



JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2021

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Bilanz zum 31. Dezember 2021	3
II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021	5
III. Anhang des Jahresabschlusses 2021	6
IV. Lagebericht 2021	IV. 1

I. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		149.116,24	34.136,45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	337.473.362,33		327.049.337,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.348.073,50		9.664.010,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	583.437,40		13.214,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	12.559.392,70		13.213.447,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	382.749,00		417.729,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.027,94		278.555,98
7. Anlagen im Bau	77.789.157,71		56.286.527,52
8. Bauvorbereitungskosten	514.033,88		180.845,50
9. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	453.937.234,46	132.900,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		454.111.350,70	407.295.703,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	11.553,71		0,00
2. Unfertige Leistungen	16.618.053,49		16.560.069,33
3. Andere Vorräte	8.853,20	16.638.460,40	18.445,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	196.388,12		437.904,60
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.607,37		3.454,17
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	285.766,80		85.546,34
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.912.921,06		780.663,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	764.323,14	3.228.006,49	436.141,71
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.071.213,92		7.144.748,65
2. Bausparguthaben	4.872.674,14	11.943.888,06	4.536.831,11
Umlaufvermögen insgesamt		31.810.354,95	30.003.804,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		491,23	925,79
Bilanzsumme		485.922.196,88	437.300.434,14

PASSIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	16.100.000,00		16.100.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00 €	8.100.000,00	8.000.000,00
Ausgegebenes Kapital		8.100.000,00	8.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	102.719.710,78	111.522.480,24	96.520.919,08
			105.323.688,54
III. Jahresüberschuss		5.052.458,76	6.198.791,70
Eigenkapital insgesamt		124.674.939,00	119.622.480,24
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.155,00		58.180,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		14.168,00
3. Sonstige Rückstellungen	807.481,00	835.636,00	887.705,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.543.702,59		284.146.204,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.131.957,19		10.577.667,23
3. Erhaltene Anzahlungen	17.486.334,22		16.356.200,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	434.762,45		516.746,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.446.029,13		1.820.988,38
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.090.142,90		54.457,51
7. Sonstige Verbindlichkeiten	71.903,04	357.204.831,52	67.433,33
davon aus Steuern:	71.903,04 €		
Vorjahr:	67.533,33 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		3.206.790,36	3.178.203,50
Bilanzsumme		485.922.196,88	437.300.434,14

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.271.540,60		53.438.291,48
b) aus Betreuungstätigkeit	226.758,26 €		250.248,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.944.336,83	57.442.635,69	2.109.989,98
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		57.984,16	1.283.601,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		916.171,47	1.008.370,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.106.571,58	1.071.142,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.490.280,13		28.206.845,37
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.965,61	29.498.245,74	9.014,87
6. Rohergebnis		30.025.117,16	30.945.784,55
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.459.985,86		3.254.151,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.009.593,05	4.469.578,91	1.038.107,66
davon für Altersversorgung:	335.565,58 €		
Vorjahr:	430.242,90 €		
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.354.229,53	13.050.762,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.171.867,65	2.190.124,96
10. Erträge aus Gewinnabführung		1.762.493,10	662.855,91
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	31,07
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.205,50	17.190,70
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.788.757,11	3.887.628,76
davon aus Guthabengebühren:	3.332,20 €		
Vorjahr:	2.123,68 €		
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		610.445,92	874.408,77
15. Ergebnis nach Steuern		6.409.936,64	7.330.677,65
16. Sonstige Steuern		1.357.477,88	1.131.885,95
17. Jahresüberschuss		5.052.458,76	6.198.791,70

III. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 wurde in seiner aktuellen Fassung 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, 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 0,96 % (Stand November 2021, Restlaufzeit 5 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 sieben 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 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2021
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	204.490,93	164.785,11	0,00	0,00	0,00	0,00	369.276,04
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	572.056.235,61	7.745.382,91	664,34	15.014.126,10	-569.663,00	0,00	594.245.417,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	45.043.225,28	3.120.829,08	0,00	13.307.546,75	0,00	0,00	61.471.601,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.214,40	2.613.405,76	0,00	569.663,00	-2.612.845,76	0,00	583.437,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.728.500,57	0,00	144.073,20	0,00	0,00	0,00	17.584.427,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	710.770,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	710.770,67
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.502.079,90	109.999,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.079,82
7. Anlagen im Bau	56.286.527,52	46.565.013,71	0,00	3.126.389,33	-28.188.772,85	0,00	77.789.157,71
8. Bauvorbereitungskosten	180.845,50	851.124,27	4.392,32	0,00	-513.543,57	0,00	514.033,88
9. geleistete Anzahlungen	132.900,00	0,00	0,00	0,00	-132.900,00	0,00	0,00
	693.654.299,45	61.005.755,65	149.129,86	32.017.725,18	-32.017.725,18	0,00	754.510.925,24
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	693.883.790,38	61.170.540,76	149.129,86	32.017.725,18	-32.017.725,18	0,00	754.905.201,28

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	170.354,48	49.805,32	0,00	0,00	0,00	0,00	220.159,80	149.116,24	34.136,45
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.006.898,46	11.765.156,49	0,00	0,00	0,00	0,00	256.772.054,95	337.473.362,33	327.049.337,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	35.379.215,17	1.744.312,44	0,00	0,00	0,00	0,00	37.123.527,61	24.348.073,50	9.664.010,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	583.437,40	13.214,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.515.052,87	654.055,00	144.073,20	0,00	0,00	0,00	5.025.034,67	12.559.392,70	13.213.447,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	293.041,67	34.980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	328.021,67	382.749,00	417.729,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.223.523,92	101.527,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1.325.051,88	287.027,94	278.555,98
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.789.157,71	56.286.527,52
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	4.392,32	4.392,32	0,00	0,00	0,00	0,00	514.033,88	180.845,50
9. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.900,00
	286.417.732,09	14.304.424,21	148.465,52	0,00	0,00	0,00	300.573.690,78	453.937.234,46	407.236.567,36
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
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	286.588.086,57	14.354.229,53	148.465,52	0,00	0,00	0,00	300.793.850,58	454.111.350,70	407.295.703,81

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 €	1.762.493,10 €	31.12.2021

* Ergebnis vor Gewinnabführung

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 16.618.053,49 € (Vorjahr 16.560.069,33 €) 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	321.506,08 € (Vorjahr 316.296,52 €)
-------------------------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 146.322,21 € (Vorjahr 114.053,04 €), aus der Gewinnabführung von 1.762.493,10 € (Vorjahr 662.855,91 €) und aus Steuern von 4.105,75 € (Vorjahr 3.754,49 €).

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 28 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 430,00 € (Vorjahr 1.154,00 €) (ausschüttungsgesperrt).

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

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	161.000,00 €
Hausbewirtschaftung	220.000,00 €
Prüfungskosten	53.000,00 €
Archivierung	44.600,00 €
Steuerberatung	22.000,00 €
Jahresurlaub	117.981,00 €
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	20.200,00 €
Umlage KVBW	113.000,00 €

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 1.090.142,90 € (Vorjahr 54.457,51 €).

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	320.543.702,59 (284.146.204,11)	22.590.944,15 (16.873.099,09)	66.854.522,16 (62.144.538,58)	231.098.236,28 (205.128.566,44)	320.543.702,59 (284.146.204,11)	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.131.957,19 (10.577.667,23)	1.250.158,40 (912.543,72)	5.008.514,85 (3.419.891,10)	9.873.283,94 (6.245.232,41)	0,00 (0,00)	
3. Erhaltene Anzahlungen	17.486.334,22 (16.356.200,65)	17.486.334,22 (16.356.200,65)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	434.762,45 (516.746,19)	434.762,45 (516.746,19)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.446.029,13 (1.820.988,38)	1.446.029,13 (1.820.988,38)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.090.142,90 (54.457,51)	1.090.142,90 (54.457,51)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	(71.903,04) (67.433,33)	71.903,04 (67.433,33)				
Gesamtbetrag	357.204.831,52 (313.539.697,40)	44.370.274,29 (36.601.468,87)	71.863.037,01 (65.564.429,68)	240.971.520,22 (211.373.798,85)	320.543.702,59 (284.146.204,11)	

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	0,00 €
Erträge Versicherungsschäden	309.099,30 €
Erträge frühere Jahre	33.650,50 €
verschiedene sonstige Erträge	392.333,51 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	353.107,02 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	607.474,46 €
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	74,34 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1.058,42 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	28	11
Technische Mitarbeiter	10	0
Hausmeister / Reinigung	12	2
<hr/>		
Gesamt	50	13

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	bis 14.07.2021
Sigrid Räkel-Rehner	Ernährungs- und Diätberaterin	seit 14.07.2021
Carola Christ	Hauptabteilungsleiterin	seit 18.09.2019
Dr. Karin Graf	Ärztin	seit 16.09.2009
Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter	bis 15.12.2021
Klaus Kopp	Mechanikermeister	seit 15.12.2021
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	seit 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
Annette Weinreich	Architektin	seit 18.09.2019

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Dr. Frank Pinsler betragen im Berichtsjahr 179 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 30 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 9 Tausend Euro. Für den Geschäftsführer besteht keine Pensionszusage seitens der Gesellschaft.

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 4 Tausend Euro und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 7 Tausend Euro.

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 86,1 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 45,9 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 0,3 Mio.€.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis 2066 in Höhe von 1,1 Mio. €.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 6.049.331,76 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 46.682,72 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 4.466,68 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 71.103,53 € treuhänderisch verwaltet.

Zusammen mit der ulmer heimstätte eG ist die UWS an drei Bauherrngemeinschaften 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 Bauherrngemeinschaften 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		0,00 €
	(Vorjahr	2.472,92 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		56.243,52 €
	(Vorjahr	735,92 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		213.880,45 €
	(Vorjahr	11.567,44 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		16.131.957,19 €
	(Vorjahr	10.577.667,23 €)
Erhaltene Anzahlungen		340.791,62 €
	(Vorjahr	329.464,01 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		11.814,32 €
	(Vorjahr	8.155,28 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-20.968,59 €
	(Vorjahr	698,43 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		499.039,40 €
	(Vorjahr	520.503,32 €)

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:

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

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Nach Ablauf des Jahres 2021 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 2021 in Höhe von 5.052.458,76 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 31. März 2022

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 Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung, Wärmedienstleistung und Hausmeisterdienstleistung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2021

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten,

die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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 3.633 gegenüber dem Vorjahr (2.942) angestiegen. Die Fluktuation ist mit 6,3 % ggü. dem Vorjahr (Vj. 7,3 %) gesunken und liegt weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote liegt bei 1,0 % (Vj. 1,9 %) und ist im Wesentlichen modernisierungsbedingt. Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse ist zum Jahresende deutlich auf 5,8 % (Vj. 7,6 %) gesunken.

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 575 Wohnungen erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg, ist jedoch für eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht ausreichend. Eine weitere erhebliche Steigerung des Neubauvolumens ist derzeit nicht absehbar. 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 Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in Ulm 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 2021 ihr Modernisierungsprogramm pandemiebedingt teilweise nur eingeschränkt umsetzen können. Dabei wurden auch aus 2020 zurückgestellte Maßnahmen nachgeholt. 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 sowie die Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger gehören ebenfalls dazu. So wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es wird darüber der Anstieg der Betriebskosten dauerhaft begrenzt und die Mieter werden entlastet.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. Bei Modernisierungen werden Barrieren möglichst abgebaut, 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 2021 waren 426 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden die Projekte Kemptener Str. 15/1 und 15/2 mit 28 Wohnungen und das Projekt Im Wiblinger Hart 4/1 bis 4/3 mit 24 Wohnungen und einer 4-gruppigen Kindertagesstätte fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Die Neubauten entsprechen dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 und sind barrierefrei. Darüber hinaus wurde im Science-Park ein Büro- und Forschungsgebäude mit ca. 7.470 m² Hauptnutzfläche fertiggestellt, was derzeit vermietet wird.

Ende 2021 waren 413 Wohnungen, drei Kindertagesstätten und ein in ein Wohngebäude integrierter Verbrauchermarkt in insgesamt sechs Projekten im Bau. Weiterhin waren Ende 2021 Projekte mit 79 Wohnungen und eine Kindertagesstätte in konkreter Planung und Vorbereitung, sowie Projekte mit über 350 Wohnungen in der Projektentwicklung. Dies ist Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2021 Wohnungen	2020 Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	7.201	7.131
Zugang durch Neubau und Modernisierung	52	72
Zugang durch Erwerb	0	0
Zugang, sonstiger	0	0
Abgang durch Verkauf	0	2
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	53	0
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	7.200	7.201
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	301	300
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.501	7.501
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	933	933

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2021 prognostizierte Jahresüberschuss von 5.659 T€ konnte mit 5.052.458,76 € nicht ganz erreicht 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 deutlich erhöhtem Darlehensbestands um 99 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 2021 weitergeführt und ausgebaut. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat ebenfalls zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wird in der UWS Service GmbH als Geschäftsfeld erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 1.762 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Zum 31.12.2021 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Anlagevermögen	454.111,4	93,4	407.295,7	93,1	46.815,7
Umlaufvermögen	31.810,3	6,6	30.003,8	6,9	1.806,5
Rechnungsabgrenzung	0,5	0,0	0,9	0,0	-0,4
Gesamtvermögen	485.922,2	100,0	437.300,4	100,0	48.621,8

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

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2021 insgesamt angestiegen. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2021 Mio. €	2020 Mio. €
Neubau	54,216	40,364
Modernisierung	4,067	6,402
Instandhaltung	12,606	11,189
Bauinvestitionen insgesamt	70,889	57,955

Zum 31.12.2021 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Eigenkapital	124.674,9	25,7	119.622,5	27,4	5.052,5
Rückstellungen	835,7	0,2	960,1	0,2	-124,4
Verbindlichkeiten	357.204,8	73,5	313.539,7	71,7	43.665,1
Rechnungsabgrenzung	3.206,8	0,6	3.178,2	0,7	28,6
Gesamtkapital	485.922,2	100,0	437.300,4	100,0	48.621,8

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

	2021	2020
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	485,9	437,3
Anlagevermögen	454,1	407,3
Stammkapital	16,1	16,1
Rücklagen	111,5	105,3
Rückstellungen	0,8	1,0
Jahresüberschuss	5,1	6,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	55,3	53,4

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 124,7 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 25,7 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 41,95 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 2021 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21,489 Mio. €	19,980 Mio. €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-59,689 Mio. €	-45,132 Mio. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	38,126 Mio. €	25,091 Mio. €
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-0,074 Mio.€	-0,062 Mio €
Finanzmittelfonds zum 01.01.	7,145 Mio. €	7,206 Mio. €
Finanzmittelfonds zum 31.12.	7,071 Mio. €	7,145 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2021 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 2022 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:

	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	1,8 %	2,3 %
Eigenkapitalrentabilität	4,1 %	5,2 %
Eigenkapitalquote	25,7 %	27,4 %
Ø - Miete Wohnung	6,37 €/m²	6,23 €/m ²
Leerstandsquote	1,0 %	1,9 %
Fluktuationsquote	6,3 %	7,3 %
Bauinvestitionen insgesamt	70,889 Mio. €	57,955 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 2021 für die Beschäftigten 286 Schulungstage (Vollzeitäquivalent) realisiert. Im vergangenen Jahr wurden coronabedingt weitgehend digitale Schulungsangebote angenommen. Digitale und 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 des Ukraine-Krieges, sowie deren Folgen ist derzeit nur schwer zu prognostizieren. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Die lokale Wirtschaft zeigt sich dessen ungeachtet gut diversifiziert und stabil, sowie gut für die Zukunft gerüstet. Für die UWS sind diese grundsätzlichen Aussichten in Verbindung mit dem nach wie vor 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 jedoch nicht zielführend. Für 2022 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 23,70 Mio. € veranschlagt, davon ca. 11,53 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 12,17 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 bezahlbaren 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 2022 entspricht weitgehend den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2022 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 4,899 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 überwiegende Flächenanteil vermietet. Erhebliche Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein 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 Liquiditätsgaps und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die derzeit volatile Finanzierungssituation durch die KfW erschwert die Planung und Vorbereitung weiterer Neubauvorhaben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie bis heute andauernd zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiterhin auszugehen. Volatilität und Geschwindigkeit der Entwicklung machen es nach wie vor 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir drastisch steigende Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsgaps und zusätzlich steigenden Energiekosten und somit Betriebskosten der Mieter führen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit auch zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die UWS weiterhin sukzessive fossile Energieträger zur Wärmeversorgung ihrer Wohnanlagen ablösen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

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

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen 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 7,055 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 2022



Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer