



# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum**

**31.12.2020**

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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Bilanz zum 31. Dezember 2020</b>	<b>3</b>
<b>II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020</b>	<b>5</b>
<b>III. Anhang des Jahresabschlusses 2020</b>	<b>6</b>
<b>IV. Lagebericht 2020</b>	<b>IV. 1</b>

## I. Bilanz zum 31. Dezember 2020

## A K T I V S E I T E

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		34.136,45	55.253,75
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	327.049.337,15		314.486.033,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.664.010,11		10.820.367,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.214,40		3.002.443,07
4. Bauten auf fremden Grundstücken	13.213.447,70		13.823.479,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	417.729,00		445.149,93
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.555,98		279.208,05
7. Anlagen im Bau	56.286.527,52		28.168.960,55
8. Bauvorbereitungskosten	180.845,50		2.296.830,54
9. Geleistete Anzahlungen	132.900,00 €	407.236.567,36	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	25.000,00	1.035,71
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		407.295.703,81	373.403.762,51
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	16.560.069,33		15.276.467,39
2. Andere Vorräte	18.445,19	16.578.514,52	14.789,07
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	437.904,60		157.946,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.454,17		163.010,15
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.546,34		28.086,71
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	780.663,44		508.555,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände	436.141,71	1.743.710,26	747.963,91
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.144.748,65		7.206.224,60
2. Bausparguthaben	4.536.831,11	11.681.579,76	4.201.336,91
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		30.003.804,54	28.304.380,90
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		925,79	14.506,44
<b>Bilanzsumme</b>		<b>437.300.434,14</b>	<b>401.722.649,85</b>

**PASSIVSEITE**

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	16.100.000,00		16.100.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	<u>8.000.000,00 €</u>	8.100.000,00	8.000.000,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		8.100.000,00	8.100.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>96.520.919,08</u>	105.323.688,54	89.810.312,68
			98.613.082,14
<b>III. Jahresüberschuss</b>		<u>6.198.791,70</u>	<u>6.710.606,40</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		119.622.480,24	113.423.688,54
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	58.180,00		55.774,00
2. Steuerrückstellungen	14.168,00		18.077,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>887.705,00</u>	960.053,00	1.053.557,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.146.204,11		258.646.520,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.577.667,23		7.023.888,64
3. Erhaltene Anzahlungen	16.356.200,65		15.533.708,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	516.746,19		439.275,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.820.988,38		2.117.144,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.457,51		37.962,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>67.433,33</u>	313.539.697,40	168.340,87
davon aus Steuern:	67.533,33 €		
Vorjahr:	168.340,87 €		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>3.178.203,50</u>	<u>3.204.712,63</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>437.300.434,14</b></u>	<u><b>401.722.649,85</b></u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.438.291,48		52.300.954,89
b) aus Betreuungstätigkeit	250.248,38 €		344.826,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.109.989,98	55.798.529,84	1.715.130,89
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.283.601,94	1.177.232,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.008.370,54	722.579,80
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.071.142,47	1.256.922,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.206.845,37		26.236.371,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.014,87	28.215.860,24	9.417,60
6. <b>Rohergebnis</b>		30.945.784,55	31.271.858,23
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.254.151,60		3.134.002,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.038.107,66	4.292.259,26	943.621,22
davon für Altersversorgung:	430.242,90 €		
Vorjahr:	332.168,05 €		
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.050.762,83	12.453.605,08
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.190.124,96	2.335.723,49
10. Erträge aus Gewinnabführung		662.855,91	503.877,22
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		31,07	74,94
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.190,70	16.662,87
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.887.628,76	3.995.963,30
davon aus Guthabengebühren:	2.123,68 €		
Vorjahr:	244,20 €		
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		874.408,77	893.522,84
15. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		7.330.677,65	8.036.035,03
16. Sonstige Steuern		1.131.885,95	1.325.428,63
17. <b>Jahresüberschuss</b>		<b>6.198.791,70</b>	<b>6.710.606,40</b>

### III. Anhang des Jahresabschlusses 2020

#### 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 3 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	3 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 einzelwertberichtigten 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 1,10 % (Stand Dezember 2020, Restlaufzeit 3 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 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2020
	€	€	€	€	Abgänge €	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	199.408,93	5.082,00	0,00	0,00	0,00	0,00	204.490,93
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	548.112.899,71	10.217.944,17	53.015,79	13.778.407,52	0,00	0,00	572.056.235,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	45.495.339,04	2.320,45	454.434,21	0,00	0,00	0,00	45.043.225,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.002.443,07	0,00	0,00	0,00	-2.989.228,67	0,00	13.214,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.728.500,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.728.500,57
5. Technische Anlagen und Maschinen	703.241,92	7.528,75	0,00	0,00	0,00	0,00	710.770,67
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.424.061,07	85.483,84	7.465,01	0,00	0,00	0,00	1.502.079,90
7. Anlagen im Bau	28.414.225,95	36.369.042,20	0,00	2.746.208,68	-11.242.949,31	0,00	56.286.527,52
8. Bauvorbereitungskosten	2.296.830,54	176.453,18	0,00	0,00	-2.292.438,22	0,00	180.845,50
9. geleistete Anzahlungen	0,00	132.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.900,00
	647.177.541,87	46.991.672,59	514.915,01	16.524.616,20	-16.524.616,20	0,00	693.654.299,45
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.035,71	-1.035,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	26.035,71	-1.035,71	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	647.402.986,51	46.995.718,88	514.915,01	16.524.616,20	-16.524.616,20	0,00	693.883.790,38

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	144.155,18	26.199,30	0,00	0,00	0,00	0,00	170.354,48	34.136,45	55.253,75
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.626.866,17	11.134.767,93	1,04	245.265,40	0,00	0,00	245.006.898,46	327.049.337,15	314.486.033,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	34.674.971,37	1.158.678,01	454.434,21	0,00	0,00	0,00	35.379.215,17	9.664.010,11	10.820.367,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.214,40	3.002.443,07
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.905.020,87	610.032,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.515.052,87	13.213.447,70	13.823.479,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	258.091,99	34.949,68	0,00	0,00	0,00	0,00	293.041,67	417.729,00	445.149,93
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.144.853,02	86.135,91	7.465,01	0,00	0,00	0,00	1.223.523,92	278.555,98	279.208,05
7. Anlagen im Bau	245.265,40	0,00	0,00	0,00	-245.265,40	0,00	0,00	56.286.527,52	28.168.960,55
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.845,50	2.296.830,54
9. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.900,00	0,00
	273.855.068,82	13.024.563,53	461.900,26	245.265,40	-245.265,40	0,00	286.417.732,09	407.236.567,36	373.322.473,05
<b>III. Finanzanlagen</b>									
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	0,00	1.035,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	26.035,71
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	273.999.224,00	13.050.762,83	461.900,26	245.265,40	-245.265,40	0,00	286.588.086,57	407.295.703,81	373.403.762,51

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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 €	662.855,91 €	31.12.2020

\* Ergebnis vor Gewinnabführung

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 16.560.069,33 € (Vorjahr 15.276.467,39 €) 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	316.296,52 € (Vorjahr 291.880,87 €)
-------------------------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 114.053,04 € (Vorjahr 0,00 €), aus der Gewinnabführung von 662.855,91 € (Vorjahr 503.877,22 €) und aus Steuern von 3.754,49 € (Vorjahr 4.678,19 €).

### 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 58 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1.154,00 € (Vorjahr 1.396,00 €) (ausschüttungsgesperrt).

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

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	267.000,00 €
Hausbewirtschaftung	149.000,00 €
Prüfungskosten	55.000,00 €
Archivierung	44.500,00 €
Steuerberatung	20.000,00 €
Jahresurlaub	106.105,00 €
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	25.100,00 €
Umlage KVBW	133.000,00 €

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 54.457,51 € (Vorjahr 37.962,39 €).

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	284.146.204,11 (258.646.520,28)	16.873.099,09 (24.308.742,34)	62.144.538,58 (56.520.982,42)	205.128.566,44 (177.816.795,52)	284.146.204,11 258.646.520,28	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.577.667,23 (7.023.888,64)	912.543,72 (623.259,34)	3.419.891,10 (2.480.910,29)	6.245.232,41 (3.919.719,01)	0,00 (0,00)	
3. Erhaltene Anzahlungen	16.356.200,65 (15.533.708,35)	16.356.200,65 (15.533.708,35)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	516.746,19 (439.275,30)	516.746,19 (439.275,30)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.820.988,38 (2.117.144,85)	1.820.988,38 (2.117.144,85)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.457,51 (37.962,39)	54.457,51 (37.962,39)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	(67.433,33) (168.340,87)	67.433,33 (168.340,87)				
Gesamtbetrag	313.539.697,40 (283.966.840,68)	36.601.468,87 (43.228.433,44)	65.564.429,68 (59.001.892,71)	211.373.798,85 (181.736.514,53)	284.146.204,11 (258.646.520,28)	

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	280.895,92 €
Erträge Versicherungsschäden	195.796,38 €
Erträge frühere Jahre	61.029,49 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	441.784,07 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	677.699,70 €
---	--------------

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1.238,94 € enthalten.

### Sonstige Steuern

In den Sonstigen Steuern sind Umsatzsteuererstattungen für 2016-2019 in Höhe von 222.707,12 € enthalten. Diese resultieren aus Vorsteuern für die Neubauprojekte Söflinger Str. 120 und Lise-Meitner-Str. 3/1.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	29	10
Technische Mitarbeiter	9	0
Hausmeister / Reinigung	13	1
<hr/>		
Gesamt	51	11

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)
Martin Ansbacher	Rechtsanwalt	seit 18.09.2019
Dr. Richard Böker	Hochschulprofessor	seit 16.09.2009
Carola Christ	Hauptabteilungsleiterin	seit 18.09.2019
Dr. Karin Graf	Ärztin	seit 16.09.2009
Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter	seit 18.09.2019
Helga Malischewski	Fraktionsgeschäftsführerin	seit 18.09.2019
Julia Mies	Personal- und Organisationsentwicklerin	seit 18.09.2019
Ralf Milde	Freier Regisseur/Kulturmanager	seit 18.09.2019
Tanja Oelmaier	Master of Arts (M.A.) Public Management	ab 14.10.2020
Martin Rivoir	Diplom-Ingenieur und Landtags- abgeordneter	seit 18.09.2019
Wolfgang Schmauder	B.A. Politikwissenschaft, Öffentliches Recht und Geschichte	seit 18.09.2019
Ulrich Soldner	Stadtverwaltungsdirektor	bis 14.10.2020
Annette Weinreich	Architektin	seit 18.09.2019

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 5.320,00 €.

## **Geschäftsführung**

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 197.145,72 € inkl. Arbeitgeberanteile.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 13.756,08 €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 58.180,00 €.

### **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 115,2 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 34,4 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 0,4 Mio.€.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis 2066 in Höhe von 1,1 Mio. €.
- Verpflichtung zur Abnahme aus Darlehensverträgen in Höhe von 0,8 Mio. € zur Ablösung von auslaufenden Darlehensverträgen bis 2021.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 5.649.061,47 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 49.737,63 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 4.466,34 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 75.796,36 € 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		2.472,93 €
	(Vorjahr	3.816,26 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		735,92 €
	(Vorjahr	163.010,15 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.567,44 €
	(Vorjahr	1.953,49 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.577.667,23 €
	(Vorjahr	7.023.888,64 €)
Erhaltene Anzahlungen		329.464,01 €
	(Vorjahr	442.301,24 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		8.155,28 €
	(Vorjahr	5.422,75 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		698,43 €
	(Vorjahr	0,00 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		520.503,32 €
	(Vorjahr	649.976,58 €)

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 bilanziert:

a) für Abschlussprüfungsleistungen	netto	40.844,76 €
------------------------------------	-------	-------------

### **Nachtragsbericht**

Anfang 2021 ist die 3. Welle des Coronavirus (COVID-19) in Deutschland angekommen. Die Pandemie führt nach wie vor zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Es ist weiterhin 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. Des Weiteren ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Nach Ablauf des Jahres 2020 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 2020 in Höhe von 6.198.791,70 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 31. März 2021

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 Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Allgemeiner Teil des Lageberichts 2020

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten

des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamtes 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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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 spiegelt sich auch in den Kennzahlen der UWS wider. Die Anzahl der bei der UWS registrierten Interessenten ist mit 2.942 gegenüber dem Vorjahr (2.761) angestiegen. Die Fluktuation liegt mit 7,3 % (Vj. 6,0 %) weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote liegt bei 1,9 % (Vj. 1,7 %) und ist im Wesentlichen modernisierungsbedingt.

Um der nach wie vor steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen, hat der Ulmer Gemeinderat beschlossen, 3.500 Wohnungen in fünf Jahren neu zu bauen. Dieses ambitionierte Ziel wird derzeit nicht erreicht. 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 664 Wohnungen erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg, ist jedoch für eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht ausreichend. Die Auswirkungen eines hohen Neubausvolumens 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 7,6 % (Vj. 6,7 %) gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere bei geringen Rückständen bis zu zwei Monatsmieten vorhanden. Ein Aussetzen des Mahnwesens in der ersten Pandemiewelle im Frühjahr 2020 hat zu einer deutlichen Verschlechterung der Zahlungsmoral geführt, deren Nachwirkungen bis zum Jahresende spürbar waren. Zwischenzeitlich sind die Rückstände unter das langjährige Niveau gesunken.

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. Eventuelle mittel- und langfristige Auswirkungen und Folgewirkungen der Corona-Pandemie können zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.

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 2020 ihr Modernisierungsprogramm pandemiebedingt nur eingeschränkt umsetzen können. Eine umfassende Modernisierung im bewohnten Zustand war durch die Einhaltung der Hygienevorgaben nicht möglich, so dass bei einigen Projekten nur Modernisierungen der Gebäudehülle vorgenommen werden konnten. Dabei wurde in die grundlegende Verbesserung des energetischen Standards investiert. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurden Fassaden und Dächer gedämmt sowie neue Fenster eingebaut. Die Erneuerung der Heizungsanlagen und der Warmwasserbereitung wird nachgeholt, sobald es die Pandemiesituation zulässt. So wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es werden darüber hinaus die Betriebskosten dauerhaft gesenkt und die Mieter entlastet.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. 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 2020 waren 322 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurde das Projekt Heinz-Brenner-Weg 2,4,6 mit 23 Einheiten und das Gemeinschaftsprojekt Schwamberger Hof mit 50 Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Die Neubauten entsprechen dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 und sind barrierefrei.

Ende 2020 waren 426 Wohnungen, drei Kindertagesstätten und ein in ein Wohngebäude integrierter Verbrauchermarkt in insgesamt sieben Projekten im Bau. Darüber hinaus wird im Science-Park ein Büro- und Forschungsgebäudes mit ca. 7.470 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche errichtet, das bereits zu großen Teilen mietvertraglich gebunden ist.

Weiterhin sind Projekte mit über 150 Wohnungen und eine Kindertagesstätte in konkreter Planung und Vorbereitung. Diese sind Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

<b>Mietwohnungsbestand</b>	<b>2020</b>	2019
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	<b>7.131</b>	7.102
Zugang durch Neubau und Modernisierung	<b>72</b>	31
Zugang durch Erwerb	<b>0</b>	0
Zugang, sonstiger	<b>0</b>	0
Abgang durch Verkauf	<b>2</b>	2
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	<b>0</b>	0
<b>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.201</b>	7.131
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	<b>300</b>	301
<b>Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>7.501</b>	7.432
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	<b>933</b>	945

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2020 prognostizierte Jahresüberschuss von 4.438.000,00 € konnte mit 6.198.791,70 € übertroffen werden. Teilweise konnten geplante Instandhaltungsarbeiten aufgrund der Corona –Pandemie nicht durchgeführt 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 108 T€ gegenüber dem Vorjahr.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Wärmedienstleistung, Multimedialdienstleistung, WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2020 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 663 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

## 2. Vermögenslage

Zum 31.12.2020 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	<b>407.295,7</b>	<b>93,1</b>	373.403,8	92,9	33.891,9
Umlaufvermögen	<b>30.003,8</b>	<b>6,9</b>	28.304,4	7,1	1.699,4
Rechnungsabgrenzung	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	14,5	0,0	-13,6
Gesamtvermögen	<b>437.300,4</b>	<b>100,0</b>	401.722,7	100,0	35.577,7

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

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2020 insgesamt angestiegen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2020 Mio. €	2019 Mio. €
<b>Neubau</b>	<b>40,364</b>	28,812
<b>Modernisierung</b>	<b>6,402</b>	5,657
<b>Instandhaltung</b>	<b>11,189</b>	10,655
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>57,955</b>	45,124

Zum 31.12.2020 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Eigenkapital	<b>119.622,5</b>	<b>27,4</b>	113.423,7	28,2	6.198,8
Rückstellungen	<b>960,1</b>	<b>0,2</b>	1.127,40	0,3	-167,3
Verbindlichkeiten	<b>313.539,7</b>	<b>71,7</b>	283.966,8	70,7	29.572,8
Rechnungsabgrenzung	<b>3.178,2</b>	<b>0,7</b>	3.204,7	0,8	-26,5
Gesamtkapital	<b>437.300,4</b>	<b>100,0</b>	401.722,7	100,0	35.577,7

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

	<b>2020</b>	2019
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
Bilanzsumme	<b>437,300</b>	401,722
Anlagevermögen	<b>407,296</b>	373,404
Stammkapital	<b>16,100</b>	16,100
Rücklagen	<b>105,324</b>	98,613
Rückstellungen	<b>0,960</b>	1,127
Jahresüberschuss	<b>6,199</b>	6,711
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>53,438</b>	52,301

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 119,622 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,4 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 29,05 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 2020 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2020	2019
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>19,980 Mio. €</b>	23,024 Mio. €
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-45,132 Mio. €</b>	-32,317 Mio. €
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>25,091 Mio. €</b>	9,644 Mio. €
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-0,062 Mio. €</b>	0,351 Mio. €
<hr/>		
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>7,206 Mio. €</b>	6,855 Mio. €
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>7,144 Mio. €</b>	7,206 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2020 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 2021 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:

	2020	2019
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>2,3 %</b>	2,7 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>5,2 %</b>	5,9 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>27,4 %</b>	28,2 %
<hr/>		
<b>Ø - Miete Wohnung</b>	<b>6,23 €/m<sup>2</sup></b>	6,08 €/m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote Wohnungen</b>	<b>1,9 %</b>	1,7 %
<b>Fluktuationsquote Wohnungen</b>	<b>7,3 %</b>	6,0 %
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>57,955 Mio. €</b>	45,075 Mio. €

Die UWS ist sich des 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 2020 für die Beschäftigten 208 Schulungstage (Vollzeitäquivalent) realisiert. Im vergangenen Jahr wurden Corona-bedingt weitgehend digitale Schulungsangebote angenommen. Diese digitalen und weitere online-Formate werden zunehmend zum festen Bestandteil des gesamten Schulungs- und Weiterbildungsangebotes.

Das Schulungs- und Weiterbildungsprogramm wird auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt. 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. Darüber hinaus wird allen Beschäftigten mobiles Arbeiten angeboten, sofern das Arbeitsumfeld dies ermöglicht. Die weitere Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen ist Bestandteil der Unternehmensstrategie.

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit der Bewältigung der Corona-Pandemie und deren Folgen ist derzeit nur schwer zu prognostizieren. Die lokale Wirtschaft zeigt sich dennoch gut diversifiziert und stabil sowie gut für die Zukunft gerüstet. Für die UWS sind diese grundsätzlichen 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 ist auf Grund fehlender Kapazitäten im Handwerk und der anhaltend überdurchschnittlichen Entwicklung der Baupreise nicht zielführend. Für 2021 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 20,67 Mio. € veranschlagt, davon ca. 11,92 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 8,75 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Die Fertigstellung der Neubaustrecke in die Landeshauptstadt wird einen weiteren Nachfrageschub auslösen. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt werden, wenn die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Aufgrund der guten Nachfrage nach bezahlbarem 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 2021 entspricht weitgehend den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2021 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 5,659 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 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 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 der weit überwiegende Flächenanteil vermietet. Erheblich

che Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein entsprechender Branchenmix entwickelt wurde, können kumulierte Ausfallrisiken minimiert werden. Da es sich bei den meisten Mietern um überregional, teilweise weltweit, agierende Unternehmen handelt, ist das Risiko nicht allein von der lokalen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die 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 Liquiditätseingüssen 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 zugeordneten 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. Volatilität und Geschwindigkeit der Entwicklung machen 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. 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 2020 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 3,351 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, 31. März 2021



Dr.-Ing. Frank Pinsler  
Geschäftsführer