595.448,47) | | | | |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 37.962,39 (1.247.946,57) | 37.962,39 (1.247.946,57) | | | | |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 168.340,87 (145.744,95) | 168.340,87 (145.744,95) | | | | |
| Gesamtbetrag | 283.966.840,68 (269.009.632,08) | 43.228.433,44 (35.375.844,02) | 59.001.892,71 (62.572.563,70) | 181.736.514,53 (171.061.224,36) | 258.646.520,28 (241.158.153,02) | |

GPR = Grundpfandrecht
SÜ = Sicherungsübereignung

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentliche, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Erträge Anlageverkäufe | 552.024,52 € |
| Erträge frühere Jahre | 23.473,52 € |
| Erträge Auflösung Wertberichtigungen | 326.333,05 € |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | |
|---|--------------|
| Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen | 632.065,11 € |
|---|--------------|

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 2.091,55 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

| | Vollzeit | Teilzeit |
|---------------------------|-----------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 28 | 8 |
| Technische Mitarbeiter | 9 | 0 |
| Hausmeister / Reinigung | 12 | 1 |
| Gesamt | 49 | 9 |

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

| | | |
|--------------------------|--|------------------------|
| Gunter Czisch | Oberbürgermeister | (Vorsitzender) |
| Tim von Winning | Bürgermeister | (1. stv. Vorsitzender) |
| Martin Bendel | Erster Bürgermeister | (2. stv. Vorsitzender) |
| Katja Adler | Rechtsanwältin | bis 18.09.2019 |
| Martin Ansbacher | Rechtsanwalt | ab 18.09.2019 |
| Erwin Böck | Geschäftsführer a. D. | bis 18.09.2019 |
| Dr. Richard Böker | Hochschulprofessor | |
| Carola Christ | Hauptabteilungsleiterin | ab 18.09.2019 |
| Dr. Brigitte Dahlbender | Landesvorsitzende BUND | bis 18.09.2019 |
| Rose Goller-Nieberle | Geschäftsführerin | bis 18.09.2019 |
| Dr. Karin Graf | Ärztin | |
| Volker Jescheck | Hauptabteilungsleiter | bis 18.09.2019 |
| Siegfried Keppler | Freier Ingenieur | bis 18.09.2019 |
| Jürgen Kriechbaum | Kriminalbeamter | ab 18.09.2019 |
| Helga Malischewski | Fraktionsgeschäftsführerin | ab 18.09.2019 |
| Julia Mies | Studentin | ab 18.09.2019 |
| Ralf Milde | Freier Regisseur/Kulturmanager | ab 18.09.2019 |
| Uwe Peiker | Selbständiger Innenausbauer | bis 18.09.2019 |
| Dr. Rüdiger Reck | Facharzt | bis 18.09.2019 |
| Martin Rivoir | Diplom-Ingenieur und Landtags- abgeordneter | ab 18.09.2019 |
| Wolfgang Schmauder | B.A. Politikwissenschaft, Öffentliches Recht und Geschichte | ab 18.09.2019 |
| Lena Christin Schwelling | Angestellte | bis 18.09.2019 |
| Ulrich Soldner | Stadtverwaltungsdirektor | |
| Annette Weinreich | Architektin | ab 18.09.2019 |

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 4.690,00 €.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 194.113,87 € inkl. Arbeitgeberanteile.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 12.532,98 €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 55.774,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von 107,8 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 41,2 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 490 T€.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2066 in Höhe von 1,12 Mio. €.
- Verpflichtung zur Abnahme aus Darlehensverträgen in Höhe von 8,0 Mio. € zur Ablösung von auslaufenden Darlehensverträgen bis 2021.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 5.371.569,60 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 50.224,28 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 4.466,01 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 82.507,72 € treuhänderisch verwaltet.

Die UWS haftet als Gesellschafterin der aufgelösten Bauherrengemeinschaft "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt.

Zusammen mit der ulmer heimstätte eG ist die UWS an drei Bauherrengemeinschaften beteiligt. Der "Wohnen Ulm I GbR" gegründet im Jahr 2015, der Wohnen Ulm II GbR, gegründet im Jahr 2018 und der Wohnen Ulm III GbR, gegründet im Jahr 2018. Der Gesellschaftszweck aller drei Bauherrengemeinschaften besteht in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu zahlreichen Unternehmen, darunter auch verbundene Unternehmen, die als nahe stehende Unternehmen gelten.

Die Gesellschaft unterhält Beziehungen zu verbundenen Unternehmen in den Bereichen:

- Wärmedienstleistung
- Kabel-TV
- Hausmeisterdienstleistungen
- WEG-Verwaltung
- Personalgestellung

Weiter unterhält die Gesellschaft im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit auch zum Gesellschafter Geschäftsbeziehungen. Diese nachfolgend aufgeführten Positionen werden in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

| | | |
|--|----------|-----------------|
| Forderungen aus Vermietung | | 3.816,26 € |
| | (Vorjahr | 3.457,47 €) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | | 163.010,15 € |
| | (Vorjahr | 12.178,37 €) |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 1.953,49 € |
| | (Vorjahr | 0,00 €) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 7.023.888,64 € |
| | (Vorjahr | 7.640.935,18 €) |
| Erhaltene Anzahlungen | | 442.301,24 € |
| | (Vorjahr | 256.868,05 €) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 5.422,75 € |
| | (Vorjahr | 0,00 €) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 0,00 € |
| | (Vorjahr | 511,07 €) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 649.976,58 € |
| | (Vorjahr | 670.828,46 €) |

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Konditionen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

| | | |
|---------------------------------|-------|-------------|
| für Abschlussprüfungsleistungen | netto | 43.090,00 € |
|---------------------------------|-------|-------------|

Nachtragsbericht

Die nach Schluss des Geschäftsjahres aufgetretene Pandemie mit dem Coronavirus Covid-19 wird sich voraussichtlich negativ auf die Geschäftstätigkeit im Jahr 2020 auswirken. Die wirtschaftlichen Folgen für die Gesellschaft in Folge der Corona-Krise sind für die Geschäftsführung momentan noch nicht bezifferbar. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Nach Ablauf des Jahres 2019 sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 6.710.606,40 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 29. März 2020

Die Geschäftsführung

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Die Preisbildung soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2019

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wiederaufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Wichtige Indikatoren sind steigende Mieten, eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebot und geringe Leerstände. Insbesondere mittlere und untere Preissegmente sind betroffen. Dies drückt sich auch in den Kennzahlen der UWS aus. Die Anzahl der bei der UWS registrierten Interessenten ist mit 2.761, verglichen mit dem Vorjahr (2.325), deutlich angestiegen. Die Fluktuation ist auf einen Tiefstand von 6,0 % (Vj. 7,2 %) deutlich abgesunken. Die Leerstandsquote liegt bei 1,7 % (Vj. 1,1 %) und ist im Wesentlichen modernisierungsbedingt.

Der über viele Jahre 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 im Ulmer Gemeinderat beschlossene Ziel von jährlich 700 neuen Wohnungen. 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 gem. den Angaben des Statistischen Landesamtes Baugenehmigungen für 388 Neubauwohnungen erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg, ist jedoch für eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht ausreichend. Die Auswirkungen eines hohen Neubauvolumens werden sich jedoch erst in einigen Jahren in einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes abbilden, wenn das Bauvolumen, auch im mittleren Preissegment und bei geförderten Wohnungen verstetigt werden kann.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse ist zum Jahresende auf 6,7 % (Vj. 7,1 %) gesunken. Bei den Wohnungsinteressenten liegt der Anteil derjenigen, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, bei ca. 58 %.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin anhalten. Der durch die Standortattraktivität ausgelöste Zuzug aus den verschiedensten Gründen und eine zunehmende Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes weiterhin bestimmen. Die bislang gesetzten Schwerpunkte der Bestandsmodernisierung, einer familiengerechten Ausrichtung des Angebotes und der Anpassung der Wohnanlagen an den demografischen Wandel sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes. Mit dem Wohnungsbestand und den Neubauten im Mietwohnungssektor sollen für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen, für Familien, Singles und Senioren, für Ulmer Bürgerinnen und Bürger, sowie für neue Einwohner der Stadt attraktive Angebote erhalten und neu geschaffen werden. Die UWS plant, sich auch zukünftig im Mietwohnungsneubau in Ulm zu engagieren.

II. Geschäftsverlauf

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2019 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 82 Wohnungen umfassend modernisiert. Dabei 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 vielen Fällen wurden die Heizungsanlage und die Warmwasserbereitung erneuert. So wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es werden darüber hinaus die Betriebskosten dauerhaft gesenkt und die Mieter entlastet. Mit der Modernisierung der sanitären Einrichtungen, Grundrissänderungen, dem Anbau von Balkonen sowie dem Abbau von Barrieren ist stets eine Steigerung des Wohnwerts verbunden.

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. Die neu gestalteten Eingangsbereiche der Wohnanlage Reutlinger Straße 30-88 sind jetzt barrierefrei, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei gem. DIN geplant und ausgeführt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 waren 81 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurde das Projekt Otl-Aicher-Alle 22 mit 31 Einheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Der Neubau entspricht dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 und ist vollständig barrierefrei.

Am Ende des Jahres waren 323 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten und ein in ein Wohngebäude integrierter Verbrauchermarkt im Bau, das Projekt Heinz-Brenner-Weg 2-6 im Lettenwald, der Schwamberger Hof in der Ulmer Oststadt und die Nachverdichtungsprojekte Kemptener Str. 15 und Im Wiblinger Hart 4 in Wiblingen. Das Projekt Söflinger Str. 120 und der 1. BA Am Weinberg haben ebenfalls begonnen. Darüber hinaus wurde im Science-Park mit dem Bau eines Büro- und Forschungsgebäudes mit ca. 7.470 m² Hauptnutzfläche begonnen, die bereits zu 70 % mietvertraglich gebunden ist.

Weiterhin sind Projekte mit über 200 Wohnungen und eine Kindertagesstätte in Planung und Vorbereitung. Diese sind Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

| Mietwohnungsbestand | 2019 Wohnungen | 2018 Wohnungen |
|---|--------------------------|-------------------|
| Zu Beginn des Geschäftsjahres | 7.102 | 7.046 |
| Zugang durch Neubau und Modernisierung | 31 | 59 |
| Zugang durch Erwerb | 0 | 0 |
| Zugang, sonstiger | 0 | 1 |
| Abgang durch Verkauf | 2 | 3 |
| Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch) | 0 | 1 |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | 7.131 | 7.102 |
| für Dritte verwaltete Mietwohnungen | 301 | 240 |
| Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt | 7.432 | 7.342 |
| Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH) | 945 | 945 |

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2019 prognostizierte Jahresüberschuss von 5.820 T€ konnte mit 6.710.606,40 € übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Steigerung der Erträge ergab sich durch Erstvermietung der Neubauten, Mietanpassungen im Wohnungsbestand und bei modernisierten Objekten, sowie durch Prolongation von Gewerbemietverträgen. Bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen konnte die derzeit positive Finanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen sanken trotz erhöhtem Darlehensbestands um 156 T€ gegenüber dem Vorjahr.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Wärmedienstleistung, Multimedienleistung, WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2019 weitergeführt und ausgebaut. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat ebenfalls zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird in der UWS Service GmbH als Geschäftsfeld erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 504 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Zum 31.12.2019 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

| | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | | Veränderung in T€ |
|-----------------------|------------------|--------------|------------|-------|----------------------|
| | in T€ | % | in T€ | % | |
| Anlagevermögen | 373.403,8 | 92,9 | 351.305,5 | 92,8 | 22.098,3 |
| Umlaufvermögen | 28.304,4 | 7,1 | 27.218,2 | 7,2 | 1.086,2 |
| Rechnungsabgrenzung | 14,5 | 0,0 | 37,3 | 0,0 | -22,8 |
| Gesamtvermögen | 401.722,7 | 100,0 | 378.561,0 | 100,0 | 23.161,7 |

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

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2019 insgesamt angestiegen. Während bei den Modernisierungen die Investitionen um rund 3,5 Mio. € zurückgegangen sind, wurden die Investitionen im Neubau um über 17 Mio. € erhöht.

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

| | 2019 Mio. € | 2018 Mio. € |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Neubau | 28,812 | 11,453 |
| Modernisierung | 5,657 | 9,163 |
| Instandhaltung | 10,606 | 10,466 |
| Bauinvestitionen insgesamt | 45,075 | 31,082 |

Zum 31.12.2019 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

| | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | | Veränderung in T€ |
|----------------------|------------------|--------------|------------|-------|----------------------|
| | in T€ | % | in T€ | % | |
| Eigenkapital | 113.423,7 | 28,2 | 106.713,1 | 28,2 | 6.710,6 |
| Rückstellungen | 1.127,4 | 0,3 | 834,6 | 0,2 | 292,8 |
| Verbindlichkeiten | 283.966,9 | 70,7 | 269.009,6 | 71,1 | 14.957,3 |
| Rechnungsabgrenzung | 3.204,7 | 0,8 | 2.003,7 | 0,5 | 1.201,0 |
| Gesamtkapital | 401.722,7 | 100,0 | 378.561,0 | 100,0 | 23.161,7 |

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

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|---------|
| | Mio. € | Mio. € |
| Bilanzsumme | 401,723 | 378,561 |
| Anlagevermögen | 373,404 | 351,306 |
| Stammkapital | 16,100 | 16,100 |
| Rücklagen | 98,613 | 92,226 |
| Rückstellungen | 1,127 | 0,835 |
| Jahresüberschuss | 6,711 | 6,388 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 52,301 | 51,067 |

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 113,424 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 28,2 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 13,93 Mio. € erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind zu einem großen Teil langfristig gesichert.

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

3. Finanzlage

Für das Geschäftsjahr 2019 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|----------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 23,024 Mio. € | 20,645 Mio. € |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -32,317 Mio. € | -18,809 Mio. € |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 9,644 Mio. € | 0,918 Mio. € |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 0,351 Mio. € | 2,754 Mio. € |
| Finanzmittelfonds zum 01.01. | 6,855 Mio. € | 4,101 Mio. € |
| Finanzmittelfonds zum 31.12. | 7,206 Mio. € | 6,855 Mio. € |

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2019 stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2020 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,7 | 2,8 |
| Eigenkapitalrentabilität | 6,0 | 6,0 |
| Eigenkapitalquote | 28,2 | 28,2 |
| Ø - Miete Wohnung | 6,08 €/m² | 5,94 €/m ² |
| Leerstandsquote | 1,7 % | 1,1 % |
| Fluktuationsquote | 6,0 % | 7,2 % |
| Bauinvestitionen insgesamt | 45,075 Mio. € | 31,082 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 Beschäftigten werden aktiv mit Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gefördert, welche über externe und interne Angebote realisiert werden. Insgesamt wurden 2019 für die Beschäftigten 261 Schulungstage mit internen oder externen Angeboten realisiert. Darüber hinaus nehmen online-Schulungen zunehmend Raum ein. Eine Reihe von Webinaren und online-Schulungen wurden angeboten und in Anspruch genommen.

Das Schulungs- und Weiterbildungsprogramm 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. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei Bedarf individuell Teilzeitvereinbarungen und flexible Vereinbarungen zur Wahrnehmung der Elternzeit getroffen. Die weitere Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen ist Bestandteil der Unternehmensstrategie.

C. 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 ausreißend 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 weitere Steigerung wird auf Grund zu geringer Marktkapazitäten und der daraus resultierenden Preisentwicklung derzeit als nicht sinnvoll erachtet. Für 2020 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 18,2 Mio. € veranschlagt, davon ca. 13,2 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 5 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Hinzu kommen die Integration von Geflüchteten und die damit verbundene notwendige Wohnraumbereitstellung. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt und intensiviert werden, wenn die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren weitere Neubauten errichten. Hierbei geht die UWS von leicht steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus.

Der Geschäftsverlauf 2020 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2020 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 4,438 Mio. €.

II. Risikobericht

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

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potentielle Auswirkungen. Die UWS investiert daher kontinuierlich in den Wohnungsbestand, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören die Instandhaltung, eine umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen, sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen 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. Erhebliche Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Groß-

mietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein entsprechender Branchenmix entwickelt wurde, können kumulierte Ausfallrisiken minimiert werden. Da es sich bei den meisten Mietern um überregional, teilweise weltweit, agierende Unternehmen handelt, ist das Risiko nicht allein von der lokalen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die allgemeine wirtschaftliche Lage und die lokale Wirtschaftsstruktur ebenfalls beeinflusst.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment ist auf dem Ulmer Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von zum Stichtag 2.761 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. Durch kontinuierliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung und des Neubaus würde das Unternehmen auch im Falle einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition verfügen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Da die UWS ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung. Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objekt- und Unternehmensfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund eines hohen Anteils festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft 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 2019 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.

Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von 1,122 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.

E. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

Ulm, 29. März 2020



Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer

V. Inventar zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN

| | | |
|--|------------|-------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 31.12.2019 | 55.253,75 € |
| | 31.12.2018 | 77.826,33 € |
| Stand 01.01.2019 | | 77.826,33 € |
| Zugang | | |
| Software | | 3.588,13 € |
| Summe Zugang | | 3.588,13 € |
| Abschreibungen | | |
| Planmäßige | | 26.160,71 € |
| Bilanzausweis | | 55.253,75 € |

Erläuterungen:

1. Der Zugang betrifft verschiedene Softwarelizenzen.
2. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren zu Grunde.
Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.0.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

31.12.2019 314.486.033,54 €

31.12.2018 311.906.477,13 €

| | Grundstückskosten € | Gebäudekosten € | Insgesamt € |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| Stand 01.01.2019 | 43.906.480,69 | 267.999.996,44 | 311.906.477,13 |
| Zugang | | | |
| Außenanlagen | 0,00 | 420.032,07 | 420.032,07 |
| Neubau / Nachtr. Herstellungskosten | 36.923,27 | 702.893,26 | 739.816,53 |
| Mod. / Nachtr. Herstellungskosten | 0,00 | 5.842.249,56 | 5.842.249,56 |
| Umb. aus Geschäfts- u. a. Bauten | 0,00 | 2.223,37 | 2.223,37 |
| Umbuchung aus Grd. ohne Bauten | 15.872,88 | 0,00 | 15.872,88 |
| Umbuchung aus Anlagen im Bau | 866.784,70 | 5.441.303,08 | 6.308.087,78 |
| Summe Zugang | 919.580,85 | 12.408.701,34 | 13.328.282,19 |
| Abgang | | | |
| Verkauf | 26.920,86 | 102.054,62 | 128.975,48 |
| Rückbau Stellplätze | 0,00 | 17.295,81 | 17.295,81 |
| Summe Abgang | 26.920,86 | 119.350,43 | 146.271,29 |
| Abschreibungen | | | |
| Planmäßige | 0,00 | 10.602.454,49 | 10.602.454,49 |
| Summe Abschreibungen | 0,00 | 10.602.454,49 | 10.602.454,49 |
| Bilanzausweis | 44.799.140,68 | 269.686.892,86 | 314.486.033,54 |

Erläuterungen:

1. Es sind Kosten für Modernisierungen sowie nachträgliche Herstellungskosten inkl. Zuschüsse zugegangen:

| WIE | Objekt | Kosten € |
|------|---|---------------------|
| 1059 | Rieslingweg 1-3 | -33.653,23 |
| 1073 | Sammlungsgasse 6 | -19.500,00 |
| 1080 | Egertweg 6 | -181.875,00 |
| 1083 | Egertweg 12 | 176.132,62 |
| 1140 | Reutlinger Str. 30-82 | 5.622.482,70 |
| 1180 | Elchinger Weg 10 | 39.986,55 |
| 1270 | Schülinstr. 9 | 85.392,08 |
| 1290 | Moltkestr. 20 | 303.840,97 |
| 1307 | Peter-Ury-Weg 1 | 1.662,64 |
| 1330 | Otl-Aicher-Allee 22 | 290.620,41 |
| div. | Modernisierung Infrastruktur Multimedia | 238.675,92 |
| div. | Stellplätze | 21.377,16 |
| 1342 | Karlstr. 36 / Syrlinstraße 25 | 36.923,27 |
| | | <u>6.582.066,09</u> |

2. Zugegangen durch Umbuchungen sind im Geschäftsjahr:

| WIE | Objekt | Kosten € |
|------|---------------------|---------------------|
| 1330 | Otl-Aicher-Allee 22 | 6.308.087,78 |
| | | <u>6.308.087,78</u> |

3. Abgegangen durch Verkauf sind in 2019:

| WIE | Anzahl Einheiten | Buchwert € | Verkaufserlös € |
|------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1105 | Julius-Leber-Weg 33 | 2.854,03 | 168.000,00 |
| 1130 | Tannenäcker 10 | 1.891,73 | 22.000,00 |
| 1224 | Ochsensteige 16/2 | 124.229,72 | 491.000,00 |
| | | <u>128.975,48</u> | <u>681.000,00</u> |

4. Weiterhin abgegangen ist der Rückbau von Stellplätzen am Eselsberg.
5. In Angleichung an die steuerliche Regelung erfolgen die Abschreibungen für Mietwohngebäude ab dem 01.01.1994 wie folgt:
- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| Fertigstellung vor dem 01.01.1925 | mit 2,5 % p.a. |
| Fertigstellung nach dem 31.12.1924 | mit 2,0 % p.a. |
| Nach Modernisierung | Restnutzungsdauer |
- Bei den sanierten Gebäuden beträgt die Restnutzungsdauer nach erfolgter Sanierung 30 Jahre.
6. Der Ausweis betrifft 7.131 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 448.407,70 m².
7. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.1.

| | 31.12.2019 | 10.820.367,67 € | |
|--|------------------------|--------------------|----------------|
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 31.12.2018 | 12.546.162,40 € | |
| | Grundstückskosten € | Gebäudekosten € | Insgesamt € |
| Stand 01.01.2019 | 3.772.264,33 | 8.773.898,07 | 12.546.162,40 |
| Zugang | | | |
| Außenanlagen | 0,00 | 35.217,37 | 35.217,37 |
| Umbuchung von Anlagen im Bau Korrektur | 0,00 | 0,01 | 0,01 |
| Summe Zugang | 0,00 | 35.217,38 | 35.217,38 |
| Abgänge | | | |
| Umb. nach Grdst. mit Wohnbauten | 0,00 | 2.223,37 | 2.223,37 |
| Umb. nach Anlagen im Bau | 597.981,98 | 0,00 | 597.981,98 |
| Summe Abgang | 597.981,98 | 2.223,37 | 600.205,35 |
| Abschreibungen | | | |
| Planmäßige | 0,00 | 1.160.806,76 | 1.160.806,76 |
| Summe Abschreibungen | 0,00 | 1.160.806,76 | 1.160.806,76 |
| Bilanzausweis | 3.174.282,35 | 7.646.085,32 | 10.820.367,67 |

Erläuterungen:

1. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 4 % bzw. 3 % p. a. abgeschrieben, wenn der Bauantrag nach dem 31.03.1985 gestellt wurde.
2. Der Ausweis betrifft 84 gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 34.457,98 qm, 461 Garagen, 2.424 Tiefgaragenstellplätze, 1.055 Stellplätze sowie 74 Fahrrad- / Motorradboxen und 114 sonstige Einheiten.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.2.

**Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte ohne Bauten**

| | 31.12.2019 | 3.002.443,07 € |
|---|--------------|-----------------------------|
| | 31.12.2018 | 496.818,90 € |
| | Fläche qm | Grundstücks- kosten € |
| Stand 01.01.2019 | 1.718 | 496.818,90 |
| Zugang | | |
| Fremdkosten | 0 | 10.977,00 |
| Grundstückskäufe | 7.568 | 2.989.228,67 |
| Summe Zugang | 7.568 | 3.000.205,67 |
| Abgang | | |
| Umbuchung nach Anlagen im Bau | 1.196 | 478.708,62 |
| Umbuchung nach Grundstücke mit Wohnbauten | 182 | 15.872,88 |
| Summe Abgang | 1.378 | 494.581,50 |
| Bilanzausweis | 7.908 | 3.002.443,07 |

Erläuterungen:

1. Zugegangen durch Kauf ist das Grundstück Am Weinberg 2. BA mit einer Fläche von 3.726 m² sowie die Lise-Meitner-Straße 3/1 mit einer Fläche von 3.842 m².
2. Wegen Baubeginn wurden Kosten für das Grundstück Heinz-Brenner-Weg 2-6 mit einer Fläche von 1.012 m² sowie Kosten für Grundstücke der Neubauvorhaben Kemptener Str. 15 (184 m²) und Im Wiblinger Hart 4 auf die Anlagen im Bau umgebucht.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.3.

Bauten auf fremden Grundstücken

| | |
|------------|-----------------|
| 31.12.2019 | 13.823.479,70 € |
| 31.12.2018 | 14.234.364,38 € |

| | Grundstückskosten € | Gebäudekosten € | Insgesamt € |
|-----------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| Stand 01.01.2019 | 0,00 | 14.234.364,38 | 14.234.364,38 |
| Zugang | | | |
| Baukosten | 0,00 | 154.957,52 | 154.957,52 |
| Summe Zugang | 0,00 | 154.957,52 | 154.957,52 |
| Abschreibungen | | | |
| Planmäßige | 0,00 | 565.842,20 | 565.842,20 |
| Summe Abschreibungen | 0,00 | 565.842,20 | 565.842,20 |
| Bilanzausweis | 0,00 | 13.823.479,70 | 13.823.479,70 |

Erläuterungen:

1. Die Baukosten betreffen das Objekt Heinz-Brenner-Weg 10, die Konrad-Zuse-Straße und den Karlsplatz 4/1.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.5.

| | | |
|---|------------|--------------|
| Technische Anlagen und Maschinen | 31.12.2019 | 445.149,93 € |
| | 31.12.2018 | 411.953,00 € |
| Stand 01.01.2019 | | 411.953,00 € |
| Zugang | | |
| Anschaffungs- / Herstellungskosten | | 62.418,93 € |
| Summe Zugang | | 62.418,93 € |
| Abschreibungen | | |
| Planmäßige | | 29.222,00 € |
| Bilanzausweis | | 445.149,93 € |

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke. Die Abschreibung erfolgt linear über 20 Jahre.
2. Zugegangen ist das Blockheizkraftwerk im Ernst-Wiechert-Weg 14.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.6.

| | | |
|---|------------|--------------|
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 31.12.2019 | 279.208,05 € |
| | 31.12.2018 | 184.951,19 € |
| Stand 01.01.2019 | | 184.951,19 € |
| Zugang | | |
| Geschäftsausstattung | | 143.470,75 € |
| GWG | | 19.905,03 € |
| Summe Zugang | | 163.375,78 € |
| Abschreibungen | | |
| Planmäßig | | 69.118,92 € |
| Summe Abschreibungen | | 69.118,92 € |
| Bilanzausweis | | 279.208,05 € |

Erläuterungen:

1. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren.
Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.7.

Anlagen im Bau

| | 31.12.2019 | 28.168.960,55 € | |
|---|------------------------|--------------------|----------------|
| | 31.12.2018 | 10.239.140,06 € | |
| | Grundstückskosten € | Gebäudekosten € | Insgesamt € |
| Stand 01.01.2019 | 1.819.163,15 | 8.419.976,91 | 10.239.140,06 |
| Zugang | | | |
| Umb. von Grundstücke ohne Bauten | 478.708,62 | 0,00 | 478.708,62 |
| Umb. von Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 4.565.692,62 | 4.565.692,62 |
| Umb. von Geschäfts- u. a. Bauten | 597.981,98 | 0,00 | 597.981,98 |
| Baukosten | 3.374.320,04 | 15.221.205,02 | 18.595.525,06 |
| Summe Zugang | 4.451.010,64 | 19.786.897,64 | 24.237.908,28 |
| Abgang | | | |
| Umb. nach Grdst. mit Wohnbauten | 866.784,70 | 5.441.303,08 | 6.308.087,78 |
| Umb. nach Geschäfts- u. a. Bauten Korrektur | 0 | 0,01 | 0,01 |
| Summe Abgang | 866.784,70 | 5.441.303,09 | 6.308.087,79 |
| Bilanzausweis | 5.403.389,09 | 22.765.571,46 | 28.168.960,55 |

Erläuterungen:

1. Folgende Zugänge inkl. Umbuchungen sind im Jahr 2019 zu verzeichnen:

| WIE | Objekt | | € |
|------|-----------------------------|-----------|----------------------|
| 1291 | Bachstr. 7, Wichernstr. 4-6 | Baukosten | 4.479.183,50 |
| 1293 | Söflinger Str. 120/124 | Baukosten | 1.906.168,88 |
| 1321 | Kemptener Str. 15 | Baukosten | 3.854.777,40 |
| 1323 | Im Wiblinger Hart 4 | Baukosten | 3.280.165,18 |
| 1330 | Otl-Aicher-Allee 22 | Baukosten | 1.050.918,85 |
| 1337 | Heinz-Brenner-Weg 2-6 | Baukosten | 3.395.369,78 |
| 1341 | Am Weinberg 1. BA | Baukosten | 6.271.324,69 |
| | | | <u>24.237.908,28</u> |

2. Wegen Fertigstellung wurden die Kosten für die Otl-Aicher-Allee 22 umgebucht in die Grundstücke mit Wohnbauten.

3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.8.

Bauvorbereitungskosten

| | 31.12.2019 | 2.296.830,54 € |
|-------------------------------|-------------------|------------------------------|
| | <u>31.12.2018</u> | <u>1.181.498,86 €</u> |
| Stand 01.01.2019 | | 1.181.498,86 € |
| Zugang | | |
| Fremdkosten | | 5.681.024,30 € |
| Summe Zugang | | <u>5.681.024,30 €</u> |
| Abgang | | |
| Umbuchung nach Anlagen im Bau | | 4.565.692,62 € |
| Summe Abgang | | <u>4.565.692,62 €</u> |
| Bilanzausweis | | <u><u>2.296.830,54 €</u></u> |

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind die Kosten für die Kemptener Straße 15, Lise-Meitner-Str. 3/1, Karlstr. 36, Am Weinberg 2. BA und Dichterviertel.
2. Abgegangen wegen Baubeginns sind die Kosten für die Söflinger Str. 120-124, den Heinz-Brenner-Weg 2-4, Im Wiblinger Hart 4, die Kemptener Str. 15 sowie Am Weinberg 1. BA.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.9.

Finanzanlagen

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 31.12.2019 | 25.000,00 € |
| | <u>31.12.2018</u> | <u>25.000,00 €</u> |

Erläuterungen:

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

Alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH ist die UWS. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der UWS Service GmbH und der UWS als Organträgerin.

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sonstige Ausleihungen | 31.12.2019 | 1.035,71 € |
| | <u>31.12.2018</u> | <u>1.318,67 €</u> |

Stand 01.01.2019 1.318,67 €

Abgang

Planmäßige Tilgung 282,96 €

Bilanzausweis 1.035,71 €

Erläuterungen:

1. Der Bilanzausweis betrifft zum Bilanzstichtag eine dinglich gesicherte Restkaufpreiszahlung.
2. Für das Darlehen liegt ein Tilgungsplan vor.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.13.

UMLAUFVERMÖGEN

| | | |
|---------------------------------------|------------|-----------------|
| Unfertige Leistungen | 31.12.2019 | 15.276.467,39 € |
| | 31.12.2018 | 14.099.234,56 € |
| -Betriebskosten- | | |
| Stand 01.01.2019 | | 7.729.951,51 € |
| Zugang | | |
| Abzurechnende Kosten 2019 | | 8.264.579,21 € |
| Zuführung Rückstellung | | 441.000,00 € |
| Leerstandskorrektur | | -333.388,42 € |
| Summe Zugang | | 8.372.190,79 € |
| Abgang | | |
| Abgerechnete Kosten 2018 | | 7.729.951,51 € |
| Inanspruchnahme Rückstellung | | 89.000,00 € |
| Summe Abgang | | 7.818.951,51 € |
| Stand 31.12.2019 | | 8.283.190,79 € |
| -Heizkosten- | | |
| Stand 01.01.2019 | | 6.257.283,05 € |
| Zugang | | |
| Abzurechnende Kosten 2019 | | 6.979.433,89 € |
| Leerstandskorrektur | | -109.157,29 € |
| Summe Zugang | | 6.870.276,60 € |
| Abgang | | |
| Abgerechnete Kosten 2018 | | 6.257.283,05 € |
| Summe Abgang | | 6.257.283,05 € |
| Stand 31.12.2019 | | 6.870.276,60 € |
| -WEG Heiz- und Betriebskosten- | | |
| Stand 01.01.2019 | | 112.000,00 € |
| Zugang | | |
| Abzurechnende Kosten 2019 | | 123.000,00 € |
| Summe Zugang | | 123.000,00 € |
| Abgang | | |
| Abgerechnete Kosten 2018 | | 112.000,00 € |
| Summe Abgang | | 112.000,00 € |
| Stand 31.12.2019 | | 123.000,00 € |

-Zusammenstellung-

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Betriebskosten | 8.283.190,79 € |
| Heizkosten | 6.870.276,60 € |
| WEG / Ausstehende Betriebskosten | 123.000,00 € |

Bilanzausweis 15.276.467,39 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.0.

| | | |
|-----------------------|------------|-------------|
| Andere Vorräte | 31.12.2019 | 14.789,07 € |
| | 31.12.2018 | 12.670,69 € |

Stand 01.01.2019 12.670,69 €

Zugang

| | |
|--------------|-------------|
| Öleinkauf | 11.223,27 € |
| Summe Zugang | 11.223,27 € |

Abgang

| | |
|--------------|------------|
| Verbrauch | 9.104,89 € |
| Summe Abgang | 9.104,89 € |

Bilanzausweis 14.789,07 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen sind die zum Bilanzstichtag durch Ablesen ermittelten Heizölbestände, die nach dem Fifo-Verfahren bewertet sind.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.0.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| | | |
|--|------------|---------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 31.12.2019 | 157.946,75 € |
| | 31.12.2018 | 277.057,35 € |
| Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen | | 558.793,70 € |
| Einzelwertberichtigungen | | -400.846,95 € |
| Bilanzausweis | | <u>157.946,75 €</u> |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.1.

| | | |
|--|------------|--------------|
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 31.12.2019 | 163.010,15 € |
| | 31.12.2018 | 7.879,93 € |

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Forderungen aus Verwaltungsbetreuung gegenüber der Stadt Ulm (131.714,14 €) und der Hospitalstiftung Ulm (31.296,01 €)
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.3.

| | | |
|---|------------|-------------|
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 31.12.2019 | 28.086,71 € |
| | 31.12.2018 | 27.888,62 € |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.4.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 508.555,41 € |
| 31.12.2018 | 1.634.442,76 € |

Gewinnabführungsbetrag
Forderungen Steuern
- Umsatzsteuer 2019

| |
|--------------|
| 503.877,22 € |
| 4.678,19 € |

Bilanzausweis

508.555,41 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.5.

Sonstige Vermögensgegenstände

| | |
|------------|--------------|
| 31.12.2019 | 747.963,91 € |
| 31.12.2018 | 437.856,89 € |

WEG - Instandhaltungsrücklagen
Forderungen Tilgungszuschüsse
Stadt Ulm - Gewerbesteuer 2019
Andere Vermögensgegenstände

| |
|--------------|
| 291.880,87 € |
| 369.725,00 € |
| 11.566,00 € |
| 74.792,04 € |

Bilanzausweis

747.963,91 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.7.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 31.12.2019 | 7.206.224,60 € |
| | 31.12.2018 | 6.855.070,12 € |
| -Guthaben bei Kreditinstituten- | | |
| Aareal Bank AG Girokonto | | 3.154.981,61 € |
| Sparkasse Ulm Girokonto | | 4.029.478,36 € |
| Sparkasse Ulm Geldanlage | | 21.764,63 € |
| | | <u>7.206.224,60 €</u> |
| Bilanzausweis | | <u><u>7.206.224,60 €</u></u> |

Erläuterungen:

1. Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.8.

| | | |
|------------------------|------------|----------------|
| Bausparguthaben | 31.12.2019 | 4.201.336,91 € |
| | 31.12.2018 | 3.866.140,94 € |

Erläuterungen:

1. Zum Bilanzstichtag kommen Guthaben von 24 Verträgen bei LBS und Wüstenrot mit einer Bausparsumme von insgesamt 13.874 T€ zum Ausweis.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.9.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

| | | |
|-------------------------------|------------|-------------|
| Geldbeschaffungskosten | 31.12.2019 | 14.506,44 € |
| | 31.12.2018 | 37.250,75 € |
| Stand 01.01.2019 | | 37.250,75 € |
| Abschreibungen | | |
| Planmäßig | | 22.744,31 € |
| Summe Abgang | | 22.744,31 € |
| Bilanzausweis | | 14.506,44 € |

Erläuterungen:

1. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung mit maximal 10% p. a. abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.0.

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL

| | | |
|-----------------------------|------------|-----------------|
| Gezeichnetes Kapital | 31.12.2019 | 16.100.000,00 € |
| | 31.12.2018 | 16.100.000,00 € |

| | | |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Nennbetrag eigene Anteile | 31.12.2019 | 8.000.000,00 € |
| | 31.12.2018 | 8.000.000,00 € |

| | | |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Ausgegebenes Kapital | 31.12.2019 | 8.100.000,00 € |
| | 31.12.2018 | 8.100.000,00 € |

Gewinnrücklagen

| | | |
|---|------------|----------------|
| Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 31.12.2019 | 8.050.705,89 € |
| | 31.12.2018 | 8.050.705,89 € |

Erläuterungen:

Gemäß § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Sonderrücklage zu bilden, die ausschließlich zur Deckung eines bilanzmäßigen Verlustes bestimmt ist. In die Sonderrücklage sind mindestens 10% des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist.

| | | |
|-------------------------------|------------|--------------|
| Bauerneuerungsrücklage | 31.12.2019 | 752.063,57 € |
| | 31.12.2018 | 752.063,57 € |

| | | |
|---|------------|------------------------|
| Andere Gewinnrücklagen | 31.12.2019 | 89.810.312,68 € |
| | 31.12.2018 | 83.422.732,05 € |
| Stand 01.01.2019 | | 83.422.732,05 € |
| Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2018 | | 6.387.580,63 € |
| Bilanzausweis | | <u>89.810.312,68 €</u> |

| | | |
|-------------------------|------------|----------------|
| Jahresüberschuss | 31.12.2019 | 6.710.606,40 € |
| | 31.12.2018 | 6.387.580,63 € |

Erläuterungen:

1. Die Gesellschafterversammlung vom 11. Oktober 2019 hat beschlossen, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 6.387.580,63 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 5.0.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

| | |
|------------|-------------|
| 31.12.2019 | 55.774,00 € |
| 31.12.2018 | 64.534,00 € |

| | Stand 01.01.2019 € | Verwendung € | Auflösung € | Zuführung / Zinsaufwand € | Stand 31.12.2019 € |
|----------------------|--------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|-----------------------|
| Lfd. Verpflichtungen | 64.534,00 | 8.760,00 | 0,00 | 0,00 | 55.774,00 |
| Gesamt | 64.534,00 | 8.760,00 | 0,00 | 0,00 | 55.774,00 |

Erläuterungen:

1. Es liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Ermittlung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag nach § 253 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung eines Rententrends von 1,50 % und bei einer angenommenen Restlaufzeit von 4 Jahren und einem zugrundeliegenden Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 1,52 %. Als Grundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.0.

Steuerrückstellungen

| | |
|------------|-------------|
| 31.12.2019 | 18.077,00 € |
| 31.12.2018 | 5.154,00 € |

| | Stand 01.01.2019 € | Verwendung € | Auflösung € | Zuführung € | Stand 31.12.2019 € |
|---------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------------|
| Körperschaftsteuer 2018 | 4.885,00 | 4.356,00 | 529,00 | 0,00 | 0,00 |
| Körperschaftsteuer 2019 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.134,00 | 17.134,00 |
| Solidaritätszuschlag 2018 | 269,00 | 239,74 | 29,26 | 0,00 | 0,00 |
| Solidaritätszuschlag 2019 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 943,00 | 943,00 |
| Gesamt | 5.154,00 | 4.595,74 | 558,26 | 18.077,00 | 18.077,00 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.0.

Sonstige Rückstellungen

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 1.053.557,00 € |
| 31.12.2018 | 764.909,00 € |

| | Stand 01.01.2019 € | Verwendung € | Auflösung € | Zuführung € | Stand 31.12.2019 € |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Instandhaltung bis 3 Mon. | 257.000,00 | 257.000,00 | | 186.000,00 | 186.000,00 |
| Bauverpflichtung | | | | 22.000,00 | 22.000,00 |
| Hausbewirtschaftung | 89.000,00 | 89.000,00 | | 441.000,00 | 441.000,00 |
| Prüfungskosten | 55.000,00 | 49.793,60 | 5.206,40 | 55.000,00 | 55.000,00 |
| Bilanzierungskosten intern | 36.000,00 | 36.000,00 | | 19.000,00 | 19.000,00 |
| Bilanzierungskosten extern | 0,00 | | | 20.800,00 | 20.800,00 |
| BK-/HK-Abrechnungen | 28.100,00 | 28.100,00 | | 27.400,00 | 27.400,00 |
| Veröffentlichung | 18.000,00 | 9.375,74 | 8.624,26 | 14.000,00 | 14.000,00 |
| Archivierung | 41.700,00 | | | 1.400,00 | 43.100,00 |
| Steuerberatung | 25.000,00 | 20.617,05 | 4.382,95 | 23.000,00 | 23.000,00 |
| Jahresurlaub | 109.109,00 | 109.109,00 | | 115.257,00 | 115.257,00 |
| Umlage KVBW | 106.000,00 | 19.874,55 | | 874,55 | 87.000,00 |
| Gesamt | 764.909,00 | 618.869,94 | 18.213,61 | 925.731,55 | 1.053.557,00 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.0.

VERBINDLICHKEITEN

| | | |
|---|------------|--------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.12.2019 | 258.646.520,28 € |
| | 31.12.2018 | 244.096.677,60 € |
| <hr/> | | |
| -Hypotheken und Grundschulden- | | |
| Stand 01.01.2019 | | 243.737.961,99 € |
| Zugang | | |
| Darlehensaufnahmen Umfinanzierung | | 3.555.509,30 € |
| Darlehensaufnahmen Neubau | | 16.040.720,00 € |
| Darlehensaufnahmen Modernisierung | | 9.273.800,00 € |
| Darlehensaufnahmen Unternehmensfinanzierung | | 4.500.000,00 € |
| Summe Zugang | | <u>33.370.029,30 €</u> |
| Abgang | | |
| Tilgung | | 13.264.715,93 € |
| Verrechneter Tilgungszuschuss lfd. Jahr | | 831.637,50 € |
| Umfinanzierung | | 3.555.509,30 € |
| Sondertilgung / Ablösung | | 1.122.958,49 € |
| Summe Abgang | | <u>18.774.821,22 €</u> |
| | | <hr/> |
| Stand zum 31.12.2019 | | <u><u>258.333.170,07 €</u></u> |
| | | |
| -Aufgelaufene Zins- und Tilgungsraten- | | |
| Stand 01.01.2019 | | 358.715,61 € |
| Zugang | | |
| Abgrenzung 2019 | | 313.350,21 € |
| Summe Zugang | | <u>313.350,21 €</u> |
| Abgang | | |
| Abgrenzung 2018 | | 358.715,61 € |
| | | <hr/> |
| Stand zum 31.12.2019 | | <u><u>313.350,21 €</u></u> |

-Zusammenstellung-

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Hypotheken und Grundschulden | 258.333.170,07 € |
| Aufgelaufene Zins- und Tilgungsraten | 313.350,21 € |
| | <hr/> |
| Bilanzausweis | 258.646.520,28 € |
| | <hr/> <hr/> |

Erläuterungen:

1. Zugeworfen sind diverse Darlehen für Ankäufe, Modernisierungen und Neubaumaßnahmen, die teilweise in Verbindung mit KfW-Förderprogrammen oder Landeswohnraumförderungsprogrammen stehen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.0.

**Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern**

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 7.023.888,64 € |
| 31.12.2018 | 7.644.085,34 € |

-Hypotheken und Grundschulden-

Stand 01.01.2019 7.342.302,19 €

Abgang

Tilgung 620.140,60 €

Stand zum 31.12.2019

6.722.161,59 €

-Zinsabgrenzung-

Stand 01.01.2019 3.150,16 €

Zugang

Abgrenzung 2019 3.094,06 €

Abgang

Abgrenzung 2018 3.150,16 €

Stand zum 31.12.2019

3.094,06 €

-Kaufpreisstundung Stadt Ulm-

Stand 01.01. / 31.12.2019 298.632,99 €

-Zusammenstellung-

Hypotheken und Grundschulden 6.722.161,59 €

Zinsabgrenzung 3.094,06 €

Kaufpreisstundung Stadt Ulm 298.632,99 €

Bilanzausweis

7.023.888,64 €

Erläuterungen:

1. Die Kaufpreisstundung der Stadt Ulm betrifft die Objekte Kindergarten Schaffnerstraße bzw. Kindergarten Schillerstraße. Der jeweilige Kaufpreisanteil wird bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses als Kindertageseinrichtung zinslos gestundet.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.1.

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2019 15.533.708,35 €

31.12.2018 14.862.574,82 €

Betriebskosten
Heizkosten

7.994.220,20 €

7.539.488,15 €

Bilanzausweis

15.533.708,35 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die noch abzurechnenden Vorauszahlungen, die mit den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2019 verrechnet werden.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.2.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2019 439.275,30 €

31.12.2018 417.154,33 €

Verbindlichkeiten aus überzahlten Mieten sowie Betriebs- und Heizkosten

439.275,30 €

Bilanzausweis

439.275,30 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.3.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen**

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 2.117.144,85 € |
| 31.12.2018 | 595.448,47 € |

Lieferungen und Leistungen
Garantieeinbehalte

1.931.320,53 €
185.824,32 €

Bilanzausweis

2.117.144,85 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.4.

**Verbindlichkeiten gegenüber
verbundenen Unternehmen**

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 37.962,39 € |
| 31.12.2018 | 1.247.946,57 € |

Lfd. Verbindlichkeiten

37.962,39 €

Bilanzausweis

37.962,39 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.5.

Sonstige Verbindlichkeiten

| | |
|------------|--------------|
| 31.12.2019 | 168.340,87 € |
| 31.12.2018 | 145.744,95 € |

Verbindlichkeiten Finanzamt

- Lohnsteuer
- Umsatzsteuer-Voranmeldung Dezember

68.283,13 €
100.057,74 €

Bilanzausweis

168.340,87 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.6.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

| Rechnungsabgrenzungsposten | 31.12.2019 | 3.204.712,63 € |
|--|------------|------------------------------|
| | 31.12.2018 | 2.003.692,31 € |
| Stand 01.01.2019 | | 2.003.692,31 € |
| Zugang | | |
| L-Bank - Zuschuss Hugo-Roller-Weg 61-74, 61/1-74/1 | | 336.500,00 € |
| L-Bank - Zuschuss Resi-Weglein-Gasse 12, Robert-Dick-Weg 11 | | 422.700,00 € |
| L-Bank - Zuschuss Robert-Dick-Weg 6 | | 159.300,00 € |
| L-Bank - Zuschuss Robert-Dick-Weg 8 | | 150.500,00 € |
| L-Bank - Zuschuss Bessererstraße 11 | | 20.000,00 € |
| L-Bank - Zuschuss Moltkestraße 20 | | 117.600,00 € |
| Vorausbezahlte Mieten | | 174.596,33 € |
| Summe Zugang | | <u>1.381.196,33 €</u> |
| Abgang | | |
| Auflösung Zuschuss - Sonstige - Schillerstr. 2/5, 2/6, 2/7 | | 2.650,92 € |
| Auflösung Zuschuss - Stadt Ulm - Hugo-Roller-Weg 61-74, 61/1-74/1 | | 54.948,00 € |
| Auflösung Zuschuss - Stadt Ulm - Resi-Weglein-Gasse 12, Robert-Dick-Weg 11 | | 41.978,16 € |
| Auflösung Zuschuss - Stadt Ulm - Robert-Dick-Weg 6 | | 13.062,08 € |
| Auflösung Zuschuss - Stadt Ulm - Robert-Dick-Weg 8 | | 18.872,98 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Keplerstr. 4-6, Carl-Ebner-Str. 1 | | 8.169,96 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Otl-Aicher-Allee 1 | | 6.120,00 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Bessererstraße 11 | | 55,56 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Hugo-Roller-Weg 61-74, 61/1-74/1 | | 934,71 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Resi-Weglein-Gasse 12, Robert-Dick-Weg 11 | | 1.174,19 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Robert-Dick-Weg 6 | | 442,49 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Robert-Dick-Weg 8 | | 685,00 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Moltkestraße 20 | | 19.600,00 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Peter-Ury-Weg 1 | | 1.800,00 € |
| Auflösung Zuschuss - L-Bank - Heinz-Brenner-Weg 10 | | 1.650,00 € |
| Auflösung Wohnrecht - Im Trieb 32 | | 8.031,96 € |
| Summe Abgang | | <u>180.176,01 €</u> |
| Stand zum 31.12.2019 | | <u><u>3.204.712,63 €</u></u> |

Erläuterungen:

1. Die Zuschüsse werden über die Dauer der Laufzeit verbraucht.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 8.0.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

| | 31.12.2019 | 52.300.954,89 € |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 31.12.2018 | 51.067.427,79 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Sollmieten | | |
| Wohnungen | 33.082.863,54 | 32.007.547,93 |
| Gewerbliche Einheiten | 4.029.107,63 | 3.923.928,68 |
| Garagen und Stellplätze | 1.633.818,73 | 1.541.107,92 |
| | 38.745.789,90 | 37.472.584,53 |
| | | |
| Erlösschmälerungen durch Leerstand | 1.035.804,53 | 882.714,00 |
| Erlösschmälerung aus Mietminderung | 37.858,79 | 0,00 |
| | 37.672.126,58 | 36.589.870,53 |
| | | |
| Abgerechnete Betriebskosten | 7.798.442,77 | 7.661.856,79 |
| Abgerechnete Heizkosten | 6.593.295,65 | 6.468.962,05 |
| | 14.391.738,42 | 14.130.818,84 |
| | | |
| Erträge aus Sondereinrichtungen | 3.660,04 | 4.616,65 |
| Auflösung Zuschüsse | 180.176,01 | 300.655,05 |
| Sonstige Erlöse | 53.253,84 | 41.466,72 |
| | 237.089,89 | 346.738,42 |
| | | |
| Stand zum 31.12. | 52.300.954,89 | 51.067.427,79 |

Erläuterungen:

1. Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergaben sich durch Erstvermietungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen bzw. Anpassungen an den Mietspiegel.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.0.

b) aus Betreuungstätigkeit

| | |
|------------|--------------|
| 31.12.2019 | 344.826,36 € |
| 31.12.2018 | 440.772,76 € |

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Honorare für die verwaltungsmäßige Betreuung sowie die technische Baubetreuung für die Stadt Ulm (257.223,20 €), Hospitalstiftung (83.202,79 €), und sonstige Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (4.400,37 €).
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.1.1.

c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 1.715.130,89 € |
| 31.12.2018 | 1.615.216,77 € |

| | |
|------|------|
| 2019 | 2018 |
| € | € |

Erträge verbundene Unternehmen

| | | |
|------------------------------|--------------|------------|
| - Personalgestellung | 1.076.526,16 | 950.160,35 |
| - Nutzung Breitbandkabelnetz | 155.178,30 | 149.974,05 |
| - Nutzung Heizungsanlagen | 128.018,95 | 124.354,83 |

Erträge Aufwands- / Schadensersatz

| | |
|------------|------------|
| 252.555,93 | 317.841,73 |
|------------|------------|

Erträge Photovoltaikanlagen

| | |
|-----------|-----------|
| 79.158,72 | 59.017,11 |
|-----------|-----------|

Sonstige Umsatzerlöse

| | |
|-----------|-----------|
| 23.692,83 | 13.868,70 |
|-----------|-----------|

Stand zum 31.12.

| | |
|--------------|--------------|
| 1.715.130,89 | 1.615.216,77 |
|--------------|--------------|

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.1.2.

Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 1.177.232,83 € |
| 31.12.2018 | 621.904,42 € |

| | |
|------|------|
| 2019 | 2018 |
| € | € |

-Bestandserhöhung-

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Betriebskosten | 8.264.579,21 | 8.196.331,68 |
| Zuführung Rückstellung | 441.000,00 | 89.000,00 |
| Leerstandskorrektur | -333.388,42 | -357.937,10 |
| WEG / abzurechnende Betriebskosten | 11.000,00 | 14.000,00 |
| Bestandserhöhung Betriebskosten | 8.383.190,79 | 7.941.394,58 |
| Heizkosten | 6.979.433,89 | 6.720.791,45 |
| Leerstandskorrektur | -109.157,29 | -135.241,48 |
| | 6.870.276,60 | 6.585.549,97 |
| Summe Bestandserhöhung | 15.253.467,39 | 14.526.944,55 |

-Bestandsverminderung-

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Betriebskosten | 7.729.951,51 | 7.677.887,03 |
| Inanspruchnahme Rückstellung | 89.000,00 | 48.000,00 |
| Wertberichtigung | 0,00 | 0,60 |
| | 7.818.951,51 | 7.725.887,63 |
| Heizkosten | 6.257.283,05 | 6.179.152,50 |
| | 6.257.283,05 | 6.179.152,50 |
| Summe Bestandsverminderung | 14.076.234,56 | 13.905.040,13 |

Stand zum 31.12.

| | |
|--------------|------------|
| 1.177.232,83 | 621.904,42 |
|--------------|------------|

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.0.

Andere aktivierte Eigenleistungen

| | 31.12.2019 | 722.579,80 € |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2018 | 624.462,47 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 132.755,13 | 367.002,69 |
| Anlagen im Bau | 589.824,67 | 257.459,78 |
| Stand zum 31.12. | 722.579,80 | 624.462,47 |

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft eigene Architektenleistungen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.3.

Sonstige betriebliche Erträge

| | 31.12.2019 | 1.256.922,21 € |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2018 | 1.099.896,91 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Erträge aus Anlageverkäufen | | |
| - Grundstücke und Immobilien | 552.024,52 | 354.848,12 |
| - Sonstiges Anlagevermögen | 0,00 | 1.344,54 |
| Auflösung von Rückstellungen | 18.213,61 | 13.132,68 |
| Versicherungserstattungen | 267.289,00 | 206.645,49 |
| Tilgungszuschüsse | 0,00 | 7.500,00 |
| Erträge früherer Jahre | 23.473,52 | 71.877,13 |
| Erträge Mahngebühren | 125,00 | 50,00 |
| Auflösung von Wertberichtigungen | 326.333,05 | 393.530,01 |
| Übrige sonstige betriebliche Erträge | 69.463,51 | 50.968,94 |
| Stand zum 31.12. | 1.256.922,21 | 1.099.896,91 |

Erläuterungen:

1. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist im Wesentlichen auf die höheren Erträge aus Anlageverkäufen zurückzuführen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.4.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

| | 31.12.2019 | 26.236.371,15 € |
|--|----------------------|----------------------|
| | 31.12.2018 | 25.460.898,56 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| -Betriebskosten- | | |
| Wasserversorgung / Entwässerung | 2.318.246,54 | 2.205.349,84 |
| Heiztherme | 19.379,50 | 17.345,71 |
| Warmwasserversorgung | 34.552,85 | 48.575,92 |
| Heizung | 6.947.827,38 | 6.661.913,16 |
| Aufzug | 238.599,27 | 240.986,77 |
| Straßen- / Gehwegreinigung | 272.058,16 | 528.075,58 |
| Müllbeseitigung | 275.366,90 | 288.095,99 |
| Gebäudereinigung | 573.074,09 | 536.589,66 |
| Gartenpflege | 740.277,13 | 512.387,72 |
| Allgemeinstrom | 450.312,30 | 459.645,81 |
| Schornsteinreinigung | 28.727,40 | 34.390,10 |
| Sach- / Haftpflichtversicherung | 441.891,05 | 403.005,15 |
| Hauswart | 391.637,36 | 370.496,20 |
| Breitbandkabelanschluss | 947.196,76 | 940.322,84 |
| Wascheinrichtungen | 270,53 | 265,93 |
| Sonstige Betriebskosten | 239.816,36 | 363.720,15 |
| Veränderung Rückstellung Hausbewirtschaftung | 352.000,00 | 41.000,00 |
| | <u>14.271.233,58</u> | <u>13.652.166,53</u> |
| -Instandhaltungskosten- | | |
| Instandhaltung | 10.655.270,62 | 10.409.985,81 |
| Veränd. Rückstell. f. unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate | -49.000,00 | 56.000,00 |
| | <u>10.606.270,62</u> | <u>10.465.985,81</u> |

-Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung-

| | | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Pachtaufwendungen | 446.696,94 | 433.207,91 |
| Miet- / Räumungsklagen | 152.145,96 | 156.914,29 |
| Hausgeld eigene WEG | 153.447,58 | 140.020,78 |
| Erbbauzinsen | 27.157,52 | 27.157,48 |
| Vertriebskosten | 2.360,37 | 1.718,42 |
| Verwaltungskosten Hauswart | 360.119,40 | 319.296,38 |
| Sonstige Kosten | 216.939,18 | 264.430,96 |
| | <u>1.358.866,95</u> | <u>1.342.746,22</u> |

Stand zum 31.12.

| | |
|----------------------|----------------------|
| <u>26.236.371,15</u> | <u>25.460.898,56</u> |
|----------------------|----------------------|

Erläuterungen:

1. Für noch ausstehende Betriebs- und Heizkosten wurde eine Rückstellung über 441 T€ eingestellt.
2. Für unterlassene Instandhaltung bis zum 31.03. wurde eine Rückstellung über 186 T€ gebildet.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.5.1.

c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

| | |
|------------|------------|
| 31.12.2019 | 9.417,60 € |
| 31.12.2018 | 8.752,04 € |

| | |
|------|------|
| 2019 | 2018 |
| € | € |

Fremdkosten Betreuungstätigkeit

| | |
|-----------------|-----------------|
| <u>9.417,60</u> | <u>8.752,04</u> |
|-----------------|-----------------|

Stand zum 31.12.

| | |
|-----------------|-----------------|
| <u>9.417,60</u> | <u>8.752,04</u> |
|-----------------|-----------------|

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.5.3.

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

| | 31.12.2019 | 3.134.002,30 € |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2018 | 2.987.589,40 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Löhne und Gehälter | 3.127.854,30 | 2.981.441,40 |
| Veränderung Rückstellung Jahresurlaub | 6.148,00 | 6.148,00 |
| Stand zum 31.12. | 3.134.002,30 | 2.987.589,40 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.6.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

| | 31.12.2019 | 943.621,22 € |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2018 | 911.999,38 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| davon für Altersversorgung: | 332.168,05 | |
| Vorjahr: | 344.925,39 | |
| Soziale Abgaben | 610.978,17 | 565.749,66 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | 332.168,05 | 344.925,39 |
| Aufwendungen für Unterstützung | 475,00 | 1.324,33 |
| Stand zum 31.12. | 943.621,22 | 911.999,38 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.6.

Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

| | 31.12.2019 | 12.453.605,08 € |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 31.12.2018 | 12.285.745,69 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 26.160,71 | 23.899,47 |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 10.602.454,49 | 10.221.185,20 |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten | 1.160.806,76 | 1.437.446,87 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 565.842,20 | 517.617,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 29.222,00 | 31.464,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 69.118,92 | 54.133,15 |
| Stand zum 31.12. | 12.453.605,08 | 12.285.745,69 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.7.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 2.335.723,49 € |
| 31.12.2018 | 2.014.159,70 € |

| | |
|------|------|
| 2019 | 2018 |
| € | € |

-Sächliche Verwaltungskosten-

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Post- / Telekommunikation | 150.584,67 | 114.550,88 |
| Büromaterial / Drucksachen / Zeitschriften | 37.120,49 | 28.170,84 |
| Raumkosten Geschäftsräume | 35.981,66 | 33.579,21 |
| Büroeinrichtungen | 26.795,24 | 43.351,63 |
| Sachversicherungen | 45.616,49 | 60.419,62 |
| Fahr- / Reisekosten | 21.735,55 | 20.513,83 |
| Autobetriebskosten | 40.624,37 | 35.659,12 |
| Jobrad | 8.773,36 | 0,00 |
| Kosten IT | 469.975,21 | 418.113,14 |
| Bewirtungskosten | 6.034,02 | 2.469,05 |
| Geschenke / bis 35 EUR | 381,05 | 270,82 |
| Geschenke / ab 35 EUR | 2.123,47 | 39,95 |
| Kosten Aufsichtsrat | 4.690,00 | 5.600,00 |
| Gesellschafterversammlung / Veröffentlichung | 5.428,76 | 6.391,57 |
| Gerichts- / Anwaltskosten | 8.114,24 | 2.685,20 |
| Notarkosten | 708,88 | 1.287,60 |
| Prüfungskosten | 49.793,60 | 55.250,06 |
| Steuerberatungskosten und Bilanzierungskosten | 59.816,63 | 27.803,79 |
| Sonstige Beratungskosten | 295.725,52 | 155.942,71 |
| Verbands- / andere Beiträge | 46.104,14 | 49.256,33 |
| Kosten Betriebsrat | 13.870,22 | 0,00 |
| Sonstige sächliche Aufwendungen | 88.726,98 | 88.097,33 |
| Unternehmenswerbung / Repräsentation | 90.923,33 | 175.077,95 |
| Kosten Zahlungsverkehr | 15.073,54 | 14.748,70 |
| Schulungs- / Fortbildungskosten | 97.741,19 | 60.248,43 |
| | 1.622.462,61 | 1.399.527,76 |

-Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Forderungen-

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Forderungen aus Vermietung | 575.559,09 | 525.602,54 |
| Andere Forderungen | 56.506,02 | 44.957,52 |
| | 632.065,11 | 570.560,06 |

-Sonstige betriebliche Aufwendungen-

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Freiwillige soziale Aufwendungen | 31.134,09 | 25.933,66 |
| Spenden | 17.295,81 | 1.450,00 |
| Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen | 13.900,00 | 0,00 |
| Sonstige Aufwendungen | 18.865,87 | 16.688,22 |
| | 81.195,77 | 44.071,88 |

Stand zum 31.12.

| | |
|--------------|--------------|
| 2.335.723,49 | 2.014.159,70 |
|--------------|--------------|

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.8.

| | | |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Erträge aus Gewinnabführung | 31.12.2019 | 503.877,22 € |
| | 31.12.2018 | 957.031,38 € |

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird der Gewinn aus dem Organschaftsverhältnis mit der UWS Service GmbH.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.2.

| | | |
|--|------------|---------|
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 31.12.2019 | 74,94 € |
| | 31.12.2018 | 91,18 € |

| | | |
|--|------|------|
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |

| | | |
|---------------------------------|-------|-------|
| Arbeitgeber-Wohnungsbaudarlehen | 74,94 | 91,18 |
|---------------------------------|-------|-------|

| | | |
|-------------------------|-------|-------|
| Stand zum 31.12. | 74,94 | 91,18 |
|-------------------------|-------|-------|

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.3.

| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 31.12.2019 | 16.662,87 € |
|---|------------------|------------------|
| | 31.12.2018 | 13.968,97 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Zinsen für | | |
| - Bausparguthaben | 14.419,72 | 13.947,94 |
| - Andere Forderungen | 2.243,15 | 21,03 |
| Stand zum 31.12. | 16.662,87 | 13.968,97 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.4.

| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 31.12.2019 | 3.995.963,30 € |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2018 | 4.227.184,91 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Zinsen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.754.665,81 | 3.902.495,12 |
| Zinsen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 129.009,17 | 137.525,24 |
| Bürgschaftsgebühren | 62.934,08 | 61.022,59 |
| Freistellungsabgaben | 12.762,58 | 12.671,10 |
| Abschreibungen Geldbeschaffungskosten | 22.744,21 | 35.857,32 |
| Bereitstellungszinsen | 9.167,53 | 69.907,05 |
| Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 4.435,72 | 7.706,49 |
| Guthabengebühren | 244,20 | 0,00 |
| Stand zum 31.12. | 3.995.963,30 | 4.227.184,91 |

Erläuterungen:

1. Die anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen hauptsächlich die Abzinsung der Pensionsrückstellungen (1.217,00 €) sowie die Rückstellung für die KVBW (874,55 €).
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.5.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

| | 31.12.2019 | 893.522,84 € |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2018 | 848.992,54 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Körperschaftsteuer | | |
| - Zuführung Rückstellung | 17.134,00 | 4.885,00 |
| - Vorauszahlungen | 241.221,00 | 236.865,00 |
| Solidaritätszuschlag (Körperschaftsteuer) | | |
| - Zuführung Rückstellung | 943,00 | 269,00 |
| - Vorauszahlungen | 13.267,15 | 13.027,57 |
| Gewerbsteuer | | |
| - Forderung GewSt 2019 | -11.566,00 | 0,00 |
| - vergangene Jahre | -529,20 | 0,00 |
| - Vorauszahlungen | 629.808,00 | 590.043,80 |
| Kapitalertragsteuer | 3.604,98 | 3.487,03 |
| Solidaritätszuschlag (Kapitalertragsteuer) | 198,17 | 191,68 |
| Steuern für frühere Jahre (Ertragsteuern) | -558,26 | 223,46 |
| Stand zum 31.12. | 893.522,84 | 848.992,54 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.6.

Sonstige Steuern

| | 31.12.2019 | 1.325.428,63 € |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2018 | 1.307.869,80 € |
| | 2019 | 2018 |
| | € | € |
| Grundsteuer | 1.324.779,52 | 1.307.220,80 |
| Kraftfahrzeugsteuer | 632,00 | 649,00 |
| Sonstige Steuern - Vorjahre | 17,11 | 0,00 |
| Stand zum 31.12. | 1.325.428,63 | 1.307.869,80 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.7.

Jahresüberschuss

| | |
|------------|----------------|
| 31.12.2019 | 6.710.606,40 € |
| 31.12.2018 | 6.387.580,63 € |

**Bilanzkennzahlen
für das
Geschäftsjahr 2019**

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Kennzahlen 2019

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

| | | € | % | % Vorjahr |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen | 10.706.570 | | |
| | Bilanzsumme | 401.722.650 | 2,67 | 2,80 |
| Eigenkapitalrentabilität | Jahresüberschuss | 6.710.606 | | |
| | Eigenkapital + 50% Sonderposten | 113.423.689 | 5,92 | 5,99 |
| Return On Investment | Jahresüberschuss | 6.710.606 | | |
| | Bilanzsumme | 401.722.650 | 1,67 | 1,69 |

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

| | | € | % | % Vorjahr |
|---|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Anlagenintensität | Anlagevermögen | 373.403.763 | | |
| | Gesamtvermögen (Bilanzsumme) | 401.722.650 | 92,95 | 92,80 |
| Sachanlagenintensität | Sachanlagevermögen | 373.322.473 | | |
| | Gesamtvermögen (Bilanzsumme) | 401.722.650 | 92,93 | 92,77 |
| Umlaufintensität | Umlaufvermögen | 28.304.381 | | |
| | Gesamtvermögen (Bilanzsumme) | 401.722.650 | 7,05 | 7,19 |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | Langfristiges Fremdkapital | 265.055.332 | | |
| | Eigenkapital + 50% Sonderposten | 113.423.689 | 233,69 | 235,29 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | Langfristiges Fremdkapital | 265.055.332 | | |
| | Bilanzsumme | 401.722.650 | 65,98 | 66,32 |
| Anlagendeckungsgrad | Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital | 378.534.794 | | |
| | Anlagevermögen | 373.403.763 | 101,37 | 101,87 |
| Sachanlagendeckungsgrad | Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital | 378.534.794 | | |
| | Sachanlagevermögen | 373.322.473 | 101,40 | 101,90 |
| Eigenkapitalquote | Eigenkapital + 50% Sonderposten | 113.423.689 | | |
| | Bilanzsumme | 401.722.650 | 28,23 | 28,19 |
| | | | € | € Vorjahr |
| Cashflow nach DVFA/SG | | | 18.214.079 | 17.573.462 |

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2019 - Ergebnis 2019

| | Wirtschaftsplan € | Ergebnis € | Abweichung € |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 51.713.000,00 | 52.300.954,89 | 587.954,89 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 240.000,00 | 344.826,36 | 104.826,36 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.665.000,00 | 1.715.130,89 | 50.130,89 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 399.000,00 | 1.177.232,83 | 778.232,83 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 1.330.000,00 | 722.579,80 | -607.420,20 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 755.000,00 | 1.256.922,21 | 501.922,21 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 26.367.000,00 | 26.236.371,15 | -130.628,85 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 28.000,00 | 9.417,60 | -18.582,40 |
| 6. Rohergebnis | 29.707.000,00 | 31.271.858,23 | 1.564.858,23 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.207.000,00 | 3.134.002,30 | -72.997,70 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 998.000,00 | 943.621,22 | -54.378,78 |
| 8. Abschreibungen | | | |
| AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 12.797.000,00 | 12.453.605,08 | -343.394,92 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.576.000,00 | 2.335.723,49 | 759.723,49 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Erträge aus Gewinnabführung | 641.000,00 | 503.877,22 | -137.122,78 |
| 12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0,00 | 74,94 | 74,94 |
| 13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 36.000,00 | 16.662,87 | -19.337,13 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 4.187.000,00 | 3.995.963,30 | -191.036,70 |
| 15. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 472.000,00 | 893.522,84 | 421.522,84 |
| 16. Ergebnis nach Steuern | 7.147.000,00 | 8.036.035,03 | 889.035,03 |
| 17. Sonstige Steuern | 1.327.000,00 | 1.325.428,63 | -1.571,37 |
| 18. Jahresüberschuss | 5.820.000,00 | 6.710.606,40 | 890.606,40 |