

GESCHÄFTSBERICHT 2020

NUWOG-Unternehmensgruppe

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH



NUWOG-Unternehmensgruppe

2	Das Unternehmen
4	Grußwort der Oberbürgermeisterin der Stadt
6	Wirtschaftliche Entwicklung
10	Die Geschäftsführung informiert
12	Neubau und Bauträgerschaft
20	Instandhaltung und Modernisierung
22	Wohnungsverwaltung
24	Sozialmanagement
26	Personalentwicklung
28	Interkommunale Zusammenarbeit
31	Bericht des Aufsichtsrats
32	Lagebericht

**NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt
Neu-Ulm GmbH**

39	Lagebericht 2020
45	Bilanz 2020
48	Anhang 2020
54	Bestätigungsvermerk

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

56	Lagebericht 2020
59	Bilanz 2020
61	Anhang 2020
64	Bestätigungsvermerk

**GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung
Neu-Ulm GmbH**

66	Lagebericht 2020
69	Bilanz 2020
71	Anhang 2020
74	Bestätigungsvermerk
76	Impressum

NUWOG-Unternehmensgruppe

Unternehmen und Organe der Gesellschaft:

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG-Stadt)

Amtsgericht Memmingen HRB 6974
Gesellschafter: Stadt Neu-Ulm
Gründung: 18.03.1983

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (NUWOG-Dienst)

Amtsgericht Memmingen HRB 7394
Gesellschafter: NUWOG-Stadt
Gründung: 27.09.1994

GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH (GSI)

Amtsgericht Memmingen HRB 11809
Gesellschafter: NUWOG-Dienst
Gründung: 17.03.2003

Sitz / Geschäftsstelle:

Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
Tel. 0731 / 98 41 - 0
Fax 0731 / 98 41 - 299
info@nuwog.de
www.nuwog.de

Geschäftsführer:

Andreas F. Heipp, Dipl.-Ing. , M.Sc. Real Estate
bis 30.06.2020
Michael Veiga, M.A. Real Estate Management
ab 01.07.2020

Prokuristen:

Stefan Ozwirk, Rechtsassessor
Kornelia Mahne, Betriebswirtin (IHK)
Jasna Dominkovic-Lukic, Dipl.-Ing. (FH) Architektin, ab 01.12.2020
Andreas Werner, Bilanzbuchhalter (IHK), ab 01.12.2020

Aufsichtsrat:

Die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt durch die Gesellschafterin Stadt Neu-Ulm für die Dauer einer Kommunalwahlperiode (01.05.2014 - 30.04.2020 und 01.05.2020 – 30.04.2026).

Bis zum 30.04.2020:

Gerold Noerenberg, Oberbürgermeister, Vorsitzender
Gerhard Hölzel, Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender
Hans Aicham-Bomhard, Dipl.-Betriebswirt (FH)
Antje Esser, Rechtsanwältin,
Rainer Juchheim, Lehrer i. R.
Erich Krnavek, Bundesbeamter
Juliane Lidl-Böck, Rechtsanwältin
Thomas Mayer, Richter
Erich Niebling, Landwirt
Dr. med. Alfred Schömig, Arzt

Ab dem 01.05.2020:

Katrin Albsteiger, Oberbürgermeisterin, Vorsitzende
Juliane Lidl-Böck, Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende
Antje Esser, Rechtsanwältin, bis 17.08.2020
Gerlinde Koch, Lehrerin i. R.
Thomas Mayer, Direktor des Amtsgerichts a. D.
Ludwig Ott, Betriebswirt (MA)
Roland Prießnitz, Steuerberater
Jürgen Salzmann, Kriminalhauptkommissar
Stephan Salzmann, Optiker, ab dem 18.08.2020
Ulrich Schäufole, Wirtschaftsingenieur
Dr. med. Alfred Schömig, Arzt

Prüfungsverband:**Für NUWOG-Stadt:**

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7, 80539 München

Für NUWOG-Dienst und GSI:

Bavaria Revisions- und Treuhand AG
Stollbergstr. 7, 80539 München



Grußwort der Oberbürgermeisterin

Verlässliche Partnerschaft

Wohnraum muss bezahlbar bleiben! Das zurückliegende Jahr mit seinen besonderen Anforderungen durch die Corona-Pandemie hat uns gezeigt, wie wichtig ein sicherer Ort, gerade auch für Familien, ist und welch hohen Stellenwert sicheres und gutes, bezahlbares Wohnen hat.

Um außergewöhnliche Herausforderungen bewältigen zu können, bedarf es daher zuverlässiger Partnerschaften. Die Stadt Neu-Ulm pflegt mit ihren Tochtergesellschaften der NUWOG-Unternehmensgruppe ein enges und partnerschaftliches Verhältnis, bietet Unterstützung und Vertrauen. Verlässlichkeit, auf die auch die Mieter und Bewohner der von der NUWOG bewirtschafteten Wohnanlagen, zählen können – besonders in schwierigen Situationen. Mit Dienstleistungsangeboten und Hilfen durch das soziale Engagement und Management der NUWOG ist es möglich, in außergewöhnlichen Situationen rasch und unkompliziert zu helfen. Der Anspruch unseres städtischen Wohnungsunternehmens ist es, unseren Mietern mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten.

Der Neubau von Wohnungen ist und bleibt auch in den kommenden Jahren die Kernaufgabe unseres Wohnungsunternehmens. Die hohe Nachfrage der letzten Jahre ist auch durch zahlreiche neue Wohnungen, die von der NUWOG in unserer Stadt realisiert wurden, nicht geringer geworden. Deshalb haben wir auch für die kommenden Jahre eine Vielzahl ambitionierter Neubauprojekte angestoßen, die Herausforderung bleibt bestehen.

Dazu gehören neben der Verdichtung von Stadtquartieren, um vorhandene Grundstücksflächen effizienter nutzen zu können

und um Flächen und Ressourcen sparend und nachhaltig einzusetzen, auch Neubaumaßnahmen in den sich in Erschließung befindenden Baugebieten, wie z.B. entlang der Filchnerstraße. Die Planungen für ein großes Projekt der NUWOG, am Wohngebiet Illerpark, sind in vollem Gange. Neubaumaßnahmen sind auch in Pfuhl, Offenhausen, Ludwigsfeld und weiteren Stadtteilen in der Planung. Begleitet werden die Neubaumaßnahmen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bestand.

Mein Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NUWOG sowie den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats. Danke an Alle, die Wegbegleiter und Partner unseres kommunalen Wohnungsunternehmens sind und uns bei der Erreichung unserer Ziele unterstützen.

Ihre



Katrin Albsteiger
Oberbürgermeisterin der Stadt Neu-Ulm

Zwischen Stagnation und Rezession

Corona-Pandemie prägt deutsche Wirtschaft

Nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie und dem ersten Lockdown wurde im Frühjahr 2020 über die wirtschaftlichen Folgen in Deutschland spekuliert. Bereits im 2. Quartal 2020 brach das Bruttoinlandsprodukt um 9,8 % ein, erholte sich im Sommer leicht und wurde durch die zweite Corona-Welle und den weiteren Lockdown erneut gebremst.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts war die Wirtschaftsleistung 2020 um 5 % niedriger als im Vorjahr. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase rutschte die deutsche Wirtschaft wieder in eine tiefe Rezession. Jedoch fiel der konjunkturelle Einbruch weniger stark aus als 2008/2009 (- 5,7 %) während der Finanz- und Wirtschaftskrise. Experten sind sich dennoch einig, dass das Ausmaß der Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Dennoch kam Deutschland 2020 besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten – 7,5 %).

Aufgrund der andauernden Einschränkungen prognostiziert die Bundesregierung für die deutsche Wirtschaft ein Plus von 3 %. Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute liegen zwischen 3,0 % und 4,9 %. Die Institute gehen auch davon aus, dass es bis Ende 2022 dauern wird, bis das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder erreicht sein wird.

Die Wirtschaftsleistung ging im produzierenden und Dienstleistungsgewerbe gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Am stärksten war der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe betroffen, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als im Vorjahr. Gegenläufig entwickelte sich der Online-Handel positiv, der stationäre Handel rutschte zum Teil stark ins Minus. Behaupten konnte sich in der Krise das Baugewerbe. Hier nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 1,4 % zu.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Deutschland laut Statistischem Bundesamt 2020 im Jahresdurchschnitt um 0,5 %

und damit deutlich geringer als 2019 (+ 1,4 %). Die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze dämpfte die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2020. Eine niedrigere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 ermittelt (+ 0,3 %). Die Inflationsrate lag im Dezember 2020 bei – 0,3 % und war zum fünften Mal im Jahr 2020 negativ.

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt beendet

Der gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung wirkte sich 2020 auch auf die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland aus. Im Vergleich zum Vorjahr waren durchschnittlich 44,8 Millionen Menschen erwerbstätig und damit 1,1 % weniger als 2019. Die Corona-Pandemie beendete damit den über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigen. Während geringfügig Beschäftigte und Selbständige betroffen waren, blieb die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil. Die Regelungen zur Kurzarbeit sollen hier Entlassungen verhindert haben.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 19,6 % auf 2,7 Millionen Arbeitsuchende. Im Vorjahr war die Arbeitslosenzahl noch um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5 % auf 5,8 %.

Die Auswirkungen des zweiten Lockdown im Winter 2020/2021 auf die Arbeitslosenzahlen werden sich erst im Verlauf des Jahres 2021 zeigen.

Die Nettozuwanderung nach Deutschland ist erstmals seit vielen Jahren so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Laut Statistischem Bundesamt ist von einem Rückgang von Zuwanderungen auf 180.000 bis 240.000 Personen auszugehen. Diese Entwicklung soll sich voraussichtlich auch 2021 fortsetzen. Folglich würde die Bevölkerungszahl in Deutschland 2020 und auch 2021 leicht abnehmen.

Ruhigeres Geschäft in der Bauwirtschaft 2020

Die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 % und stützten damit die Konjunktur 2020. Dennoch blieb das Wachstum hinter dem Vorjahreswert von 3,8 % zurück. Der gewerbliche Bau konnte 2020 durch die konjunkturelle Schwäche der Industrie sein bereits niedriges Investitionsniveau aus dem Vorjahr lediglich halten.

Auch beim öffentlichen Hoch- und Tiefbau war die Wachstumsrate mit 1,7 % deutlich geringer als im Vorjahr. Es wird davon ausgegangen, dass der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen sich auf einem komfortablen Niveau befindet. Somit wird auch weiterhin von einer Investitionstätigkeit der Kommunen ausgegangen, insbesondere da der Bund mit Hilfspaketen finanziell unterstützt. Für 2021 wird mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen gerechnet.

Wohnungsbau weiterhin robust

Wie in den Vorjahren stieg der Wohnungsbau 2020 um 2,1 %. 236 Milliarden Euro flossen 2020 in Neubau und Modernisierung von Wohnungen. Damit konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. Auch Angebot und Nachfrage ließen sich im Verlauf der Corona-Pandemie kaum beeinträchtigen. Es werden jedoch Preissteigerungen von rund 1,5 % erwartet. Damit soll der Wohnungsbau auch weiterhin der Motor der Bauwirtschaft bleiben. Mit 1,3 % soll hingegen der Zuwachs bei den Bauinvestitionen verhaltener ausfallen.

Wohnimmobilien scheinen auch weiterhin eine attraktive Anlageform zu bleiben. Die Preisentwicklung beim Erwerb hat sich bisher nicht abgeschwächt. Neben niedrigen Zinsen und krisenbedingten Zukunftsängsten könnte auch die pandemiebedingte Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause die Nachfrage nach Wohnraum gefördert haben. Dieser Trend der Verlagerung durch die Pandemie könnte auch dazu führen, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum auf Gebiete außerhalb der Ballungszentren ausweiten ließe.

Nach letzten Schätzungen dürften 2020 rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das entspricht etwa 3,7 % mehr Bewilligungen als im Vorjahr. Es wird davon ausgegangen, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen vermietet werden. Dies entspricht etwa 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg um 5,2 %, im Geschosswohnungsbau um 3,5 %. Der gegenläufige Trend von 2019 setzte sich 2020 fort. Die Zahl der genehmigten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau nahm um 10,8 % zu, während die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen mit – 5,6 % deutlich einbrach. Im Geschosswohnungsbau werden voraussichtlich insgesamt rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt grundsätzlich hoch. In den vergangenen Jahren sorgte insbesondere der Zuzug in den Metropolen für steigende Mieten und Immobilienpreise. Für 2021 wird auch weiterhin mit einem Zuwachs des Genehmigungsvolumens von 1,6 % gerechnet. Dies entspricht etwa 380.000 Wohneinheiten.

Entscheidend für die Wohnungsknappheit in Großstädten und Ballungsräumen ist der sogenannte Bau-Überhang. Zwischen 2008 und 2019 verdoppelte sich die Zahl genehmigter und noch nicht fertiggestellter Wohnungen von rund 320.000 auf 740.000 Wohnungen. Bis Ende 2020 sollen rund 770.000 Wohnungen auf die Fertigstellung warten. Dafür verantwortlich gemacht werden Faktoren wie verlängerte Planungsverfahren, zunehmende lokale Proteste gegen neue Bauvorhaben sowie fehlende Kapazitäten, um diese Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Die Zahl der Neugenehmigungen und der hohe Bau-Überhang lassen in den kommenden Jahren eine steigende Zahl an Baufertigstellungen erwarten. 2020 sollen erstmals wieder seit langem über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Das entspricht einer Steigerung um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Für 2021 wird ein weiterer Zuwachs um 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen erwartet.

Wie die Entwicklung der Baugenehmigungen seit 2016 zeigt, dürften sowohl 2020 wie auch 2021 mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt werden.

Um den steigenden Bedarf zu decken, müssten in Deutschland zwischen 2018 und 2025 rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment. Bedingt durch die Coronakrise 2020/2021 wird eine geringere Nettozuwanderung nach Deutschland erwartet. Sollte sich der Wert der Zuwanderer von rund 300.000 auf 200.000 Personen pro Jahr reduzieren, dürfte die Nachfrage nach neu zu errichtenden Wohnungen auf rund 280.000 absinken. Unter dieser Prämisse würde die derzeitige Bautätigkeit den Wohnungsbedarf decken. Nicht berücksichtigt ist dabei, dass in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten dennoch Wohnungen fehlen, weil zu wenig gebaut worden ist.

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit ist insbesondere im preisgünstigen Segment sehr groß. Um die bestehenden Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, bedarf es einer gezielten Förderung von Bund, Ländern und Kommunen.

Die Folgen der Corona-Pandemie wirken sich auch auf das Bauhauptgewerbe aus. Die Beeinträchtigungen fallen im Vergleich zur Gesamtwirtschaft jedoch deutlich gemäßigter aus. Das Bauhauptgewerbe kann auf einen langjährigen Aufschwung zurückblicken, der maßgeblich durch hohe Wohnungsbauaktivitäten beeinflusst worden ist. Die Kapazitätsauslastung lag im Februar 2020 bei 85 %, im Mai übertrafen sie mit 76 % immer noch den Wert des Krisenjahrs 2009 von 68 %. Die Firmen gehen nicht von einem Beschäftigungsabbau aus, der Hauptverband der Bauindustrie erwartet jedoch erstmals seit langer Zeit eine Stagnation.

Im Rahmen der Corona-Pandemie zeichneten sich in einer ifo-Umfrage neben gesunkener Kapazitätsauslastung und gesunkenen Auftragsreserven sowie vereinzelt rückläufiger Preise auch eine geringere Auslastung der Belegschaft ab, da die

Baufirmen das Instrument der Kurzarbeit einsetzen.

Die Firmen des Bauhauptgewerbes erwarten jedoch eine Normalisierung in einigen Monaten

Zum Ende des Jahres 2020 lebten rund 63.000 Menschen in der Stadt Neu-Ulm und in ihren Stadtteilen. Eine günstige Arbeitsmarktsituation, die verkehrsgünstige Lage und auch die Bereitstellung von attraktiven Wohnraumangeboten lässt Neu-Ulm auch in den kommenden Jahren weiter wachsen. Die Stadt ist attraktiv für Auszubildende und Studierende, junge Erwachsene und Familien sowie überwiegend junge Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Der Wohnungsbedarf im Geschäftsgebiet der NUWOG ist weiterhin hoch, die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Insbesondere mangelt es an günstigen Wohnangeboten. Die Stadt Neu-Ulm und die NUWOG-Unternehmensgruppe haben auf den Bedarf mit einem Wohnungsbauprogramm reagiert, dass von 2020 bis 2025 den Neubau von insgesamt ca. 500 Wohnungen, überwiegend im preisgebundenen Segment, vorsieht. 2020 wurden davon 123 Wohnungen fertiggestellt.

Quellen:

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW Information 161, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/21. Kurzbericht. Januar 2021.
- https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html
- https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1223/umfrage/arbeitslosenzahl-in-deutschland-jahresdurchschnittswerte/>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1376/umfrage/anzahl-der-erwerbstaetigen-mit-wohnort-in-deutschland/>
- <http://de.global-rates.com/zinssatze/zentralbanken/zentralbank-europa/ezb-zinssatz.aspx>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaefte-seit-1999/>
- https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_021_31111.html
- <https://www.ifo.de/publikationen/2020/aufsatz-zeitschrift/branchen-im-fokus-bauhauptgewerbe>eNLifo-202006



"Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen - denn Zukunft kann man bauen!"



Die Geschäftsführung informiert

Ein ungewöhnliches Geschäftsjahr 2020 liegt hinter uns. Mittlerweile, Mitte des Jahres 2021, scheinen die Restriktionen und größten Herausforderungen der Corona-Pandemie hinter uns zu liegen. Nicht etwa, weil jetzt alles vorbei zu sein scheint, sondern weil wir es als Organisation geschafft haben, uns innerhalb kurzer Zeit auf die Veränderungen und auf neue Aufgaben und Herausforderungen einzustellen. Die in der NUWOG bereits vorangeschrittene Transformation der Digitalisierung hat uns dabei geholfen. Einen herzlichen Dank richte ich an meinen Vorgänger Andreas F. Heipp, unter dessen Leitung die wesentlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen wurden. Das hat mir den Einstieg als neuer Geschäftsführer zum 1. Juli 2020 erleichtert und der Unternehmensgruppe bei der Bewältigung der pandemiebedingten Herausforderungen sehr geholfen. Unsere technische Ausstattung und die weitgehende digitale Organisation von Geschäftsabläufen, Bearbeitungs- und Entscheidungsprozessen wurden in den vergangenen Monaten weiter beschleunigt und in Teilbereichen erweitert und ver-

bessert. Trotz schwieriger Umstände für direkte Gespräche, Kontakte und Besprechungen konnten die begonnenen Baumaßnahmen und Planungsvorhaben ohne wesentliche zeitliche Verzögerungen weiter bearbeitet werden.

Ein großes Lob und einen herzlichen Dank an alle Beteiligten, die das ermöglicht haben, insbesondere an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der NUWOG-Unternehmensgruppe, dem Betriebsrat, der die rasch notwendigen organisatorischen Veränderungen positiv begleitet und aktiv mitgestaltet hat. Eine hohe Anerkennung zollen wir unseren Partnerinnen und Partnern, die Planungen und Baumaßnahmen ohne nennenswerte Verzögerungen realisiert haben. Danke an die Architekten, Fachingenieure und vor allem auch an die Baufachleute und Handwerker vor Ort und auf den Baustellen. Auch die Unterstützung und Erteilung notwendiger Genehmigungen hat dank des Engagements der Beschäftigten in der städtischen Verwaltung bestens funktioniert.

Ohne die erforderlichen Beratungen und raschen Entscheidungen unseres Aufsichtsrats unter der Leitung unserer Oberbürgermeisterin Katrin Albsteiger wäre es nicht möglich gewesen, die angestrebten Ziele zu erreichen. Für diese vorbehaltlose, konstruktive und gute Zusammenarbeit auch an der Stelle ein herzliches Dankeschön.

Die organisatorischen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf die Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mietern und auf unsere Serviceangebote. Für das Verständnis und die Geduld ein ganz herzliches Dankeschön insbesondere auch an unsere Bewohnerinnen und Bewohner.

Eine kurze Verschnaufpause im Juni des vergangenen Geschäftsjahres ermöglichte, trotz der Pandemieauflagen, die Einweihung der beiden fertiggestellten Bauvorhaben in der Münsterblickstraße und in der Reuttier Straße (Alte Stadtgärtnerei). Die beiden Projekte, die als Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus „Effizient bauen, leistungsfähig wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ erfolgreich realisiert wurden, konnten in einem kleinen Rahmen mit hochrangigen Gästen, Frau Staatsministerin Kerstin Schreyer, Frau Ministerialrätin Karin Sandeck, Herrn Dr. Erwin Lohner, Regierungspräsident der Regierung von Schwaben und Frau Oberbürgermeisterin Katrin Albsteiger ihrer Bestimmung übergeben werden.

In Summe konnten im Geschäftsjahr 123 neu errichtete Wohnungen übergeben werden. Einige geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aufgrund der Kontaktbeschränkungen verschoben. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich in einer höheren Leerstandsquote, auch weil Neuvermietungen durch die Einschränkungen, insbesondere Besichtigungen schwieriger zu bewerkstelligen waren.

Stärker eingebunden im Unternehmen wurde das Sozialmanagement. Neben der Neubesetzung der Teamleitung im Quartiersmanagement und Stadtteilbüro, wurden im Unternehmen sozialpädagogische Fachkräfte etabliert, die Mieterinnen und Mieter bei auftretenden Problemen durch direkte

Wohnen in Neu-Ulm – Sicher, gut und bezahlbar

Hilfe oder durch Kontakte in das soziale Netzwerk der Stadt unterstützen. Die Aufgabe des Sozialmanagements ist es, Wohnungsverlust, z.B. durch finanzielle Probleme zu vermeiden. Aber auch bei Notlagen durch Arbeitsplatzverlust, Krankheit oder durch andere unvorhergesehene Ereignisse steht das Sozialmanagement mit Hilfeangeboten zur Seite. Präventiv arbeiten die Kolleginnen und Kollegen des Sozialmanagements innerhalb der Quartiere. Auch

hier konnten einige geplante Projekte wegen der Kontaktbeschränkungen nicht durchgeführt werden. Trotzdem hat sich das Sozial- und Quartiersmanagement innerhalb kurzer Zeit etabliert und ist zu einem wichtigen Baustein unserer Serviceangebote geworden. Den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und auch den externen Wegbegleitern und Mitstreitern auf diesem Wege ein herzliches Dankeschön.

Die beengte Raumsituation und die nicht mehr zeitgemäße Unterbringung unseres Regiebetriebs konnten wir durch den Erwerb eines vollständig sanierten Büro- und Lagergebäudes verbessern. An dem Standort unseres Regiebetriebs in der Lesingstraße haben wir nun ausreichend Lagerflächen für die Materialien, Werkzeuge und Geräte. Für die Kolleginnen und Kollegen stehen ausreichende Sozialräume, sanitäre Einrichtungen und Büroflächen zur Verfügung. Dadurch war es auch möglich, die personellen Kapazitäten auszubauen. Kollegen, die in den Ruhestand verabschiedet wurden, konnten durch qualifizierte Fachkräfte ersetzt werden. Wir beschäftigen nunmehr eigene Handwerker wie Schreiner, Maler, etc. Dies sichert eine rasche Erledigung der Mängelmeldungen. Auch wenn wir damit einen hohen Beitrag zur Mieterzufriedenheit liefern, sind die örtlichen Handwerksbetriebe ein wichtiger und unverzichtbarer Partner zur Erledigung von Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen für uns. Danke an die zahlreichen Handwerksbetriebe mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Unterstützung und Arbeit. Sie alle sind wichtige und zuverlässige Partner für uns.

Die NUWOG hat ein starkes, leistungsfähiges Projektmanagementteam. Da die Nachfrage nach Wohnraum auf hohem Niveau bleibt, ist es unsere wesentliche Aufgabe, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Für die kommenden Jahre haben wir ein ambitioniertes Neubauprogramm aufgestellt. Die NUWOG plant, am Neu-Ulmer Wohnungsmarkt bis 2025 rund 500 zusätzliche Mietwohnungen zu errichten. Kurz vor der Fertigstellung stehen 43 Mietwohnungen in Wiley Nord. In der Münsterblickstraße wurde mit dem dritten Bauabschnitt begonnen. Dort entstehen 28 weitere Wohnungen und eine Tiefgarage. Begonnen wurden auch die Maßnahmen der DIWOG, einer Beteiligung der NUWOG auf interkommunaler Ebene mit den Gemeinden Elchingen und Nersingen. In Elchingen werden 17 geförderte Wohnungen und in Nersingen 30 geförderte Wohnungen entstehen. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen.

Neben Sanierungsmaßnahmen in der Schwabenstraße 81, die in diesem Jahr beginnen werden, haben wir unsere Konzentration insbesondere auf den Neubau von Wohnungen gelegt. In der Leipheimer Straße 52-56 in Pfuhl werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen entstehen. Entlang der Augsburgs Straße wird ein Neubau unsere Wohnanlage in der Schillerstraße 20 ergänzen. Parallel zum Neubau ist eine Sanierung der bestehenden Wohnanlage geplant, um die Wohnqualität zu erhöhen und Energieeinsparungen zu erzielen. Neben einem weiteren Neubauvorhaben in der Danziger Straße in Ludwigsfeld, die Planungen stehen hier noch ganz am Anfang, werden wir ein Wettbewerbsverfahren durchführen, um die Ideen der EUROPAN 14 Vorschläge aufzugreifen. Entlang der Ringstraße sollen so weitere Wohnungen im Vorfeld entstehen. Hier sind insgesamt drei Baumaßnahmen auf Basis der städtebaulichen Entwürfe vorgesehen.

Voraussichtlich im Frühjahr 2023 werden wir mit dem Bau von 115 Wohnungen in der Filchnerstraße beginnen. Die Konzeption des Wohngebiets am Illerpark betont insbesondere die aktuellen Herausforderungen des Klimawandels, d.h. neben der Verwendung erneuerbarer Energien durch Fotovoltaikanlagen und der Nutzung von Wasserkraft, spielt das Thema der

Regenwassernutzung und Pufferung zur Abdämpfung von Hitzeeinwirkungen eine wesentliche Rolle, um ein gesundes und attraktives Wohnklima zu erzeugen.

Holz als Baustoff spielt in unseren Planungen eine wesentliche Rolle. Die genannten Neubaumaßnahmen werden entweder in Hybridbauweise oder in Holzbauweise errichtet. Die aktuell hohe Nachfrage nach Holz und Baumaterialien ist dabei eine besondere Herausforderung, da pandemiebedingt, aber auch durch die hohe Nachfrage aus China und den USA, die Preise massiv gestiegen sind. Da gleichzeitig in einigen Produktionen die Kapazitäten zurückgefahren wurden, ist derzeit bei der Lieferung von Baumaterialien mit Lieferengpässen zu rechnen. Unsere Erwartung ist, dass sich mittelfristig wieder eine Entspannung der Situation ergibt.

Die Herausforderungen an die NUWOG als kommunales Wohnungsunternehmen werden in den kommenden Jahren steigen. Unser Ziel ist es, diese Herausforderungen anzunehmen, zu bewältigen und mit ihnen zu wachsen. Wir sind der Überzeugung, dass uns dies mit einem engagierten, motivierten und fachlich hervorragend ausgebildeten Team an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gelingt.

Einen wesentlichen Beitrag zum Gelingen liefert auch unsere Gesellschafterin, die Stadt Neu-Ulm, sowie alle anderen Partnerinnen und Partner bei Banken und Kreditinstituten, in den Verbänden und bei den Handwerkern. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gelingt uns dann, wenn wir alle gemeinsam an dieser Aufgabe arbeiten.

Wir bedanken uns bei Ihnen allen für die zurückliegende und zukünftige Unterstützung.

Ihr



Michael Veiga



Wohnraum für alle

Neubau und Bauträgerschaft

Der Mensch steht im Mittelpunkt – diesen Grundsatz verfolgt die NUWOG-Unternehmensgruppe auch bei der Entwicklung neuer Quartiere und beim Bauen bezahlbarer Wohnungen. Die Nachfrage ist hoch und diesen sozialen Auftrag zu erfüllen, hat oberste Priorität.

„Alte Stadtgärtnerei“, Reuttier Straße 71

Die „Alte Stadtgärtnerei“ wird dem experimentellen Charakter als Projekt aus dem Programm „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ gerecht. Seit der Fertigstellung im Sommer 2020 findet dieses Bauvorhaben mit 31 geförderten Wohnungen großes Interesse in der Fachwelt der Architektur. Die stringente und effiziente Planung, der intelligente Einsatz von Baumaterialien und die ausgeprägte Formensprache qualifizieren das Projekt zurecht zu einem Modellvorhaben für preisgebundenen Wohnraum.

Quartier Münsterblickstraße

Im Sommer 2020 wurden die 40 Wohnungen des 2. Bauabschnitts des Gebäude-Trios in der Münsterblickstraße fertiggestellt. Die hybride Bauweise aus einem tragenden Betonskelett und einer vorgehängten Holzfassade verbessert nicht nur den ökologischen Fußabdruck dieses Mehrfamilienhauses, sondern hat sich auch als äußerst wirtschaftlich und flexibel erwiesen. Somit ist dem Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz durch den kreativen Umgang mit den Vorgaben aus dem geförderten Wohnungsbau ein wertvoller Beitrag zu preisgebundenem Wohnraum gelungen. Auch dieses Projekt findet in der Architektur- und Bauwelt positive Beachtung.

Den dritten Teil des Quartiers in der Münsterblickstraße bilden 28 Wohnungen mit zugehöriger Tiefgarage. Die höheren Kosten aufgrund gestiegener Baupreise konnten durch Umlanungen und Optimierungen soweit aufgefangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts gewährleistet ist und der Realisierung nichts mehr im Wege steht. Mit dem Bau wurde im Frühjahr 2021 begonnen.

Insgesamt stehen mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnitts in der Münsterblickstraße 101 neue Wohnungen zur Verfügung.

Quartier Ulmer Hofgut

Ähnlich wie in der Münsterblickstraße besteht das Quartier Ulmer Hofgut aus einer Gebäudetriglie. Die drei Bauabschnitte unterliegen unterschiedlichen Finanzierungsmodellen und leisten somit einen Beitrag zur sozialen Durchmischung. Insgesamt sind 2020 im Ulmer Hofgut BA 1 und BA 2 52 preisgebundene Wohnungen für Neu-Ulm entstanden. Es lässt sich erkennen, dass die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten in den Erdgeschossbereichen, wie das großzügige Foyer des BA 2 oder geräumige Kinderwagen- und Fahrradabstellräume gut angenommen werden. Insbesondere im gemeinsamen Innenhof finden Begegnungen statt. Leider konnten die Bewohnerinnen und Bewohner den komfortabel ausgestatteten Gemeinschaftsraum mit Terrasse im BA 2 Corona-bedingt noch nicht nutzen.

Mit der Bauträgermaßnahme Ulmer Hofgut BA 3 wird die Trilogie im Ulmer Hofgut abgeschlossen. Im Herbst 2021 werden die 26 Wohnungen wie geplant an die Käufer übergeben. Trotz ehrgeiziger Kostenziele war es möglich, mit der Ausstattung der Wohnungen und der Tiefgarage den Anforderungen eines Bauträgerobjektes gerecht zu werden. Das zeigt auch der erfolgreiche Vertrieb, der seit Frühjahr 2021 abgeschlossen ist. Beide Quartiere, Münsterblick und Ulmer Hofgut zeigen, wie man das soziale Miteinander durch verbindende architektonische und städtebauliche Elemente fördern und gleichzeitig Individualität ermöglichen kann.

Wiley Nord

Im Sommer 2020 wurde mit der Ausführung des Bauvorhabens Wiley Nord BA 1 und BA 2 begonnen. Ein langgezogener Gebäudewinkel mit 29 Wohnungen und ein Punkthaus mit 14 Wohnungen eröffneten die Bautätigkeit im zukünftigen Wohngebiet Wiley Nord.

Die Tiefgarage unter BA 1 beherbergt die Stellplätze für beide Bauabschnitte. Beide Bauabschnitte haben eine effiziente Erschließung mit nur einem Aufzug und einem Haupttreppenhaus. Die neun unterschiedlichen Wohnungstypen sind konsequent übereinander angeordnet, zum großen Teil sogar in einem strengen Raster.



Neubau Münsterblickstraße Bauabschnitt 3

Diese und weitere Merkmale sorgen für eine hohe Wirtschaftlichkeit trotz gebotener Vielfalt an Wohnungstypen, intelligenter technischer Lösungen und dem Einsatz von Holz bei Fensterelementen und Loggia- und Balkongeländern.

Der Bezug der insgesamt 43 Wohnungen wird sukzessive von Herbst 2021 bis Frühjahr 2022 erfolgen.

Planung für eine sichere Zukunft

Ringstraße

Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs EUROPAN 14, an dem die Stadt Neu-Ulm 2017 teilgenommen hatte, lieferte Ideen für die Weiterentwicklung des Stadtquartiers „Vorfeld“. 2020 hat die NUWOG daran angeknüpft und verschiedene Konzepte in der Ringstraße auf Realisierbarkeit überprüft, um neue Möglichkeiten für dringend benötigten Wohnraum zu erarbeiten.

Weiter verfolgt wird die Nachverdichtung entlang der Ringstraße, auf den drei zur Straße geöffneten Freiflächen zwischen den u-förmig angeordneten Gebäuden.

2021 wird dazu ein städtebaulicher Wettbewerb stattfinden.

Schillerstraße 20

Nachdem sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt weiter verschärft, untersucht die NUWOG ihren Bestand auf Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Über ein Stegreif-Wettbewerbsverfahren wurde Ende 2020/Anfang 2021 ein Ansatz gefunden, auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes Schillerstraße 20 in Offenhausen nachzuverdichten.

Der Siegerentwurf des Ulmer Büros Braunger Wörtz Architekten verspricht über einen differenzierten Baukörper mit vier und sieben Geschossen einen angemessenen Eingriff in die Bestandssituation und schafft neue räumliche Beziehungen.

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erfolgte im Frühjahr 2021 die Beauftragung von Braunger Wörtz Architekten für die Planung des Projekts.

Danziger Straße

Erste städtebauliche Untersuchungen zum Grundstück Danziger Straße am Ortseingang von Ludwigsfeld sollen zeigen, ob es sich für eine Mischung aus freifinanziertem und preisgebundenem Wohnungsbau eignet und wirtschaftlich bebaut werden kann.

Abhängig vom Ergebnis werden die weiteren Schritte zum Grundstückserwerb und zur Planung eingeleitet.

Albertinum, Heinz-Rühmann-Straße 7

Die Dächer der Heinz-Rühmann-Straße 7, Haus Nord und Haus Süd, stehen zur Sanierung an. Seit Ende 2020 wird geprüft, ob anstelle des hohen Aufwands für die Dachsanierung ein größerer Eingriff gerechtfertigt ist, der über eine Aufstockung mit zwei Etagen zusätzlichen Wohnraum schaffen könnte.

Über einen hohen Grad an Vorfertigung und die dadurch verkürzte Bauzeit könnte man die Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner minimieren.

Auch dieses Projekt wird in Abhängigkeit der Ergebnisse aus den Voruntersuchungen in der Zukunft weiterverfolgt.

Leipheimer Straße 52 - 56

Auf drei von der NUWOG erworbenen Grundstücken in der Leipheimer Straße ist eine Neubebauung geplant. Ein Projektteam aus dem Wiener Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz, verschiedenen Fachingenieuren und Vertretern des Unternehmens Züblin-Timber planen von Anfang an gemeinsam in einem kooperativen Verfahren einen Gebäudekomplex aus drei Häusern mit Satteldächern.

Durch das Einbinden des ausführenden Generalunternehmers Züblin-Timber in den frühen Planungsprozess werden Optimierungen der Qualität, der Kosten und der Bauzeit erwartet, obwohl das Projekt keine Standardlösungen bietet, sondern Besonderheiten in der Architektur und im ökologischen Konzept aufweist.

Alle drei Gebäude erhalten ein immergrünes Satteldach, welches einen Beitrag zur Biodiversität leistet, das Gebäudeklima positiv beeinflusst oder Dachterrassenflächen über eine berankte Pergolastruktur für die Bewohner aufwertet.

Noch in 2021 ist die Einreichung des Bauantrages geplant, der Baustart wird voraussichtlich 2022 erfolgen.

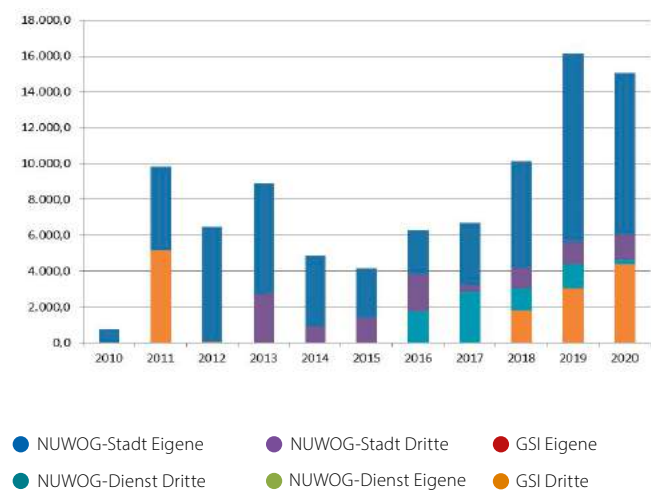


DIWOG - Projekte

Auf der Basis der interkommunalen Zusammenarbeit ist die NUWOG-Unternehmensgruppe seit 2019 auch im Landkreis aktiv. Im Rahmen der gemeinsam gegründeten Gesellschaft DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH mit den Gemeinden Elchingen und Nersingen sind 2020 die Projekte in den Gemeinden Elchingen und Nersingen vorbereitet worden. Das Projekt in Nersingen, Industriestraße, mit 30 geförderten preisgebundenen Wohnungen wird über gewerkeweise Ausschreibung und die Vergabe an einzelne Unternehmer errichtet.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens in Elchingen, Weißinger Straße, ist ein Generalunternehmer aus der Region beauftragt worden. Hier entstehen weitere 17 geförderte und preisgebundene Wohnungen für die Menschen im Landkreis Neu-Ulm. Inzwischen hat für beide Bauvorhaben die Ausführungsphase begonnen.

NUWOG-Unternehmensgruppe: Entwicklung der Investitionen für Neubau- und Bauträgerprojekte in TEUR 2010 – 2020



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe



ULMER HOFGUT BAUABSCHNITT 3

Wohnqualität und Werterhalt

Instandhaltung und Modernisierung

Auch 2020 investierte die NUWOG in den Bestand. Der jährliche Investitionsplan umfasst drei Bereiche, ungeplante Instandhaltung, geplante Instandhaltung und Modernisierungen.

Die Aufwertung mit historischem Bezug der Bestandsgebäude in der Geschwister-Scholl-Straße wurde an den Häusern 14, 16, 18, 20 fortgesetzt.

Bei den Mehrfamilienhäusern in der Wilhelmstraße 21 und 23 ist das Dach neu eingedeckt worden.

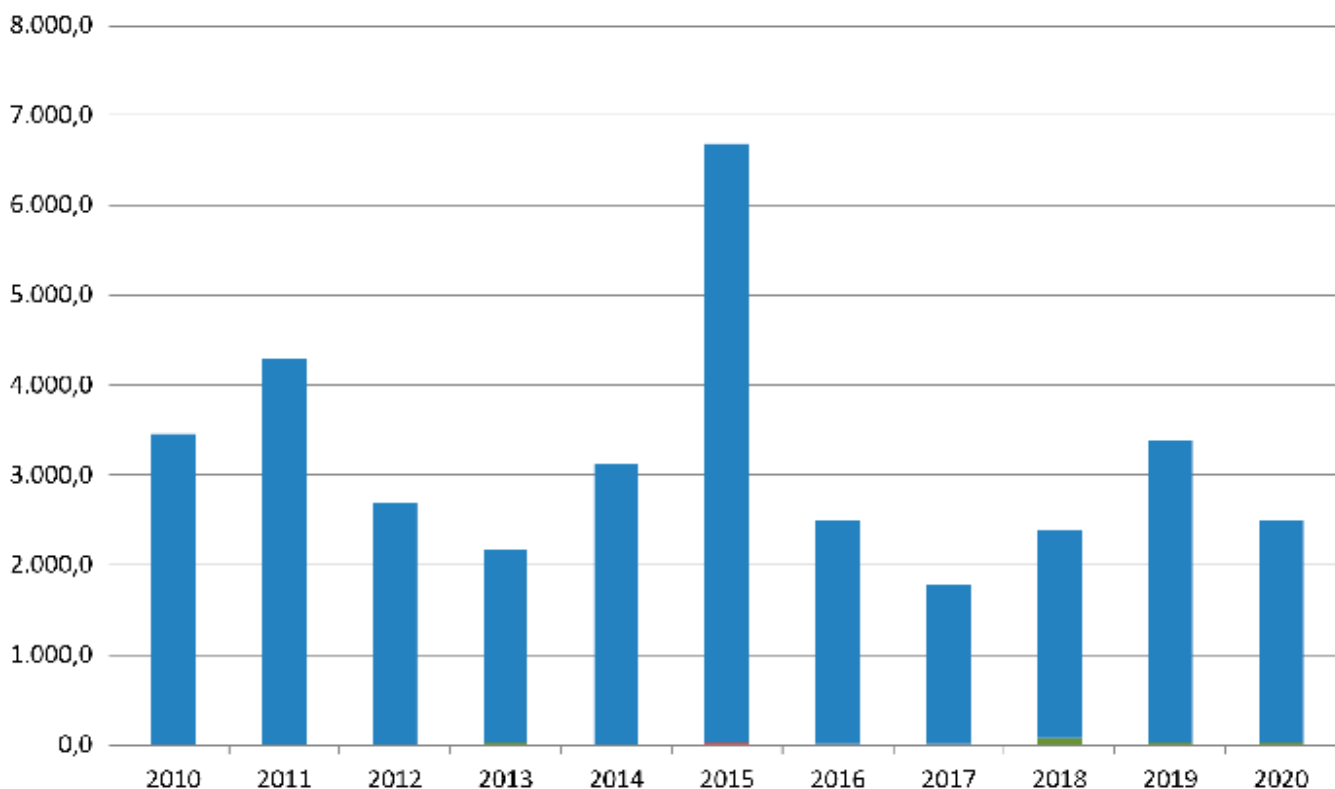
Von der 2021 bis 2024 geplanten sukzessiven Modernisierung der Gebäude in der Schwabenstraße wird nach Vorbereitung und Planung der erste Bauabschnitt in 2021 ausgeführt.

Die kleineren geplanten Instandhaltungsarbeiten konzentrierten sich 2020 Pandemie-bedingt auf die Außenbereiche der Liegenschaften. So wurden z.B. wassergebundene Decken überarbeitet, Betonsanierungen durchgeführt oder Glasbausteinflächen in Treppenhäusern repariert.

Die durch die Politik angestrebte Klimaneutralität von Wohngebäuden wird in der Zukunft Wohnungsunternehmen vor große Aufgaben stellen. Die NUWOG ist jetzt schon dabei, Grundlagen dafür zu schaffen. So wurden alle Liegenschaften digital erfasst und der Zustand der einzelnen Bauteile und der technischen Ausrüstung bewertet.

Im Moment laufen auf Basis dieser Daten u.a. Untersuchungen, welche Bestandsdächer sinnvoll mit Solaranlagen ausgestattet werden können.

Entwicklung der Investitionen für Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung in TEUR 2010–2020



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe



Bezahlbare Mieten = Sicher Wohnen

Wohnungsverwaltung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe 2.384 eigene Wohnungen mit insgesamt 161.588 m² Wohnfläche, 19 gewerbliche Einheiten mit 3.976 m² Nutzfläche sowie 345 Garagen und 1.236 Stellplätze/Carports.

Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum setzte sich auch im Geschäftsjahr 2020 fort. 217 Wohnungen aus dem eigenen Bestand wurden neu bzw. wieder vermietet.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 6,73 €/m² Wohnfläche.

2020 wurden 134 Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,6 %. Direkte Weitervermietungen sind die Regel.

Wenn Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen anstehen, ist es jedoch sinnvoll, einen kurzen Leerstand bis zur Neuvermietung hinzunehmen.

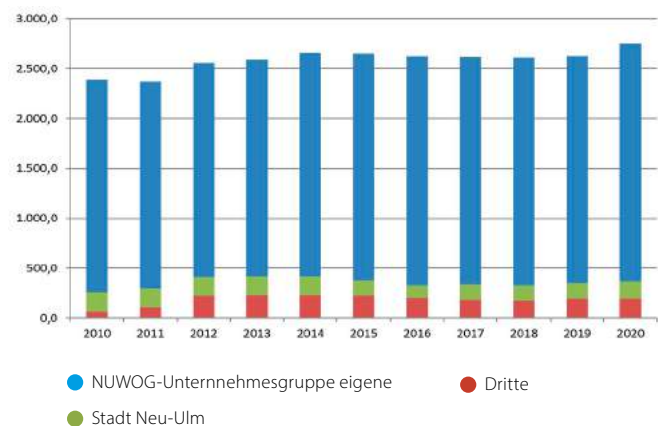
Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 standen 64 Wohnungen leer. Acht Wohnungen davon wurden modernisiert bzw. blieben unvermietet wegen des geplanten Abrisses. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 2,7 %.

Der Forderungsausfall für das Geschäftsjahr 2020 belief sich auf 99,9 T€ (VJ 66,6 T€). Das entspricht 44,9 % (VJ 36,5 %) der Gesamtmietrückstände. Im Geschäftsjahr wurden 2 Räumungen vollzogen und 127 Mahnbescheide erstellt.

Außer dem eigenen Bestand bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe 67 Wohnungen und 101 Studentenzimmer für die Stadt Neu-Ulm sowie 63 Wohnungen für Privateigentümer.

Wie wichtig das Engagement der NUWOG-Unternehmensgruppe ist, den eigenen Bestand durch die engagierte Bautätigkeit zu erhöhen, bestätigt die hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Für 2021 werden 14 geförderte Wohnungen in der Curd-Jürgens-Straße 1 in den Bestand übernommen, die in kürzester Zeit vermietet waren. Die neuen Mieterinnen und Mieter ziehen zum 1. September 2021 ein.

NUWOG-Unternehmensgruppe: Verwalteter Wohnungsbestand 2010 - 2020



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe



WILEY NORD - BAUABSCHNITT 1 + 2

Zeit für Veränderung

Sozialmanagement

Das Jahr 2020 war für das Sozialmanagement geprägt durch einige grundlegende Veränderungen in der Ausrichtung dieses Bereichs, vor allem aber durch die nicht endend wollenden Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Ab März 2020 waren monatelang keine der in 2019 etablierten gemeinschaftlichen Aktivitäten möglich. Auch die Vermietung der Gemeinschaftsräume wurde vorübergehend eingestellt. Ein Teil der Mitarbeiterinnen konnte mit anderen Aufgaben innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe betraut werden, sodass auf Entlassungen oder Kurzarbeit verzichtet werden konnte.

Seit Mai 2020 leitet Verena Rudolph das Sozialmanagement. Die langjährige Leiterin Gabriele Schilder verabschiedete sich in den verdienten Ruhestand. Mit dem Wechsel der Geschäftsführung der NUWOG-Unternehmensgruppe zum 1. Juli 2020 wurde auch eine Umstrukturierung für das Sozialmanagement eingeläutet.

Konzentrierten sich die Aufgaben bisher auf die Förderung der Gemeinschaft, so richtete sich das Augenmerk ab dem zweiten Quartal 2020 auch auf die aktive Betreuung der Mieterinnen und Mieter bei Mietrückständen. Sie werden aktiv angesprochen und unterstützt, um einer Räumung vorzubeugen. Die Schlichtung von Konflikten gehört ebenso wie die Weitervermittlung von Mieterinnen und Mietern an andere soziale Beratungsstellen zu den veränderten Aufgaben des Sozialmanagements. Durch gezieltes strategisches Quartiersmanagement werden Wohnanlagen weiterentwickelt. Im letzten Quartal 2020 wurde mit der strategischen Quartiersentwicklung in der Wohnanlage Albertinum begonnen, weitere sollen folgen. Im Albertinum leben Menschen mit einem Durchschnittsalter von 70 Jahren. Um den Bedürfnissen der älteren Menschen gerecht zu werden, wurde die Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger vor Ort intensiviert und weitere Maßnahmen wie die Einstellung eines Hausmeisters für Kleinreparaturen vorgenommen. Des Weiteren soll das Miteinander durch Aktionen im Haus gefördert werden. In Kürze werden drei junge Auszubildende ins Albertinum einziehen, die ehrenamtliche Hilfstätigkeiten

für die Mieterinnen und Mieter ausführen werden. Dies sind ideale Ergänzungen zu der bisherigen Quartiersarbeit im Rahmen der Sozialen Stadt für die Stadtteile Vorfeld und östliche Innenstadt, die ebenfalls in das Aufgabengebiet des Bereichs Sozialmanagement gehören.

Eine enge Zusammenarbeit mit dem Bestandsmanagement Vermietung sowie den anderen Geschäftsbereichen der NUWOG macht es möglich, Probleme auf mehreren Ebenen anzugehen. Ziel des Sozialmanagements ist es, Herausforderungen mit den Mieterinnen und Mietern auf Augenhöhe zu begegnen.



Sozial und gesellschaftlich engagiert

Stiftungen

Soziales Engagement bedeutet für die NUWOG-Unternehmensgruppe nicht nur, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Sie betreut zwei Stiftungen, die Menschen in Not sowie die Gemeinwesenarbeit unterstützen.

Wohnstift Neu-Ulm

Das von der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH und der Stadt Neu-Ulm gegründete Wohnstift Neu-Ulm steht Menschen bei, um einen drohenden Verlust der Wohnung und Obdachlosigkeit abzuwenden. Das Wohnstift leistet in Härtefällen rund ums Wohnen schnell und unbürokratisch Hilfe zur Selbsthilfe.

Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz

Um das bürgerschaftliche Engagement in Neu-Ulm zu stärken, unterstützt die NUWOG-Unternehmensgruppe die „Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz“. Sie fördert Projekte und Aktionen der Gemeinwesenarbeit, beispielsweise der Altenhilfe, der Bildung und Erziehung sowie in den Bereichen Umwelt und Kultur. 2020 wurden 23.800 Euro an 13 Organisationen, Gruppen und Einrichtungen ausgeschüttet.



Fördern und entwickeln

Fachliche Kompetenz und persönliche Stärke

Personalentwicklung

Um die hohen Anforderungen der Bau- und Wohnungswirtschaft stemmen zu können, bedarf die NUWOG-Unternehmensgruppe einer professionellen und engagierten Mannschaft. Um diese stärken zu können, wird eine aktive Personalpolitik betrieben.

Zum Ende des Berichtszeitraums beschäftigte die NUWOG-Unternehmensgruppe 66 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 27 in Teilzeit. Drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befanden sich in Elternzeit und in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten für die Gesellschaft neu gewonnen werden. Drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben die Gesellschaft mit dem Eintritt in den Ruhestand verlassen. Die Fluktuation innerhalb der Unternehmensgruppe ist gering.

Geschäftsführung

Michael Veiga, M. A. Real Estate Management, leitet seit dem 1.07.2020 als Geschäftsführer der NUWOG-Unternehmensgruppe die drei Gesellschaften NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Neu-Ulm, NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH sowie die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

Er ist zum 1.07.2020 auch zum Geschäftsführer der DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH bestellt worden, an der die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH zu 1/3 beteiligt ist.

Andreas F. Heipp, M.Sc. Real Estate, schied zum 30.06.2020 aus dem Unternehmen aus und wurde als Geschäftsführer abberufen.

Stefan Ozwirk und Kornelia Mahne sind für die drei NUWOG-Gesellschaften weiterhin zu Prokuristen bestellt.

Zum 1.12.2020 sind Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner zu weiteren Prokuristen der drei NUWOG-Gesellschaften bestellt worden.

Aus- und Weiterbildung

Im Geschäftsjahr 2020 beendeten zwei Immobilienkauffrauen erfolgreich ihre Ausbildung bei der NUWOG-Unternehmensgruppe.

Erstmalig wurde 2020 ein dualer Studienplatz im Studiengang Immobilienwirtschaft von der NUWOG-Unternehmensgruppe angeboten. Kooperationspartner ist die iubh Internationale Hochschule Duales Studium. Zum Ende des Berichtszeitraums beschäftigte die NUWOG-Unternehmensgruppe insgesamt zwei Auszubildende.

Sie eröffnet jungen Menschen eine berufliche Perspektive mit Aufstiegsmöglichkeiten und sorgt dafür, dass auch künftig qualifiziertes Personal fachlich und menschlich in der Lage ist, unter veränderten und anspruchsvoller werdenden Rahmenbedingungen kompetent zu reagieren.

Die NUWOG-Unternehmensgruppe bietet im Bereich Technik ein Trainee-Programm über 12 oder 18 Monate an. Studienabgänger und -abgängerinnen mit dem Abschluss Architekt oder Bauingenieur oder einem vergleichbaren Abschluss können in diesem Zeitraum praktische Erfahrung in den Bereichen Projektsteuerung, Planung, Kalkulation, Ausschreibung und Vergabe sammeln. Durch gezielte Einarbeitung lernen sie das gesamte Leistungsspektrum eines Wohnungsunternehmens kennen. Mit der Teilnahme an Fortbildungsmaßnahmen entwickeln sie sich zu unternehmerisch denkenden Leistungsträgern im Projektmanagement mit dem Ziel, als Projektleiter Wohngebäude selbständig zu steuern.

Auch die fachliche Qualifikation aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist der NUWOG-Unternehmensgruppe ein hohes Anliegen. Nur so lassen sich die verändernden Anforderungen im beruflichen Umfeld stemmen. Gleichzeitig werden die Beschäftigten gefördert und gefördert.

Betriebliche Altersvorsorge

Die NUWOG-Unternehmensgruppe bietet ihren Beschäftigten eine betriebliche Altersvorsorge entsprechend der Tarifzugehörigkeit. NUWOG-Stadt und NUWOG-Dienst sind im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts (TVöD) Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden (ZVK). Die GSI ist als tarifungebundenes Unternehmen Mitglied der VdW-Versorgungskasse der Wohnungswirtschaft Bayern e.V. (VKWB).



Knappe Ressource: günstiger Wohnraum und Bauland

Interkommunale Zusammenarbeit

Bedarf an günstigen Mietwohnungen gibt es in den Landkreismunicipalitäten ebenso wie in der Stadt. So entstand Ende 2018 die DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH, eine gemeinsame Gesellschaft der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, der Gemeinde Nersingen und der Gemeinde Elchingen.

Oberbürgermeister Gerold Noerenberg war es von Anfang an ein Anliegen, dieses Vorhaben zu unterstützen und die NUWOG als Kompetenzträger in eine Gründung mit einer Wohnungsbaugesellschaft einzubringen, die über die städtischen Grenzen hinaus aktiv werden kann. Denn er sah, dass die Stadt Neu-Ulm mit den intensiven Bauaktivitäten im Stadtgebiet an natürliche Grenzen stoßen wird.

Die Stadt Neu-Ulm sowie die Gemeinden Nersingen und Elchingen sind sich sicher: Nur gemeinsam und Hand in Hand wird es möglich sein, den Bedarf an neuem und bezahlbarem Wohnraum in der Region zu decken. Genau aus diesem Grund haben sich die drei Kommunen dazu entschlossen, die DIWOG ins Leben zu rufen.

Die DIWOG ist nicht begrenzt auf die Stadt Neu-Ulm sowie die Gemeinden Nersingen und Elchingen. Sie steht allen Kommunen im Landkreis Neu-Ulm offen. Dieses Modell verteilt die Lasten der Aufgabe Wohnungsbau auf mehrere Schultern. Dabei gilt: Interkommunale Zusammenarbeit kann nur nachhaltig erfolgreich sein, wenn alle profitieren.

Das Konzept:

Die Gemeinden stellen Baugrundstücke zur Verfügung. Die NUWOG unterstützt die Gesellschaft mit Know-how im Bau und in der Bewirtschaftung der Wohnungen. Der große Vorteil liegt in dem vorhandenen Bestand der NUWOG – ab ca. 400 Einheiten lässt sich ein Wohnungsunternehmen mit eigenen Mitarbeitern wirtschaftlich führen. Bei kleineren Wohnungsunternehmen ist es daher sinnvoll, das Know-how und die Dienstleistung je Projekt bzw. entsprechend der Wohnungsanzahl einzukaufen. Hier setzt die Kooperation an. Es fallen keine Fixkosten für einen Grundstock von kompetenten Mitarbeitern, für Geschäftsräume mit entsprechender Ausstattung und IT an.

Gleichzeitig können die Gemeinden maßgeblich mitgestalten. Sie bestimmen mit ihrer Bereitstellung von Grundstücken das Baurecht und entscheiden, in welchem Umfang frei finanzierter oder geförderter Wohnraum errichtet wird. Im Fall einer Baumaßnahme bringt die Projektgemeinde 25% Eigenkapitaleinlage ein. Hierauf wird der Wert eines baureifen Grundstücks angerechnet. Im Einklang mit den Förderrichtlinien steht der Projektgemeinde ein Belegungsrecht zu.

Die Ausgestaltung der Gesellschaft erfolgte unter Berücksichtigung von kommunal-, steuer-, beihilfe- und vergaberechtlichen Aspekten.

Die DIWOG wurde als Wohnungsbaugesellschaft in Privatrechtsform der GmbH gegründet. Der große Vorteil liegt in der größeren Flexibilität und in der Entlastung der Kommune, insbesondere auch in Bezug auf die Finanzierung und die Aufnahme von Fremdkapital. Die kommunalrechtlichen Anforderungen wurden angemessen berücksichtigt. Die gewählte Rechtsform ermöglicht weitreichende Kooperationen mit bestehenden Gesellschaften und schafft eine transparentere Abwicklung.

Die lokalen Interessen der Beteiligten werden berücksichtigt. In der Gesellschaft DIWOG begegnen sich alle Partner auf Augenhöhe, sie vertreten ein gemeinsames Ziel – die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Auf der Basis eines Architektenwettbewerbs 2019 entstehen die ersten Projekte für die beteiligten Gemeinden. Nach Abschluss aller erforderlichen Genehmigungsverfahren ist im Juni 2021 mit beiden Projekten mit insgesamt 47 Wohneinheiten mit dem Bau begonnen worden. Die Fertigstellung ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant.



Entwurf: Neubau Mehrfamilienhäuser in Nersingen, Industrie Straße



Entwurf: Neubau Mehrfamilienhäuser in Elchingen, Weißinger Straße





Starkes Team

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach dem Gesetz und nach der Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Die Mitglieder der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH kamen für fünf, die Mitglieder der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH für je vier Aufsichtsratssitzungen zusammen. Für die GSI wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Eine dringliche Anordnung wurde für die GSI erteilt. Der Vergabeausschuss tagte einmal für die GSI. Der Rechnungsprüfungsausschuss führte eine gemeinsame Sitzung für alle drei Gesellschaften durch. Die Geschäftsführung nahm an allen Sitzungen teil und informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung sowie über organisatorische und personelle Fragen von besonderer Bedeutung. Über alle zustimmungspflichtigen Geschäfte wurden die nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zu den wichtigen Themen gehörte das Wohnungsbauprogramm, die Zusammenarbeit mit der Stadt Neu-Ulm im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms, die Auswahl und Bestellung des neuen Geschäftsführers und der Fortschritt der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Nersingen und Elchingen in der DIWOG.

Gemäß seiner Prüfungspflicht beauftragte der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH (VdW Bayern Treuhand). Sie nahm die nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates erforderliche Prüfung in den Geschäftsräumen der NUWOG vor. Thema war „Buchführung“.

Die Jahresabschlussprüfung der NUWOG-Unternehmensgruppe sowie deren Anhänge und Berichte wurden durch den bestellten Abschlussprüfer geprüft und beurteilt. Die Prüfung führte zu keinem Einwand. Es wurde festgestellt und testiert, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Die ordnungsgemäße Buchhaltung spiegelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wider. Die laufenden Buchhaltungsarbeiten werden durch das Personal der GSI auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages erledigt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Besonders hervorzuheben ist dabei auch die gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung.

Neu-Ulm, 30.07.2021



Katrin Albsteiger
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Stabil in die Zukunft

Lagebericht

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 16.933 T€. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (16.369 T€) um 564 T€.

Der Jahresüberschuss nach Steuern setzt sich zusammen aus den Ergebnissen der GSI mit 220,4 T€ (VJ 119,9 T€), der NUWOG-Dienst mit 142,1 T€ (VJ 64,9 T€) und der NUWOG-Stadt. Er wird mit 1.548,6 T€ (VJ 2.339,3 T€) ausgewiesen. Das Jahresergebnis ist geprägt durch die Überschüsse in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeiten sowie die Ergebnisabführungsverpflichtungen der verbundenen Unternehmen.

Die Ertragslage steht im Einklang mit dem vertraglich festgelegten Auftrag der Gesellschaften und ist geordnet.

Finanzlage

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen werden mit Eigenmitteln und objektbezogenen Fremdmitteln finanziert. Im geförderten Wohnungsbau werden im Wesentlichen öffentliche Fördermittel beantragt und eingesetzt. Verkaufsobjekte werden mit Eigenmitteln finanziert. Zum Bilanzstichtag stehen flüssige Mittel in Höhe von etwa 12,1 Millionen € zur Verfügung. Das sichert die finanziellen Voraussetzungen für die laufenden geplanten Bauvorhaben. Der kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt.

Die Liquiditätslage der NUWOG-Unternehmensgruppe ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsverpflichtungen wurden im Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der NUWOG-Unternehmensgruppe ist geordnet.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der NUWOG-Unternehmensgruppe ist auf rund 166,8 Millionen € (VJ 160,5 Mio. €) gestiegen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der NUWOG-Unternehmensgruppe hat sich von 131,7 Millionen € im Vorjahr auf 136,5 Millionen € erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 81,83% (VJ 82,07%) der Bilanzsumme.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten und mit unfertigen Bauten, unfertigen Leistungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den flüssigen Mitteln zusammen und beläuft sich zum 31.12.2020 auf 29,8 Millionen € (VJ 28,3 Mio. €).

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der NUWOG-Unternehmensgruppe beträgt 44,9 Millionen € nach Ablauf des Geschäftsjahres 2020. Das entspricht 26,9 % des Bilanzvolumens oder 32,9 % des Anlagevermögens.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungen sind 103,8 Millionen € (VJ 100,2 Mio. €) zuzurechnen. Die Erhöhung ist auf die zunehmende Neubautätigkeit zurückzuführen. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Neu-Ulm in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Für die Gesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem weiterhin niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Für 2021 wird eine geringere Eigenkapitalquote in einer Bandbreite von 25,0 % bis 28,0 % prognostiziert. Sie resultiert aus dem negativen Jahresergebnis aus der Planungsrechnung der Gesellschaft, dieses ist insbesondere von den geplanten Instandhaltungskosten geprägt. Im Bereich des Umlaufvermögens ist die Zunahme der flüssigen Mittel von der geplanten Rückzahlung der Unternehmensverbundkredite geprägt.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rund 16,6 Mio. € bis 16,8 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2021 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rund 3,7 Mio. € bis 4,0 Mio. € vorgesehen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen, die stark von der Durchsetzbarkeit der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abhängen, erwartet die Unternehmensleitung für 2021 ein eher negatives Jahresergebnis von rund - 650 T€ bis 50 T€.

Bezahlbarer Wohnraum wird auch in 2021 stark nachgefragt. Neubaumaßnahmen und Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2021 werden weitere Modernisierungen im Bestand geplant sowie eine Baumaßnahme mit 14 Wohneinheiten für den Bestand und eine Bauträgermaßnahme mit 26 Wohneinheiten abgeschlossen. Der Beginn von drei Neubauvorhaben mit insgesamt 67 Wohneinheiten, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, ist für 2021 geplant. Darunter fallen zwei Projekte der DIWOG mit insgesamt 47 Wohneinheiten. Hier übernimmt die GSI die Baubetreuung. Zusätzlich ist mit dem Bau einer Bauträgermaßnahme mit 28 Wohneinheiten begonnen worden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%
Vermögensstruktur				
Langfristige Investitionen	13.6951,5	82,13 %	132.166,5	82,34 %
Verkaufsmaßnahmen	7.879,5	4,72 %	3.593,8	2,24 %
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	21.928,0	13,15 %	24.754,0	15,42 %
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	166.759,0	100,00 %	160.514,3	100,00 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	44.854,9	26,90 %	43.293,1	26,97 %
Langfristiges Fremdkapital	103.865,4	62,28 %	100.304,0	62,49 %
Finanzierungsmittel für Verkaufsmaßnahmen	0	0,00 %	0	0,00 %
Kurzfristiges Fremdkapital	18.038,7	10,82 %	16.917,2	10,54 %
Kapitalstruktur/Bilanzsumme	166.759,0	100,00 %	160.514,3	100,00 %

Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Die für die Stadt Neu-Ulm vorliegenden Prognosen aus dem Jahr 2018 gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2037 stetig wächst. Durch die weiterhin steigende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage insbesondere nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen ausgegangen.

Als Leerstandsquote für 2021 aufgrund von Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen wird eine Spanne von 0,7 bis 1,2 % angenommen.

Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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.

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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung.

Die Unternehmensplanung und das Portfoliomanagement bilden die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das interne Kontrollsystem durch ein Berichtswesen.

Im Risikofrühwarnsystem werden hauptsächlich externe Einflüsse auf das Unternehmen beobachtet sowie organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

2. Risiken

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Gesellschaft steht in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Der anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnraum kann nur durch ein starkes Neubauprogramm begegnet werden. Gleichzeitig müssen die nachbarschaftlichen Strukturen weiter gestärkt werden und Mieter mit Migrationshintergrund integriert werden. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse ausreichen, sowohl den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern und auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen.

Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement eingeführt und stetig weiterentwickelt.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung, insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie, oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. Aufgrund der Corona-Pandemie könnten weitere Verzögerungen in der Termineinhaltung eintreten.

Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In den einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Es ist auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen zu

rechnen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Bei Modernisierungen können sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten auswirken, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden.

Um dem Risiko steigender Preise in Zukunft zu begegnen, plant das Unternehmen den Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen würde dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden führen.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht, dem durch umsichtige Liquiditätsplanung und -steuerung entgegengewirkt werden kann.

Bauträgetätigkeit

Im Bauträgetgeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Auch bei sorgfältiger Auswahl zukünftiger Bauträgerprojekte und gewissenhafter Projektsteuerung kann nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen keine Nachfrage erzielen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgetgeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

Personal

Es kann das Risiko bestehen, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für die Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow ergeben. Dem wirkt das Unternehmen mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

Branche und Markt

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 1.01.2019. Die Einigung wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtern.

Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Sonstige Risiken

Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet.

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft könnten sich zum Beispiel ergeben aus Problemen und Folgen einer mangelnden Mietfähigkeit der Mieter, die sozial als Überforderung oder psychisch begründet sein können (Hartz IV und Mietausfälle) sowie aus Belastungen, die sich durch weitergehende Anfor-

derungen an das energetische und umweltschonende Bauen z.B. durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) ergeben.

Es kann das Risiko entstehen, dass aufgrund der Corona-Pandemie das Unternehmen für einen längeren Zeitraum seinen Geschäftsbetrieb nicht oder nur eingeschränkt weiter betreiben kann.

Chancenbericht

Die NUWOG-Unternehmensgruppe ist der größte Wohnungsanbieter in Neu-Ulm und bewirtschaftet knapp 10% der Wohnungen im Stadtbereich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist nach wie vor groß.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden kostengünstige Wohnungen geschaffen. Die Gesellschaft berücksichtigt bei den Neubauten und Bestandssanierungen durch weitgehend barrierefreie Zugänge und Bäder die demografische Entwicklung. Mit energetischen Modernisierungen werden die Ressourcen geschont und im Verbrauch sparsame Lösungen umgesetzt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neu-Ulm wird laut Prognosen der Stadtverwaltung auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer weiterhin steigenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Mit dem demografischen Wandel und sich verändernden gesellschaftlichen Strukturen steigt die Zahl der Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, z.B. Singles, Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie eine beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern.

Mit der Größe und Qualität des Wohnungsbestandes, insbesondere im preisgebundenen Segment, verfügt die NUWOG-Unternehmensgruppe über ein Alleinstellungsmerkmal in der Stadt Neu-Ulm.

Durch außergewöhnliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition. Auch in Zukunft sollen nachhaltige Standards mit innovativen und zukunftsweisenden Bauvorhaben gesetzt werden und die starke Marktposition ausgebaut werden.

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit hat die DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH, eine Beteiligung

der NUWOG-Stadt, ihre Arbeit aufgenommen. Derzeit sind zwei Neubaumaßnahmen für die Gesellschafter Gemeinde Nersingen und Gemeinde Elchingen in Planung mit jeweils ca. 30 bzw. 17 Wohneinheiten. Ziel ist es, weitere Kommunen als Gesellschafter zu gewinnen, um außerhalb des Stadtgebietes von Neu-Ulm geförderte Wohnungen anbieten zu können. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum soll auf breitere Schultern verteilt werden. Die GSI übernimmt für die Gesellschaft die Baubetreuung.

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung von Investitionen in den Wohnungsbestand fördert.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht es, Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem 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. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivate

Gegen steigende Zinsen werden bestehende Darlehen neben den bestehenden Forward-Payer-Swaps aufgrund der aktuell günstigen Zinskonditionen nach Bedarf mit Forward-Darlehen abgesichert. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen des Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.



NUWOG-Unternehmensgruppe – Lagebericht 2020

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

Lagebericht 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH wurde am 18.03.1983 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen unter HRB 6974 eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG-Stadt) ist die Stadt Neu-Ulm. Der Geschäftsführer der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist gleichzeitig Geschäftsführer der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Neu-Ulm.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft umfasst das Gebiet der Stadt Neu-Ulm. Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Die NUWOG-Stadt besitzt Objekte in der Stadt Neu-Ulm und in verschiedenen Ortsteilen.

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtsanierung, der Dorferneuerung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Darüber hinaus kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Mit Bescheid vom 27.10.1992 wurde der Gesellschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

Die NUWOG-Stadt ist an der DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH zu 1/3 beteiligt.

II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sind die klare Kundenorientierung mit sozialem Auftrag, ihr Anspruch an Architektur und Städtebau, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten, die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz, die fortlaufende Verbesserung der Steuerungsinstrumente des Unternehmens sowie Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft weiterhin in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Modernisierung von Wohnungen investieren und dabei die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigen. Ein besonderer Schwerpunkt der Gesellschaft liegt im Neubauprogramm im Verbund mit den Tochtergesellschaften und der Stadt Neu-Ulm. Die Gesellschaft legt Wert darauf, im Rahmen von Modellvorhaben einen innovativen Beitrag zur Entwicklung des Wohnungsbaus zu leisten und in den Quartieren gute Nachbarschaften zu stärken.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 %. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019.

In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 3,3 % (VJ 2,3 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäische Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 Wohnungen genehmigt. Darun-

ter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % mehr Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400.

In den ersten elf Monaten 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 26,8 % und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 17,5 %. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (49,49 %).

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend: Auch das Baugewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßigter aus. Zuversichtlich stimmt zudem, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere, zu legen.

Regionale Rahmenbedingungen

In Neu-Ulm ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Obwohl in den letzten Jahren viele Wohnungen neu gebaut worden sind, ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere nach geförderten Wohnungen, weiterhin konstant. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm bis 2037 (Stand November 2018) wird ein Wachstum auf 65.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2020 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 62.631 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Stadt und Landkreis weiterhin dringend notwendig.

Auch der Wunsch nach Wohneigentum aufgrund der günstigen Zinsen besteht ungebrochen. Diese anhaltende positive Entwicklung ist in der günstigen Arbeitsmarktsituation, in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage, begründet. Auch die Verbesserung der Verkehrsanbindung Neu-Ulm/Ulm – Stuttgart wird der Stadt und der Region einen weiteren Schub geben.

Die Gesellschaft bewirtschaftet rund 2.400 Wohnungen und ist damit der größte Anbieter zwischen Neu-Ulm und Augsburg.

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen und der Verwaltung sowie der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestands tätig.

1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2.371 (VJ 2.263) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 160.804 (VJ 153.603) m² sowie 30 (VJ 29) gewerbliche und sonstige Einheiten. Hinzu kommen 344 (VJ 325) Garagen und 1.228 (VJ 1.163) Abstellplätze/Carports.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 6,73 € (VJ 6,47 €) pro m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr wurden 133 eigene Wohnungen neu- bzw. wiedervermietet. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,61 %.

2. Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Neubauvorhaben fertiggestellt:

- zum 01.04.2020: Zugspitzring 3 & 5 („Ulmer Hofgut“ 2. Bauabschnitt) mit 37 Wohnungen
- zum 01.10.2020: Münsterblickstraße 2/1 & 2/3 (2. Bauabschnitt) mit 40 Wohnungen
- zum 01.12.2020: Reuttier Straße 71 mit 31 Wohnungen

Der Baubeginn der Projekte Wiley Nord BA 1 und BA 2 mit insgesamt 43 Wohnungen ist am 01.07.2020 erfolgt. Der Bezug findet voraussichtlich im dritten Quartal 2022 statt. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde mit der Planung eines Geschosswohnungsbau in der Leipheimer Straße 52 - 54 begonnen. Im Rahmen des Bauprogramms 2021 bis 2025 sind Neubauten für den eigenen Wohnungsbestand mit insgesamt 493 Wohneinheiten geplant.

3. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,4 Mio. € (VJ 2,8 Mio. €) eingesetzt. Modernisierungskosten sind im Geschäftsjahr 2020 keine angefallen.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Verkäufe getätigt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde Nähe Lessingstraße ein mit Lager- und Büroflächen bebautes Grundstück erworben.

6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2020 fand keine Baubetreuung statt.

7. Bauträgertätigkeit

Das Gemeinschaftsprojekt mit einem privaten Bauherrn in der Sandstraße 2/4 wurde 2019 fertiggestellt. Der Anteil der NUWOG-Stadt an diesem Projekt besteht aus elf Eigentumswohnungen, sieben Tiefgaragenstellplätzen und einem Tiefgaragenmotorradstellplatz. Die elf Eigentumswohnungen und die sieben Tiefgaragenstellplätze wurden im Geschäftsjahr 2019 veräußert und übergeben. Zum 31.12.2020 war ein Tiefgaragenmotorradstellplatz nicht verkauft.

Weitere Bauträgermaßnahmen werden von der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH, welche eine 100%ige Tochtergesellschaft der NUWOG-Stadt ist, erbracht.

8. Verwaltungsbetreuung

Die Gesellschaft ist nicht in der Verwaltungsbetreuung tätig. Über die 100%ige Tochtergesellschaft NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und deren 100%ige Tochtergesellschaft GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen Baubetreuungen, die Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie Dienstleistungen in Form von Hausmeister- und Reparaturleistungen erbracht. Diese Leistungen erbringt die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH auch für Dritte.

9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft keine Dienstleistungen erbracht.

10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums eine Mitarbeiterin in Teilzeit. Der Aufwand für Personal betrug 15,7 T€ (VJ 15,1 T€) und entsprach der prognostizierten Höhe.

Andreas F. Heipp wurde zum 30.06.2020 als Geschäftsführer abberufen. Michael Veiga wurde ab 01.07.2020 zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Stefan Ozwirk und Kornelia Mahne sind weiterhin zu Prokuristen bestellt. Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner wurden zum 01.12.2020 zu Prokuristen bestellt.

11. Organisation

Die Gesellschaft steht in einem steuerlichen Organschaftsverhältnis mit der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Tochtergesellschaft) sowie deren Tochtergesellschaft GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. Die Fortführung des Bauprogramms konnte trotz der Coronaviruskrise planmäßig voranschreiten und wird kurz- und mittelfristig den eigenen Wohnungsbestand erhöhen und somit können zusätzliche Umsatzerlöse aus

der Hausbewirtschaftung generiert werden.

III. Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgte neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

	Vorjahreswert 2019	Ist-Wert 2020	Prognose-Wert 2020
Eigenkapitalquote %	28,7	28,8	27,0 - 30,0
Eigenkapitalrentabilität %	6,9	4,2	1,0 - 2,5
Durchschnittl. Instandhaltungsaufwendungen €/m ²	19,82	15,09	12,00 - 18,00
Leerstandsquote %	0,7	2,7	0,5 - 1,0
Kapitaldienstdeckung %	50,0	50,6	46,0 - 50,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 28,8 % (VJ 28,7 %) und liegt im prognostizierten Bereich.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betragen 15,09 €/m².

Die Leerstandsquote stieg im Berichtsjahr auf 2,7 % (VJ 0,7 %). Die Abweichung zur prognostizierten Leerstandsquote in Höhe von 0,5 - 1,0 % ist auf die Folge der Coronapandemie zurückzuführen.

Die Kapitaldienstdeckung beträgt 50,6 % (VJ 50,0 %). Die Abweichung zur prognostizierten Kapitaldienstdeckung in Höhe von 46,0 - 50,0 % ist darauf zurückzuführen, dass Darlehen aufgrund vorhandener Liquidität nicht abgerufen wurden. Verzögerungen im Baubereich sowie die günstigeren Zinsen bei Darlehensabschlüssen wirkten sich ebenfalls aus.

Die positive Abweichung aus dem prognostizierten Jahresergebnis 300 - 500 ist hauptsächlich auf die niedrigeren Aufwendungen der Geschäftsbesorgung und den Instandhaltungskosten und der höheren Gewinnabführung zurückzuführen.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 16,4 Mio € (VJ 19,8 Mio €) verringert. Sie entfallen hauptsächlich auf den Bereich Hausbewirtschaftung inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten 16,4 Mio. € (VJ 15,7 Mio. €). Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken wurden im Berichtsjahr nicht erzielt (VJ 4,1 Mio. €).

Der Jahresüberschuss 2020 der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beträgt nach Steuer 1.548,6 T€ (VJ 2.339,3 T€). Hiervon sind 154,9 T€ (VJ 233,9 T€) in die satzungsgemäße Rücklage eingestellt

worden. Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet die Gesellschafterversammlung. Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus der Ergebnisabführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Tochtergesellschaft) geprägt.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhen sich auf 102.353,5 T€ (VJ 98.708,4 T€). Der Neuaufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen Zugspitzring 3 & 5 (5.122,2 T€), Alte Stadtgärtnerei an der Reuttier Str. 71 (828,8 T€), Münsterblickstr. 2/1 & 2/3 (1.142,9 T€) und Wiley Nord BA 2 (487,4 T€) stehen laufende und Sondertilgungen gegenüber.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich des Anlagevermögens getätigt. Im Neubausegment „Anlagen im Bau“ und „Bauvorbereitungskosten“ wurden 7.343,5 T€ investiert, Investitionszuschüsse in Höhe von 966,7 T€ wurden von den Investitionskosten abgesetzt. Darüber hinaus wurde in „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (14,7 T€) investiert, Tilgungszuschüsse in Höhe von 28,5 T€ wurden von den Investitionskosten abgesetzt. Im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde 1.767,5 T€ investiert. Im Modernisierungsbereich sind keine Investitionen angefallen.

Am Abschlussstichtag bestehen für die Neubauvorhaben im Wesentlichen folgende Investitionsverpflichtungen, Wiley Nord BA 1 4.347,3 T€, Wiley Nord BA 2 1.589,7 T€, Münsterblickstr. 2/1 & 2/3 717,6 T€, Zugspitzring 3 & 5 (Ulmer Hofgut BA 2) 735,6 T€ und für die Reuttier Str. 71 462,3 T€. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Fremd- und Eigenmitteln.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.861,7 T€ (VJ 10.300,1 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -9.834,9 T€ (VJ -13.419,5 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 2.520,1 T€ (VJ 1768,4 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.453,1 T€ (VJ 1.351,0 T€).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind kurz- und mittelfristig keine Engpässe zu erwarten. Das Unternehmen erfüllte seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 8.665,1 T€.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöht sich auf rund 155,9 Mio. € (VJ 151,1 Mio. €).

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der Gesellschaft erhöhte sich auf 136,6 Mio. € (VJ 131,0 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil

von 87,62 % (VJ 86,70 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Anschaffungskosten zurückzuführen; dem stehen im Wesentlichen Abschreibungen gegenüber.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den flüssigen Mitteln zusammen und beläuft sich zum 31.12.2020 auf 18,9 Mio. € (VJ 19,8 Mio. €).

Die Verringerung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“, der „sonstige Vermögensgegenstände“ und den Forderungen aus dem „Verkauf von Grundstücken“ geprägt, denen zunehmende „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ und „unfertigen Leistungen“ gegenüberstehen.

Eigenkapital

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses i. H. v. 1.548,6 T€ sowie der erhaltenen Kontingentmittel der Stadt Neu-Ulm stieg das Eigenkapital der Gesellschaft auf 44,9 Mio. € an.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 102,4 Mio. € (VJ 98,7 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 9,7 Mio. € stehen Tilgungen mit 5,8 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 3,7 Mio. €) gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund des Bauprogramms und der stabilen Finanzlage positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Gesellschaft sowie auf C. 1. Prognosebericht.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Neu-Ulm in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Für die Gesellschaft ist die demografischen Entwicklung und das weiterhin niedrige Zinsniveau dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2021
Eigenkapitalquote %	25,0 – 28,0
Eigenkapitalrentabilität %	-1,5 – 0,1
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen €/m²	20,00 – 27,00
Leerstandsquote %	0,7 – 1,2
Kapitaldienstdeckung %	45,0 – 50,0

Wir erwarten für 2021 eine Eigenkapitalquote in einer Bandbreite von 25,0 % bis 28,0 %. Sie resultiert aus dem negativen Jahresergebnis aus der Planungsrechnung der Gesellschaft, dieses ist insbesondere von den geplanten Instandhaltungskosten geprägt. Im Bereich des Umlaufvermögens ist die Zunahme der flüssigen Mittel von der geplanten Rückzahlung der Unternehmensverbundkredite geprägt.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 16,6 Mio. € bis 16,8 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2021 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rd. 3,7 Mio. € bis 4,0 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämisse, die stark von der Durchsetzbarkeit der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abhängen, erwartet die Unternehmensführung für 2021 ein eher negatives Jahresergebnis von rd. -650 T€ bis 50 T€.

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Jahr 2021 wird der Baubeginn einer Neubaumaßnahmen mit 20 Wohneinheiten geplant, zusätzlich ist eine Modernisierungsmaßnahme geplant. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen und Kapitalmarktdarlehen sowie mit Eigenmitteln.

Die für die Stadt Neu-Ulm vorliegenden Prognosen aus dem Jahr 2018 gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2037 stetig wächst. Durch die weiterhin steigende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage, insbesondere nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen, ausgegangen.

2. Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es

ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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 Mietaufschläge zu rechnen.

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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung.

Die Unternehmensplanung und das Portfoliomanagement bilden die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das Controlling durch ein Berichtswesen, in dem monatlich oder quartalsweise Planzahlen durch einen Soll-Ist-Vergleich kontrolliert werden.

Im Risikofrühwarnsystem werden hauptsächlich externe Einflüsse auf das Unternehmen beobachtet sowie organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

2. Risiken

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietaufschläge betreffen vor allem den Bereich von Gewerbetätigkeiten.

Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Über-

schüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung, insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten, nicht eintreten.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. Aufgrund der Corona-Pandemie könnten weitere Verzögerungen in der Termineinhaltung eintreten.

Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In den einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Um dem Risiko steigender Preise in Zukunft zu begegnen, plant das Unternehmen den Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen würde dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden führen.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei der Finanzierung und Liquidität ein Risiko, dem durch umsichtige Liquiditäts-

planung und -steuerung entgegengewirkt werden kann.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft, dieses Risiko zu minimieren. Kosten und Termine werden laufend überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Um das Risiko zu minimieren, wird nur in sorgfältig ausgewählten Lagen investiert. Durch eine stark gestiegene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken. Weitere Bauträgermaßnahmen werden von der GSI Gebäude-Service und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH, die eine 100%ige Tochtergesellschaft der NUWOG-Stadt ist, umgesetzt.

Branche und Markt

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietschuldensicherungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtern.

Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Sonstige Risiken

Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Die uns gegenüber zum Stichtag geltend gemachten Ansprüche (i. H. v. 446 T€) übersteigen die Prozessrückstellungsbeträge (i. H. v. 160,5 T€) zwar erheblich, allerdings hält die Gesellschaft auf Basis einer umfassenden rechtlichen Würdigung einen wesentlichen Teil dieser Ansprüche i. H. v. mindestens 286 T€ für unbegründet bzw. nicht durchsetzbar.

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft könnten sich zum Beispiel aus Problemen und Folgen einer mangelnden Mietfähigkeit der Mieter ergeben, die sozial aus Überforderung oder psychisch begründet sein können (Hartz IV und Mietausfälle) sowie aus Belastungen, die sich durch weitergehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen, z. B. durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) ergeben.

Es kann das Risiko entstehen, dass aufgrund der Corona-Pandemie das Unternehmen für einen längeren Zeitraum seinen Geschäftsbetrieb nicht oder nur eingeschränkt weiter betreiben kann.

3. Chancenbericht

Die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in Neu-Ulm und bewirtschaftet knapp 10 % der Wohnungen im Stadtbereich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist nach wie vor groß.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden kostengünstige Wohnungen geschaffen. Die Gesellschaft berücksichtigt bei den Neubauten und Bestandssanierungen durch weitgehend barrierefreie Zugänge und Bäder die demografische Entwicklung. Mit energetischen Modernisierungen werden die Ressourcen geschont und im Verbrauch sparsame Lösungen umgesetzt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neu-Ulm wird laut Prognosen der Stadtverwaltung auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer weiterhin steigenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Mit dem demografischen Wandel und sich verändernden gesellschaftlichen Strukturen steigt die Zahl der Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, z. B. Singles, Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie eine beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern.

Mit der Größe und Qualität des Wohnungsbestandes, insbesondere im preisgebundenen Segment, verfügt die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH über ein Alleinstellungsmerkmal in der Stadt Neu-Ulm.

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung von Investitionen in den Wohnungsbestand fördert.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht es, Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus, im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung, nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht zu erwarten.

von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz stehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem 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. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber.

Derivate

Gegen steigende Zinsen werden bestehende Darlehen neben den bestehenden Forward-Payer-Swaps aufgrund der aktuell günstigen Zinskonditionen nach Bedarf mit Forward-Darlehen abgesichert. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen des Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH
Neu-Ulm, 08.04.2021



Michael Veiga

Geschäftsführer

Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.987.504,02	105.110.571,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.131.014,02	4.631.591,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	391.983,19	391.983,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	126.218,29	137.718,91
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,19	3,19
6. Anlagen im Bau	4.747.942,22	16.811.490,95
7. Bauvorbereitungskosten	289.189,40	964.697,99
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	968.344,35
	133.673.854,33	
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.913.824,81	1.913.824,81
2. Beteiligungen	40.000,00	40.000,00
	2.953.824,81	
	136.627.679,14	130.970.226,41
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.814,66	6.416,57
2. Unfertige Leistungen	3.550.000,00	3.486.086,93
3. Andere Vorräte	16.197,69	15.570,60
	3.574.012,35	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	35.125,77	33.787,10
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	57.065,81	302.120,49
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.167,55	528,01
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.124.026,42	6.932.298,58
5. Forderungen gegenüber Gesellschafter	337,57	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	291.444,05	823.528,16
	8.509.167,17	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	6.657.420,41	8.110.451,64
2. Bausparguthaben	115.001,19	57.489,45
	6.772.421,60	
	18.855.601,12	19.768.277,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
I. Geldbeschaffungskosten	338.468,97	283.206,68
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	107.215,53	110.464,74
	445.684,50	
Bilanzsumme	155.928.964,76	151.132.175,36

Passiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.669.378,22	7.669.378,22
II. Kapitalrücklage	29.134.595,08	29.081.980,58
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche / Satzungsmäßige Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 154.870,00 (Vorjahr: € 233.930,00)	799.874,88	645.004,88
2. Bauerneuerungsrücklage	40.483,75	40.483,75
3. Andere Gewinnrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 2.105.370,48 (Vorjahr: € 1.056.763,42)	5.889.867,83	3.784.497,35
	6.730.226,46	
IV. Bilanzgewinn	1.393.772,65	2.105.370,48
	44.927.972,41	43.326.715,26
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	75.762,33	474.637,29
2. Sonstige Rückstellungen	3.025.105,23	2.627.174,91
	3.100.867,56	
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.407.341,94	93.593.088,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.946.173,36	5.115.294,03
3. Erhaltene Anzahlungen	3.516.009,17	3.366.788,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.943,27	121.404,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.444,76	1.752.570,43
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	190.026,12	330.114,42
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	22.376,11	57.591,74
8. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: € 440.171,83 (Vorjahr: € 102.727,39)	451.063,13	102.727,39
	107.650.377,86	104.439.579,41
D. Rechnungsabgrenzungsposten	79.846,93	61.620,02
E. Passive latente Steuern	169.900,00	202.448,47
Bilanzsumme	155.928.964,76	151.132.175,36

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.358.301,51	15.744.579,50
b) aus Verkauf von Grundstücken		4.072.572,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.286,51	17.883,71
	16.376.588,02	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	65.311,16	-1.098.827,31
3. Sonstige betriebliche Erträge	317.110,82	434.464,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.264.267,86	6.505.861,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.944,20	1.250.363,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.801.504,39	2.487.697,41
	9.067.716,45	
Rohergebnis	7.691.293,55	8.926.750,64
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.565,84	11.310,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 889,98 (Vorjahr: € 876,61)	4.146,16	3.816,59
	15.712,00	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.350.844,75	3.225.423,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	492.870,63	436.725,30
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	142.141,53	64.872,94
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: € 163.233,60 (Vorjahr: € 133.828,77) - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 821,08 (Vorjahr: € 1.028,97)	180.909,78	146.252,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 1.510,04 (Vorjahr: € 1.824,10)	2.262.813,32	2.470.959,45
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon latente Steuern: € - 32.548,47 (Vorjahr: € - 134.137,07)	343.461,51	651.781,26
12. Ergebnis nach Steuern	1.548.642,65	2.337.859,81
13. Sonstige Steuern	0,00	-1.440,67
Jahresüberschuss	1.548.642,65	2.339.300,48
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	-154.870,00	-233.930,00
Bilanzgewinn	1.393.772,65	2.105.370,48

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Die NUWOG–Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH hat ihren Sitz in Neu-Ulm und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Memmingen (HR B 6974).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist ein mittelgroßes Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen des § 24 des Gesellschaftsvertrags hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden bewertet zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Baukostenzuschüsse und - soweit abnutzbar - um lineare planmäßige Abschreibungen.

Finanzanlagen sowie das Umlaufvermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Vom Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten als Rechnungsabgrenzungsposten wurde Gebrauch gemacht und über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung (Kapitalmarktdarlehen) bzw. Laufzeit der Darlehen (öffentliche Mittel) linear verteilt. Zuschüsse werden über die Dauer der Miet- und Belegungsbindung abgeschrieben.

Erschließungskosten (unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen) werden linear über die Laufzeit des Erbbaurechtes abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

Aus temporären Differenzen aus handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben sich passive latente Steuern aufgrund von Differenzen beim „Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wegen der Übertragung einer Rücklage nach § 6b EStG, sowie wegen Abschreibungsunterschieden aufgrund steuerlicher Abschreibungssätze nach § 7 Abs. 4 und § 7 Abs. 5 EStG. Beim Posten „Sonstige Rückstellungen“ aufgrund der unterschiedlichen Bewertung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Temporäre Unterschiede bei den Abschreibungen von Geldbeschaffungskosten, die zu aktiven latenten Steuer führen, wurde mit den passiven latenten Steuern verrechnet. Die Berechnung der latenten Steuer erfolgte unter Zugrundelegung eines Körperschaftsteuersatzes von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie eines gewerbesteuerlichen Hebesatzes von 360 % bei einer Steuermesszahl von 3,5 %.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beigelegt (Anlage 1).

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt. Ggf. wird die Restnutzungsdauer verlängert. Investitionszuschüsse bei den Bauvorhaben Wiley Nord BA II in Höhe von € 260.900,00, Zugspitzring 3/5 von € 705.800,00 und ein Tilgungszuschuss bei der Modernisierung der Ganghoferstraße 2 in Höhe von € 28.500,00 wurden gegen die Herstellungskosten gebucht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauer bzw. Abschreibungssätze:

Gebäude	2 %
Garagen, Tiefgaragenstellplätze	3,33 %
Geschäfts- und andere Bauten	2 % bzw. 3 %
KFZ-Stellplätze, Außenanlagen	2 % bzw. 10 %
Photovoltaikanlagen	5 %

Zwei in 1997 angeschaffte Objekte, die bis zum 31.12.2009 gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben wurden, werden seit dem 01.01.2010 entsprechend den handelsrechtlichen Nutzungsdauern gestaffelt degressiv abgeschrieben (1997 bis 2004 mit 5 %; 2005 bis 2010 mit 2,5 %; ab 2011 mit 1,25 % bzw. 1997 bis 2000 mit 7 %; 2001 bis 2006 mit 5 %; 2007 bis 2013 mit 2 %; ab 2014 mit 1 %).

Zwei in 2004 angeschaffte Objekte werden ebenfalls degressiv seit 2018 mit 1 % nach § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben (2004 – 2009 5 %, 2010 – 2017 2,5 %).

Kfz-Stellplätze und Außenanlagen werden seit Zugang ab 2016 mit 10 % abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten“ ausgewiesenen Beträge betreffen Baukosten einschließlich Grundstückskosten aus einem Gemeinschaftsprojekt in einer Bauherrengemeinschaft.

Die Position unfertige Leistungen sind € 3.550.000,00 (Vorjahr: € 3.486.086,93) enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Heizölbestände erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Für Mietforderungen wurde eine Einzelwertberichtigung in Höhe von € 60,9 (Vorjahr: € 58,1) und eine Pauschal-

wertberichtigung von € 25 (Vorjahr € 24) gebildet. Für die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind Wertberichtigungen in Höhe von € 915,6 (Vorjahr: € 790,0) in Abzug gebracht.

Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
unterlassene Instandhaltung	1.024	872
noch erwartete Baukosten (Schadensbehebung)	187	190
noch erwartete Baukosten für übereignete Einheiten (Umlaufvermögen)	271	887
Aufbewahrungs- verpflichtungen	85	83
Kosten der Haus- bewirtschaftung	155	103
ausstehende Rechnungen (Baukosten)	1.052	247
Prozesskosten	161	145

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Anlage 2).

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

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

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung bzw. periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten:

	Geschäfts- jahr in T€	Vorjahr in T€
sonstige betriebliche Erträge		
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	49	23
Auflösung von Rückstellungen	39	108
Kostenerstattungen	127	101
Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen	36	38

	Geschäfts- jahr in T€	Vorjahr in T€
sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	225	103

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 35 und Erträge in Höhe von T€ 5 enthalten.

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€ 31 ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr war eine kaufmännische Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.
2. Gegenüber dem Gesellschafter bestehen keine nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen. Im Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von € 4.946.173,36 (Vj.: € 5.115.294,03) enthalten.
3. Die in den Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen gegen verbundene Unternehmen:	€
NUWOG-Dienst	2.142.781,53
– Kontokorrentkreditvertrag (Mio. € 2,0)	
– Ergebnisabführung und Sachkostenerstattungen	
GSI	5.981.244,89
– betrifft Kontokorrentkredit (Mio. € 1,0)	
– Darlehen für Bauträgermaßnahmen (Mio. € 4,3)	
– Abrechnung aus der Geschäftsbesorgung sowie Überzahlung bei Personal- und Sachkostenerstattungen	
	8.124.026,42

Forderungen gegenüber Gesellschafter:

Stadt Neu-Ulm (betrifft Mietforderungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	337,57
---	--------

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

	€
NUWOG-Dienst	47.646,58
– Verrechnung Kapitalertragsteuer/SolZ und Umsatzsteuerguthaben	
GSI	142.379,54
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Erstattungsansprüche und Verrechnung Kapitalertragssteuer und SolZ	
	190.026,12

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:	€
Stadt Neu-Ulm (betrifft sonstige Verbindlichkeiten, Erbbauzinsen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeit aus Vermietung)	22.376,11

4. Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen € 3.980,60 für das Geschäftsjahr 2020 (Vj.: € 2.900,00).

5. Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse gegenüber Mitgliedern der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

6. Zinsswaps
Darlehensrestraten in Höhe von 14.313.826,90 € sind durch zwölf Zinsswaps bei der Bayern LB abgesichert. Der aktuelle Marktwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2020 -4.831.291,54 €. Es handelt sich um indikative (hypothetische) Marktwerte der Einzelabschlüsse auf Markt-to-Markt-Niveau, die auf Marktkonditionen zum 31.12.2020 der in Reuters verfügbaren Zinskurve basieren. Es erfolgt eine Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit der Zero-kurve vom 31.12.2020 (Barwertmethode). Die Ausführungszeitpunkte liegen zwischen 2009 und 2020.

Darlehensbeträge in Höhe von nominal 6.550.000,00 € (zum 31.12.2020 5.100.500,00 €) sind durch drei Zinsswaps bei der DZ Bank AG abgesichert. Der beizulegende Zeitwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2020 -15.093,72 € (inklusive Stückzinsen). Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit von den relevanten Basisinstrumenten anhand aktueller beobachtbarer Marktdaten und mit anerkannten Bewertungsmethoden, wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietären Modellen der DZ Bank AG. Die Ausführungszeitpunkte waren im Jahr 2013.

Die Zinsswaps dienen der Kompensation des im Grundgeschäft (Darlehen mit variablem Zinssatz) bestehenden Zinsänderungsrisikos. Der Sicherungszusammenhang ist gegeben, da die Grundgeschäfte einem gegenläufigen Risiko unterliegen. Die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB sind erfüllt. Rückstellungen sind somit nicht erforderlich.

7. Finanzielle Verpflichtungen:

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

	noch zu erwartende Investitions-summe T€	offene Darlehensauszahlung oder Zuschüsse T€	finanzielle Verpflichtung T€
Neubau Anlagevermögen			
Zugspitzring 3 / 5	736	391	345
Stadtgärtnerei	462	332	130
Münsterblick BA 2	718	457	261
Wiley Nord BA 1	4.347	5.728	-1.381
Wiley Nord BA 2	1.590	1.757	-167
Gesamtsumme			-812

8. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag über vier Mio. € zwischen der NUWOG-Stadt der NUWOG-Dienst und der GSI. Der Vertrag wurde am 27.03.2018 geschlossen und sieht die gegenseitige Einräumung eines Kredites bis zur Höhe von vier Mio. € auf Anforderung eines beteiligten Unternehmens vor. Zum Bilanzstichtag haben die NUWOG-Dienst Mio. € 2 sowie die GSI Mio. € 1 aus diesem Vertrag in Anspruch genommen.

Es bestehen außerdem noch zwei Kreditzusagen über insgesamt 15,5 Mio. € an die GSI. Von den 15,5 Mio. € hat die GSI zum 31.12.2020 4,3 Mio. € abgerufen. Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

9. Die Gesellschaft ist alleinige Gesellschafterin der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH mit Sitz in Neu-Ulm bei voll eingezahltem Stammkapital von € 25.264,59. Gemäß Ergebnisabführungsvertrag vom 16. Dezember 1994 wurde das Ergebnis 2020 der NUWOG-Dienst von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 weist folgende Werte aus:

	€
Höhe des Anteils (100 %)	2.913.824,81
Eigenkapital (100 %)	2.913.824,81
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	142.141,53

Die Gesellschaft ist zu 33,33 % an der DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Neu-Ulm beteiligt. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt € 120.000,00. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 weist folgende Werte aus:

	€
Höhe des Anteils (33,33 %)	40.000,00
Eigenkapital (100 %)	1.882.465,83
Jahresfehlbetrag	30.675,94

10. Es bestehen keine Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen.

11. Mitglieder der Geschäftsführung:

- > Heipp, Andreas F., Dipl.-Ing. / M.Sc. Real Estate gewählt/bestellt bis 30.06.2020
- > Veiga, Michael, M.A. Real Estate Management gewählt/bestellt ab 01.07.2020

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- > Noerenberg, Gerold, Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Absteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Hölzel, Gerhard, Rechtsanwalt, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Lidl-Böck, Juliane, Rechtsanwältin, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzende, gewählt/bestellt bis 30.04.2026
- > Aicham-Bomhard, Hans, Dipl. Betriebswirt (FH) gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Esser, Antje, Rechtsanwältin gewählt/bestellt bis 18.08.2020
- > Juchheim, Rainer, Lehrer i. R. gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Mayer, Thomas, Direktor des Amtsgerichts a. D. gewählt/bestellt bis 30.04.2026
- > Niebling, Erich, Landwirt gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt gewählt/bestellt bis 30.04.2026
- > Krnavek, Erich, Bundesbeamter, gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Salzmann, Stephan, Optiker gewählt/bestellt ab 19.08.2020 bis 30.04.2026
- > Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Koch, Gerlinde, Lehrerin, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Ott, Ludwig, Betriebswirt (M.A.), gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Prießnitz, Roland, Steuerberater, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

- > Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Bilanzgewinn von € 1.393.772,65 soll den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt werden.

Nachtragsbericht:

Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Aufgrund der aktuell andauernden Corona-Pandemie besteht allerdings weiterhin das Risiko steigender Mietausfälle aufgrund nachlassender Zahlungsfähigkeit der Mieter (insbesondere bei Gewerbemietern).

Darüber hinaus können sich Kostenrisiken aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-/Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben.

Neu-Ulm, den 08.04.2021



Michael Veiga
Geschäftsführer

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte/ Bürgschaften gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.407.341,94	3.865.898,32	15.899.965,34	77.641.478,28	97.407.341,94
Vorjahreswert	93.593.088,47	5.272.694,70	14.916.626,23	73.403.767,54	93.593.088,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.946.173,36	169.120,67	676.482,68	4.100.570,01	4.946.173,36
Vorjahreswert	5.115.294,03	169.120,67	676.482,68	4.269.690,68	5.115.294,03
Erhaltene Anzahlungen	3.516.009,17	3.516.009,17	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	3.366.788,16	3.366.788,16	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.943,27	105.943,27	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	121.404,77	121.404,77	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.444,76	1.011.444,76	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	1.752.570,43	1.752.570,43	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	190.026,12	190.026,12	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	330.114,42	330.114,42	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	22.376,11	22.376,11	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	57.591,74	57.591,74	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	451.063,13	451.063,13	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	102.727,39	102.727,39	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	107.650.377,86	9.331.881,55	16.576.448,02	81.742.048,29	102.353.515,30
Vorjahreswert	104.439.579,41	11.173.012,28	15.593.108,91	77.673.458,22	98.708.382,50

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand 31.12.2020 €
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	166.550.499,74	3.285.740,64	37984,52	16.811.490,95	0,00	186.609.746,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.658.243,10	1.656.452,08	0,00	0,00	0,00	8.314.695,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	391.983,19	0,00	0,00	0,00	0,00	391.983,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	230.017,78	0,00	0,00	0,00	0,00	230.017,78
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.733,14	0,00	0,00	0,00	0,00	319.733,14
6. Anlagen im Bau	16.811.490,95	3.025.915,35	0,00	1.722.026,87	16.811.490,95	4.747.942,22
7. Bauvorbereitungskosten	964.697,99	78.173,93	0,00	0,00	753.682,52	289.189,40
8. geleistete Anzahlungen	968.344,35	0,00	0,00	0,00	968.344,35	0,00
Summe Sachanlagen	192.895.010,24	8.046.282,00	37984,52	18.533.517,82	18.533.517,82	200.903.307,72
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.913.824,81	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.913.824,81
2. Beteiligungen	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00
Summe Finanzanlagen	1.953.824,81	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.953.824,81
Anlagevermögen gesamt	194.860.735,05	9.046.282,00	37984,52	18.533.517,82	18.533.517,82	203.857.132,53

Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2020 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
61.439.927,86	3.182.314,93	0,00	64.622.242,79	121.987.504,02	105.110.571,88
2.026.651,96	157.029,20	0,00	2.183.681,16	6.131.014,02	4.631.591,14
0,00	0,00	0,00	0,00	391.983,19	391.983,19
92.298,87	11.500,62	0,00	103.799,49	126.218,29	137.718,91
319.729,95	0,00	0,00	319.729,95	3,19	3,19
0,00	0,00	0,00	0,00	4.747.942,22	16.811.490,95
0,00	0,00	0,00	0,00	289.189,40	964.697,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	968.344,35
63.878.608,64	3.350.844,75	0,00	67.229.453,39	133.673.854,33	129.016.401,60
0,00	0,00	0,00	0,00	2.913.824,81	1.913.824,81
0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.953.824,81	1.953.824,81
63.889.913,64	3.350.844,75	0,00	67.229.453,39	136.627.679,14	130.970.226,41

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm.

Am 16. Juni 2021 erteilte der Gesetzliche Prüfungsverband, VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V., München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklärten die unabhängigen Abschlussprüfer, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt habe.



NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

Lagebericht 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH wurde am 27.09.1994 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen unter HRB 7394 eingetragen. Alleinerkennende Gesellschafterin der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (NUWOG-Dienst) ist die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG-Stadt). Die Gesellschaft steht damit in mittelbarem Alleineigentum der Stadt Neu-Ulm. Der Geschäftsführer der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist gleichzeitig Geschäftsführer der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Neu-Ulm.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft erstreckt sich auf die Stadt Neu-Ulm. Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Zum Kerngeschäft des Unternehmens gehören die Verwaltung und Betreuung von fremden Bauten und Bauvorhaben zur Sicherstellung der Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, die Betätigung als Sanierungsträgerin sowie der Betrieb öffentlicher Einrichtungen jeder Art. Die Gesellschaft beschäftigt sich ausschließlich mit Dienstleistungen für die Stadt Neu-Ulm, in der Regel im Rahmen von Inhouse-Geschäften. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 05.12.1994 die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

II. Ziele und Strategien

Hauptziel der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft ist die klare Kundenorientierung als Dienstleister für die Stadt Neu-Ulm. Die Gesellschaft legt Wert darauf, einen innovativen Beitrag zur Stadtentwicklung und zur Entwicklung des Wohnungsbaus zu leisten.

Durch permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation wird die Steigerung der internen Effizienz und die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente angestrebt. Unterstützt wird dieses durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Führungs-, Personalentwicklungs- und Fortbildungsmaßnahmen.

Ein besonderer Schwerpunkt der Gesellschaft liegt aktuell im Wohnungsneubau für die Stadt Neu-Ulm.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen, bedingt durch die Coronavirus-Pandemie, zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach

ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020, den vorläufigen Berechnungen zufolge, insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 %. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 3,3 % (VJ 2,3 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % mehr Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400.

In den ersten elf Monaten 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 26,8 % und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 17,5 %. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (49,49 %).

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend: Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßigter aus. Zuversichtlich stimmt zudem, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere, zu legen.

Regionale Rahmenbedingungen

In Neu-Ulm ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Obwohl in den letzten Jahren viele Wohnungen neu gebaut worden sind, ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere nach geförderten Wohnungen, weiterhin konstant. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm bis 2037 (Stand November 2018) wird ein Wachstum auf 65.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2020 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 62.631 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Stadt und Landkreis weiterhin dringend notwendig.

Auch der Wunsch nach Wohneigentum aufgrund der günstigen Zinsen besteht ungebrochen. Diese anhaltende positive Entwicklung ist in der günstigen Arbeitsmarktsituation in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage begründet. Auch die Verbesserung der Verkehrsanbindung Neu-Ulm/Ulm – Stuttgart wird der Stadt und der Region einen weiteren Schub geben.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen als Dienstleister mit Service- und Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der Errichtung und Verwaltung von Immobilien für die Stadt Neu-Ulm tätig.

1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres unverändert 13 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 783,87 m² sowie drei gewerbliche Einheiten mit 285,31 m² Nutzfläche. Hinzu kommen eine Garage und acht Abstellplätze.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 6,43 € pro m² Wohnfläche. Der Gesamtertrag aus der Vermietung (Sollmieten nach Abzug der Erlösschmälerungen) der eigenen Objekte beträgt 82,6 € (VJ 82,9 €).

2. Neubautätigkeit

Die Gesellschaft tritt als Dienstleister der Stadt Neu-Ulm auf. Im Berichtszeitraum gab es keine eigenen Neubaumaßnahmen.

3. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 23,2 T€ (VJ 15,9 T€) eingesetzt.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Verkaufsmaßnahmen durchgeführt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Immobilien erworben.

6. Baubetreuung

Die Gesellschaft tritt als Dienstleister der Stadt Neu-Ulm auf und wurde von der Stadt Neu-Ulm im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms mit der Generalplanung und der gesamten Bauleistung als Generalunternehmer für die Objekte Münsterblick BA I (36 WE) und Am Ulmer Hofgut BA I (15 WE) beauftragt. Das Objekt Am Ulmer Hofgut BA I wurde 2020 fertiggestellt, die Umsatzerlöse aus der Generalplaner- und Generalunternehmerleistung betrugen im Berichtsjahr 2,7 Mio. €.

7. Bauträgertätigkeit

Im Berichtsjahr war die Gesellschaft nicht als Bauträger aktiv.

8. Verwaltungsbetreuung

Die Gesellschaft verwaltete im Berichtsjahr außer dem eigenen Bestand 67 (VJ 52) Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm. Die Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 32,8 T€ (VJ 25,6 T€).

Über die 100-prozentige Tochtergesellschaft, die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH, werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen Baubetreuungen und die Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie Dienstleistungen in Form von Hausmeister- und Reparaturleistungen erbracht.

9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum oblag der Gesellschaft das Quartiersmanagement der beiden Sozialen Stadtquartiere im „Vorfeld“ mit dem Stadtteilcafé „Vorfeld-Inn“ und in der östlichen Innenstadt. Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 75,2 T€ (VJ 77,5 T€).

10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums vier Mitarbeiter in Vollzeit und drei Mitarbeiter in Teilzeit. Der Aufwand für Personal beträgt 288,3 T€ (VJ 379,3 T€) und unterschreitet die prognostizierte Höhe von 385 T€. Grund dafür ist die Langzeiterkrankung eines Mitarbeiters und fehlende geplante Neueinstellungen.

Andreas F. Heipp wurde zum 30.06.2020 als Geschäftsführer abberufen. Michael Veiga wurde ab 01.07.2020 zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Stefan Ozwirk und Kornelia Mahne sind weiterhin zu Prokuristen bestellt. Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner wurden zum 01.12.2020 zu Prokuristen bestellt.

11. Organisation

Die Gesellschaft steht in einem steuerlichen Organschaftsverhältnis mit der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (Muttergesellschaft) sowie der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH (Tochtergesellschaft). Das bei der Gesellschaft beschäftigte Personal steht der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH gegen Kostenersatz zur Verfügung.

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. Trotz der Coronakrise konnte die termingerechte Fertigstellung des Projektes Am Ulmer Hofgut BA I für die Stadt Neu-Ulm erreicht werden.

III. Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

	Vorjahreswert 2019	Ist-Wert 2020	Prognose-Wert 2020
Eigenkapitalquote %	16,7	30,2	60-85
durchschnittl. Instandhaltungsaufwendungen €/m ²	14,84	21,71	9-19

Die Eigenkapitalquote beträgt 30,2 % (VJ 16,7 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalquote ist auf Verzögerungen in der Fertigstellung der Erschließungsstraße im Rahmen der Baubetreuungsmaßnahme Münsterblick BA I zurückzuführen.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betrugen 21,71 €/m² (VJ 14,84 €/m²). Grund für die Abweichung von der Prognose ist der erhöhte Instandhaltungsbedarf im Zuge der Wiedervermietung im Wohnungsbestand.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 3.237,4 T€ (VJ 585,0 T€) erhöht. Davon entfallen 2.845,5 T€ (VJ 103,2 T€) auf die Betreuungstätigkeit, 288,7 T€ (VJ 380,2 T€) auf die Interne Leistungsverrechnung und 103,2 T€ (VJ 101,6 T€) auf die Hausbewirtschaftung inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr auf 142,1 T€ (VJ 64,9 T€) erhöht. Hauptursache für die Erhöhung ist der gestiegene Ertrag aus der Gewinnabführung der GSI von 119,9 T€ auf 220,4 T€. Die Effekte aus den zurückgegangenen Personalaufwendungen von 379,3 T€ auf 288,3 T€ und die gesunkenen Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 380,2 T€ auf 288,72 T€ heben sich weitestgehend auf.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 297,7 T€ auf 2.216,5 T€ reduziert.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (-297,7 T€) resultiert aus dem Abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (317,2 T€), aus der Investitionstätigkeit (998,8 T€) und den Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit (1.018,3 T€).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 9,7 Mio. € gesunken (VJ rund 11,5 Mio. €). Die Hauptgründe auf der Aktivseite liegen in der Verminderung der unfertigen Leistungen (Bauleistungen um rund 2,5 Mio. €), hingegen haben sich die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöht. Auf der Passivseite verringerten sich vor allem die erhaltenen Anzahlungen (um rund 2,7 Mio. €) sowie die sonstigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Dagegen hat sich die Kapitalrücklage um 1,0 Mio. € und die Verbindlichkeit gegenüber Gesellschaftern erhöht.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der Auftragslage und der stabilen Finanzlage positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Gesellschaft sowie auf C. 1. Prognosebericht.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die positive Entwicklung im operativen Geschäft der Gesellschaft, die als Dienstleister auftritt, hat auch 2020 angehalten, bedingt durch die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Für die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird auch für die Zukunft eine positive Prognose erwartet.

Das prognostizierte Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2021 beträgt rund 796 T€. Das prognostizierte Vorjahresergebnis für 2020 in Höhe von 5 T€ wurde hauptsächlich durch gestiegene Erträge aus der Gewinnabführung übertroffen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2021
Eigenkapitalquote %	35 – 45
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen €/m ²	8– 18

2. Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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 Mietaufschläge zu rechnen.

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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung.

Die Unternehmensplanung und das Portfoliomanagement bilden die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das Controlling durch ein Berichtswesen, in dem monatlich oder quartalsweise Planzahlen durch einen Soll-Ist-Vergleich kontrolliert werden.

Im Risikofrühwarnsystem werden hauptsächlich externe Einflüsse auf das Unternehmen beobachtet sowie organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

2. Risiken

Die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH ist von der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH und der Stadt Neu-Ulm abhängig. Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Baubetreuungsgeschäft sind die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte und Partner versucht die Gesellschaft, dieses Risiko zu minimieren. Kosten und Termine werden laufend überwacht.

Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung von Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

3. Chancenbericht

Als Inhouse-Dienstleister der Stadt Neu-Ulm hat die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH eine günstige Marktposition. Gegenüber anderen Anbietern verfügt die Gesellschaft als mittelbare Tochter der Stadt Neu-Ulm über ein Alleinstellungsmerkmal.

Im Rahmen von Geschäftsbesorgungen sind weitere neue Baumaßnahmen bzw. die Bewirtschaftung von zusätzlichen Wohnungen und Dienstleistungen für die Stadt Neu-Ulm denkbar.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie.

Im Berichtszeitraum wurde auf Fremdkapital in Form von Darlehen nicht zurückgegriffen. Darüber hinaus werden Finanzinstrumente nur in Form von Forderungen und Verbindlichkeiten eingesetzt. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

Neu-Ulm, 08.04.2021



Michael Veiga
Geschäftsführer

Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	988.295,38	1.010.937,95
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
	988.295,38	
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.000,00	475.000,00
	2.463.295,38	
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.611.712,64	7.109.581,00
2. Andere Vorräte	2.089,42	1.914,13
	4.613.802,06	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	1.355,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.501,04	160.496,11
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	252.910,44	122.293,58
4. Forderungen gegen Gesellschafter	47.646,58	65.603,38
5. Sonstige Vermögensgegenstände	61.208,85	27.031,61
	363.266,91	
III. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	2.216.506,70	2.514.210,37
Bilanzsumme	9.656.871,05	11.488.423,89

Passiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Kapitalrücklage	2.888.260,22	1.888.260,22
	2.913.824,81	
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	100.260,00	232.663,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	4.294.012,25	6.960.918,38
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	759,39
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98.159,20	198.195,49
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	104.771,21	106.400,76
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.142.781,53	2.070.816,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern: € 2.915,11 (Vorjahr: € 3.591,85)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 146,94 (Vorjahr: € 0,00)	3.062,05	4.845,29
	6.642.786,24	
Bilanzsumme	9.656.871,05	11.488.423,89

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	103.210,44	101.621,66
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.845.519,40	103.207,85
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	288.674,26	380.174,35
	3.237.404,10	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-2.497.868,36	1.319.618,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.696,37	20.595,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	44.186,97	36.567,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	369.634,58	1.448.958,79
	413.821,55	
Rohergebnis	327.410,56	439.691,30
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	206.078,64	292.151,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 23.503,42 (Vorjahr: € 22.952,03)	82.195,39	87.168,97
	288.274,03	
6. Abschreibungen Abschreibungen auf Sachanlagen	22.642,57	22.643,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	35.917,71	33.743,10
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	220.381,04	119.939,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.184,24	1.403,05
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: € 60.000,00 (Vorjahr: € 60.000,00) - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 0,00 (Vorjahr: € 454,00)	60.000,00	60.454,00
Ergebnis nach Steuern	142.141,53	64.872,94
11. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	142.141,53	64.872,94
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH mit Sitz in Neu-Ulm ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen (HRB 7394).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB zu erfolgen.

Die Gesellschaft ist alleinige Gesellschafterin der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und - soweit abnutzbar – vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beigelegt (Anlage 1).

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen:

> Gebäude 2,00 %

Die Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) wurden durch Aufstockung der Kapitalrücklagen um € 1,0 Mio. erhöht und werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten aus der Baubetreuung (Generalunternehmervertrag) die hierfür angefallenen Aufwendungen. Daneben sind € 20.808,43 (Vorjahr: € 20.400,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Bewertung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Heizölbestände erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung sowie durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die übrigen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Rückstellungen

Folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang sind für erhaltene Bauleistungen als Generalunternehmer T€ 62 (Vorjahr T€ 140) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Anlage 2).

Als Treuhandvermögen/-verbindlichkeit verwaltet die Gesellschaft zum 31.12.2020 ein Bankkonto für die Wohnungen der Stadt Neu-Ulm mit € 71.710,87 (Vorjahr € 47.925,96).

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.737,6 (Vorjahr T€ 0,0) aus der Baubetreuung enthalten. Entsprechend weist die Position Bestandsveränderung eine Bestandsminderung aufgrund der Abrechnung der Baubetreuungsmaßnahme in Höhe von T€ 2.735,45 (Vorjahr T€ 0,0) auf. Im Geschäftsjahr entfiel das Gesamt-Netto-Honorar des Abschlussprüfers mit T€ 12,2 auf Prüfungsleistungen, davon für das Vorjahr T€ 1,2.

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich sechs Arbeitnehmer ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	1	1
Technische Mitarbeiter	1	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb / Hausmeister	2	0
Summe	4	3

2. Durch die Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB erfolgen keine Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung.

Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen € 3.980,54 für das Geschäftsjahr 2020.

3. Die in den Forderungen /Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

- > Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

€ 32.529,40 (Vorjahr € 2.354,20)

- > Sonstige Vermögensgegenstände:

€ 220.381,04 (Vorjahr € 119.939,38)

- > Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

€ 104.771,21 (Vorjahr € 106.400,76)

4. Die in den geforderten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

- > Sonstige Vermögensgegenstände:

€ 47.646,58 (Vorjahr € 65.603,38)

- > Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:

€ 2.000.000,00 (Vorjahr € 2.000.000,00)

- > Verbindlichkeiten aus Vermietung:

€ 40,00 (Vorjahr € 0,00)

- > Sonstige Verbindlichkeiten:

€ 142.741,53 (Vorjahr € 70.816,77)

5. Die Gesellschaft ist alleinige Gesellschafterin der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm.

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt € 25.000,00.

Gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag vom 17. bzw. 19. März 2003 wurde das Ergebnis 2020 der GSI von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss der GSI zum 31.12.2020 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils am Kapital (100 %):

€ 1.475.000,00

Eigenkapital:

€ 1.475.000,00

Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung:

€ 220.381,04

6. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag über vier Mio. € zwischen der NUWOG-Stadt, der NUWOG-Dienst und der GSI.

Der Vertrag wurde am 27.03.2018 geschlossen und sieht die gegenseitige Einräumung eines Kredites bis zur Höhe von vier Mio. € auf Anforderung eines beteiligten Unternehmens vor. Zum Bilanzstichtag wurden zwei Mio. € aus diesem Vertrag von der NUWOG-Stadt in Anspruch genommen. Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

7. Finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft errichtet für die Stadt Neu-Ulm als Generalunternehmer schlüsselfertig das Bauvorhaben Münsterblick BA 1. Die Stadt erstattet der Gesellschaft die angefallenen Kosten und einen GU-Zuschlag.

Die Projektsumme für die Baumaßnahme beläuft sich netto auf € Mio. 4,7. Bisher wurden € Mio. 4,6 für Fremdkosten ausgegeben. Die erhaltenen Anzahlungen für das Objekt belaufen sich auf € Mio. 4,3.

8. Mitglieder der Geschäftsführung:

- > Heipp, Andreas F., Dipl.Ing./MSc Real Estate bestellt bis 30.06.2020

- > Veiga, Michael, M.A. Real Estate Management bestellt ab 01.07.2020

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

- > Noerenberg, Gerold, Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Absteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

- > Hölzel, Gerhard, Rechtsanwalt, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Lidl-Böck, Juliane, Rechtsanwältin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende, gewählt/bestellt bis 30.04.2026

- > Aicham-Bornhard, Hans, Dipl. Betriebswirt (FH) gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Esser, Antje, Rechtsanwältin gewählt/bestellt bis 18.08.2020

- > Juchheim, Rainer, Lehrer i. R. gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Mayer, Thomas, Direktor des Amtsgerichts a. D. gewählt/bestellt bis 30.04.2026

- > Niebling, Erich, Landwirt gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt gewählt/bestellt bis 30.04.2026

- > Krnavek Erich, Bundesbeamter, gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Salzmann, Stephan, Optiker gewählt/bestellt ab 19.08.2020 bis 30.04.2026

- > Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

- > Koch, Gerlinde, Lehrerin, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

- > Ott, Ludwig, Betriebswirt (M.A.), gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

- > Prießnitz, Roland, Steuerberater, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

- > Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur, gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

F. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr wird aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm, abgeführt. Eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter ist erfasst.

Neu-Ulm, den 08.04.2021



Michael Veiga
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge* €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 €
I. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.543.969,28	0,00	0,00	1.543.969,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.097,92	0,00	539,00	25.558,92
Summe Sachanlagen	1.570.067,20	0,00	539,00	1.569.528,20
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	475.000,00	1.000.000,00	0,00	1.475.000,00
Summe Finanzanlagen	475.000,00	1.000.000,00	0,00	1.475.000,00
Anlagevermögen gesamt	2.045.067,20	1.000.000,00	539,00	3.044.528,20

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Erhaltene Anzahlungen	4.294.012,25	4.294.012,25	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	6.960.918,38	6.960.918,38	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	759,39	759,39	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98.159,20	98.159,20	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	198.195,49	198.195,49	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	104.771,21	104.771,21	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	106.400,76	106.400,76	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.142.781,53	2.142.781,53	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	2.070.816,77	2.070.816,77	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.062,05	3.062,05	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	4.845,29	4.845,29	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	6.642.786,24	6.642.786,24	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	9.341.936,08	9.341.936,08	0,00	0,00	0,00

Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2020 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
533.031,33	22.642,57	0,00	555.673,90	988.295,38	1.010.937,95
26.097,92	0,00	539,00	25.558,92	0,00	0,00
559.129,25	22.642,57	539,00	581.232,82	988.295,38	1.010.937,95
0,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00	475.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00	475.000,00
559.129,25	22.642,57	539,00	581.232,82	2.463.295,38	1.485.937,95

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH,
Neu-Ulm.

Am 16. Juni 2021 erteilte Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklärten die unabhängigen Abschlussprüfer, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt habe.



GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH

Lagebericht 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH wurde am 17.03.2003 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen unter HRB 11809 eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH (GSI) ist die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (NUWOG-Dienst) mit Sitz in Neu-Ulm. Sie befindet sich damit im mittelbaren Alleineigentum der Stadt Neu-Ulm. Der Geschäftsführer der GSI ist gleichzeitig Geschäftsführer der NUWOG-Dienst und der herrschenden Gesellschaft, NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG-Stadt). Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Neu-Ulm, weitere Zweigniederlassungen unterhält die Gesellschaft nicht.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft erstreckt sich auf die Stadt Neu-Ulm und den Landkreis Neu-Ulm.

Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Übernahme sämtlicher Service- und Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der Errichtung und Verwaltung von Bauwerken, Betriebsvorrichtungen sowie evtl. Annexgeschäften bzw. -vorgängen jeder Art für die NUWOG-Stadt und NUWOG-Dienst sowie für die DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH (DIWOG), an der die NUWOG-Stadt zu 1/3 beteiligt ist. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und Drittverwaltung. Die Gesellschaft darf Grundstücke nur erwerben, um sie alsbald nach Abschluss des Vorhabens wieder zu veräußern.

Mit Bescheid vom 17.06.2004 wurde der Gesellschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sind die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz, die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente sowie die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Ziel der GSI ist es außerdem, die Service- und Verwaltungsaufgaben zu optimieren und dauerhaft auszuweiten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020, den vorläufigen Berechnungen zufolge, insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 %. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 3,3 % (VJ 2,3 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % mehr Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400.

In den ersten elf Monaten 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 26,8 % und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 17,5 %. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (49,49 %).

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend. Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßiger aus. Zuversichtlich stimmt zudem, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen,

verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere, zu legen.

Regionale Rahmenbedingungen

In Neu-Ulm ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Obwohl in den letzten Jahren viele Wohnungen neu gebaut worden sind, ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere nach geförderten Wohnungen, weiterhin konstant. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm bis 2037 (Stand November 2018) wird ein Wachstum auf 65.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2020 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 62.631 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Stadt und Landkreis weiterhin dringend notwendig.

Auch der Wunsch nach Wohneigentum aufgrund der günstigen Zinsen besteht ungebrochen. Diese anhaltende positive Entwicklung ist in der günstigen Arbeitsmarktsituation, in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage, begründet. Auch die Verbesserung der Verkehrsanbindung Neu-Ulm/Ulm – Stuttgart wird der Stadt und der Region einen weiteren Schub geben.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen als Dienstleister mit Service- und Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der Errichtung und Verwaltung von Immobilien beschäftigt.

1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft besitzt keinen eigenen Wohnungsbestand.

Der Baubetriebshof Neu-Ulm (Bauten auf fremden Grundstücken) ist bis 2031 an die Stadt Neu-Ulm verpachtet.

2. Neubautätigkeit

Die Gesellschaft tritt als Dienstleister für weitere Unternehmen der NUWOG-Unternehmensgruppe und für Dritte auf.

3. Bestandspflege, Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fielen Reparaturen an gepachtetem Immobilienbestand in Höhe von 3,1 T€ (VJ 2,4 T€) an.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Verkaufsmaßnahmen durchgeführt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Immobilien erworben.

6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2020 bestand der Projektsteuerungsvertrag für eine Bauherrengemeinschaft fort. Des Weiteren wurden zwei Betreuungsverträge mit der DIWOG für die Bauvorhaben in Nersingen-Straß und Elchingen-Untere Elchingen geschlossen.

7. Bauträgertätigkeit

Der Baufortschritt der Baumaßnahme „Ulmer Hofgut BA 3“ hat sich gut entwickelt, die Fertigstellung findet voraussichtlich im dritten Quartal 2021 statt. Im Berichtsjahr wurden 17 von 26 Eigentumswohnungen, 12 von 26 Tiefgaragenstellplätzen und 6 von 12 Stellplätzen verkauft. In der Baumaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“ wurde im Berichtsjahr ein Änderungsantrag eingereicht. Dadurch verschiebt sich der Baubeginn und erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2021.

8. Verwaltungsbetreuung und Weitervermietungen

Als 100-prozentige Tochtergesellschaft erbringt die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen Baubetreuungen und die Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie Dienstleistungen in Form von Hausmeister- und Reparaturleistungen für die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH sowie deren Muttergesellschaft, die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH.

Im Berichtsjahr wurden 2.451 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten, 419 Garagen und 1.291 Pkw-Stellplätze/Carports der NUWOG-Unternehmensgruppe bewirtschaftet. Darin enthalten sind 67 Wohnungen, 73 Garagen und 55 Pkw-Stellplätze der Stadt Neu-Ulm.

In der Drittverwaltung befinden sich laufende Pachtverhältnisse zur Weitervermietung für die Stadt Neu-Ulm (101/VJ 101 Studenten-Apartments), für eine private GbR (16/VJ 16 Wohneinheiten und 17/VJ 17 Stellplätze) sowie für die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (4/VJ 3 Gewerbeeinheiten und 1/VJ 1 Stellplatz).

Im Bereich der Mietverwaltung für Dritte verwaltet die Gesellschaft für eine private GbR weiterhin unverändert 47 Mietwohnungen, 28 Tiefgaragenstellplätze und 15 Stellplätze im Freien sowie vier Eigentumswohnungen für private Eigentümer.

Außerdem verwaltet die Gesellschaft Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Am 31.12.2020 wurden 132 (VJ 132) Wohneinheiten, drei (VJ drei) Gewerbeeinheiten und 45 (VJ 26) Garagen/Tiefgaragenstellplätze sowie 13 Stellplätze/Carports verwaltet. Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung erhöhten sich von 37,9 T€ (VJ) auf 42,2 T€. Die Gesellschaft zieht sich weitgehend aus diesem Segment zurück und hat die Verwalterverträge zum 31.12.2020 für fünf von sieben Wohnungseigentümergeinschaften gekündigt.

9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum war die Gesellschaft als Dienstleister für die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH, für das Quartiersmanagement der beiden Sozialen Stadtquartiere im „Vorfeld“ mit dem Stadtteilcafé „Vorfeld-Inn“ und in der östlichen Innenstadt tätig.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der DIWOG besteht weiterhin fort.

10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums neben dem Geschäftsführer 33 Mitarbeiter*innen in Vollzeit, 24 Mitarbeiter*innen in Teilzeit und zwei Auszubildende. Der Aufwand für Personal beträgt 2.747,6 T€ (VJ 2.529,3 T€) und unterschreitet leicht die prognostizierte Höhe von 2.790,0 T€.

Andreas F. Heipp wurde zum 30.06.2020 als Geschäftsführer abberufen. Michael Veiga wurde ab 01.07.2020 zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Stefan Ozwirk und Kornelia Mahne sind weiterhin zu Prokuristen bestellt. Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner wurden zum 01.12.2020 zu Prokuristen bestellt.

11. Organisation

Die Gesellschaft steht in einem steuerlichen Organschaftsverhältnis mit der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Muttergesellschaft) sowie deren Muttergesellschaft, der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH. Das bei der Gesellschaft beschäftigte Personal steht der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Muttergesellschaft) sowie deren Muttergesellschaft, der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, gegen Kostenersatz zur Verfügung.

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. Trotz der Coronaviruskrise konnte der Baufortschritt der Bauträgermaßnahme „Ulmer Hofgut BA3“ planmäßig fortgeführt werden. Des Weiteren wurden mit der DIWOG zwei Betreuungsverträge geschlossen, somit können zusätzliche Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit generiert werden.

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. Trotz der Coronaviruskrise konnte der Baufortschritt der Bauträgermaßnahme „Ulmer Hofgut BA3“ planmäßig fortgeführt werden. Des Weiteren wurden mit der DIWOG zwei Betreuungsverträge geschlossen, somit können zusätzliche Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit generiert werden.

III. Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

	Vorjahreswert 2019	Ist-Wert 2020	Prognose-Wert 2020
Eigenkapitalquote %	6,1	10,3	2,5 - 4,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 10,3 % (VJ 6,1 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalquote in der Bandbreite von 2,5 % – 4,0 % ist durch die Erhöhung der Kapitalrücklage begründet. Die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalausstattung ist jedoch im Hinblick auf die Einbindung in die NUWOG-Unternehmensgruppe ausreichend.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 4.283,6 T€ (VJ 3.915,7 T€) erhöht, sie entfallen größtenteils auf die Geschäftsbesorgung und auf Kostenersatzungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe. Aus der Hausbewirtschaftung werden (einschließlich Pachtbestand und Umlagen) Erlöse mit 591,0 T€ (VJ 636,6 T€) erzielt.

Die Erlöse (Sollmieten vor Erlösschmälerungen) aus der Weitervermietung verringerten sich von 429,5 T€ (VJ) auf 392,6 T€. Ursächlich dafür waren die Mindereinnahmen aus der Weitervermietung der Studenten-Apartments, dem gegenüber stehen die erlössteigernden Anmietungen zur Weitervermietung mehrerer Gewerbeobjekte.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr auf 220,4 T€ (VJ 119,9 T€) erhöht. Hauptursache für die Erhöhung sind die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung, Kostenersatzungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.967,6 T€ auf 3.138,1 T€ erhöht, vor allem aufgrund von erhaltenen Anzahlungen aus der Bauträgermaßnahme.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (1.967,6 T€) resultiert aus den Zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (551,1 T€), der Finanzierungstätigkeit (1.689,4 T€) und den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit (272,9 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen (Baubetriebshof).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich auf 14.307,0 T€ (VJ 7.807,3 T€) erhöht. Auf der Vermögensseite erhöhte sich das Anlagevermögen vor allem durch Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Dem gegenüber stehen die Abnahme durch die planmäßigen Abschreibungen bei „Bauten auf fremden Grundstücken“ und „Immateriellen Vermögensgegenstände“. Das Umlaufvermögen erhöhte sich maßgeblich durch die Zunahme der „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ und den „Bauvorbereitungskosten“ sowie die Zunahme der „flüssigen Mittel“ und „Forderungen aus Betreuungstätigkeiten“. Dem gegenüber steht die Abnahme der „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“.

Auf der Kapitaleseite erhöhte sich die „Kapitalrücklage“ sowie die sonstigen Rückstellungen. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich maßgeblich durch „erhaltene Anzahlungen“ und den Verbindlichkeiten gegenüber den Unternehmen der NUWOG-Unternehmensgruppe. Die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ verringerten sich aufgrund von laufenden Tilgungen. Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ waren stichtagsbezogen niedrig.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, aufgrund der Stärkung des Eigenkapitals sowie der Auftragslage der gesamten Unternehmensgruppe und der stabilen Finanzlage, positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Gesellschaft sowie auf C. 1. Prognosebericht.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2020 gab es eine höhere Mitarbeiterfluktuation als im vergangenen Jahr. Es wurden acht neue Arbeitsverhältnisse und ein Arbeitsvertrag für ein duales Studium geschlossen und sieben Arbeitsverhältnisse beendet, davon zwei wegen des Eintritts in den Ruhestand und eins wegen des Bezugs von Erwerbsunfähigkeitsrente.

Eine langfristige Mitarbeiterbindung kann durch das Angebot einer Teilzeitbeschäftigung oder die Teilnahme an einer Betrieblichen Altersvorsorge gestärkt werden.

Auch die Förderung der Mitarbeiter durch Fortbildungen und Vereinbarkeit von Studium und Beruf wirken sich positiv aus.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauf folgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Gesellschaft, die als Dienstleister auftritt, sind diese Aussichten Anlass, in Verbindung mit der demografischen Entwicklung, dem niedrigen Zinsniveau und einer starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, eine günstige Prognose zu erwarten.

Stärkend wirkt sich auch die Baubetreuung von zwei Projekten aus, die mit der DIWOG geschlossen wurden. Das prognostizierte Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2021 beträgt rund 846 T€..

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2021
Eigenkapitalquote %	13 -17

Die höhere prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2021 resultiert aus der Bilanzverkürzung durch die Fertigstellung und Gewinnrealisierung der Bauträgermaßnahme am Ulmer Hofgut BA 3. Dem gegenüber steht die geplante Investition in die Bauträgermaßnahme in der Münsterblickstraße BA 3 und die damit verbundene Finanzierung aus dem Verbundunternehmen.

2. Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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 Mietaufschläge zu rechnen.

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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung.

Die Unternehmensplanung und das Portfoliomanagement bilden die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das Controlling durch ein Berichtswesen, in dem monatlich oder quartalsweise Planzahlen durch einen Soll-Ist-Vergleich kontrolliert werden.

Im Risikofrühwarnsystem werden hauptsächlich externe Einflüsse auf das Unternehmen beobachtet sowie organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

2. Risiken

Die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH ist von der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und deren Muttergesellschaft, NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, abhängig. Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft, dieses Risiko zu minimieren. Kosten und Termine werden laufend überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektsteuerung nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit könnten auftreten.

Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In den einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Weiterhin besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für die Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow ergeben. Dem wird mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaß-

nahmen entgegengewirkt.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

3. Chancenbericht

Als Geschäftsbesorger der Gesellschaften der NUWOG-Unternehmensgruppe hat die Gesellschaft eine gute Basis für eine günstige Geschäftsentwicklung als Immobilien-dienstleister. Das gilt sowohl für die künftige Entwicklung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH als Inhouse-Dienstleister der Stadt Neu-Ulm als auch für die Entwicklungsperspektive der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH. Der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum in der Region wird weiterhin steigen, was ein Investitionsprogramm für Neubauten und Bestandssanierungen nach sich zieht.

Im Rahmen von Geschäftsbesorgungen sind neue Bau-maßnahmen bzw. die Bewirtschaftung von zusätzlichen Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm denkbar.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft aufgrund der Sachkompetenz im qualitätsbewussten und kostengünstigen Bauen auch für dritte Auftraggeber ein attraktiver Dienstleister.

Im Bauträgersegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessensgruppe stoßen. Die GSI hebt sich wesentlich ab von anderen Marktteilnehmern, da sie auch beim Schaffen von Wohneigentum auf die Bezahlbarkeit achtet.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie.

Die Finanzierung des Baubetriebshofes Neu-Ulm erfolgt durch ein kommunalbürgerschaftlich gesichertes Darlehen. Darüber hinaus werden Finanzinstrumente nur in Form von Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Kredite aus dem Unternehmensverbund eingesetzt. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Neu-Ulm, 08.04.2021

Michael Veiga

Michael Veiga
Geschäftsführer

Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	54.700,89	55.630,05
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	1.298.460,00	1.365.265,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.979,97	244.026,19
	1.706.439,97	
	1.761.140,86	1.664.921,24
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	708.723,77	613.740,31
2. Bauvorbereitungskosten	1.168.565,75	932.569,36
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.776.299,91	2.688.505,21
4. Unfertige Leistungen	221.700,00	215.300,00
5. Andere Vorräte	607,58	132,60
	8.875.897,01	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.157,45	612,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	142.062,53	2.856,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.606,52	10.060,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.379,54	264.511,04
5. Forderungen gegen Gesellschafter	104.771,21	106.400,76
6. Sonstige Vermögensgegenstände	84.651,08	83.138,69
	478.628,33	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.138.076,80	1.170.502,76
	12.492.602,14	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	53.208,24	54.064,49
Bilanzsumme	14.306.951,24	7.807.315,41

Passiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	1.450.000,00	450.000,00
	1.475.000,00	475.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	434.740,00	106.920,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.489.535,65	1.538.013,70
2. Erhaltene Anzahlungen	4.261.564,95	200.205,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	899,70	4.638,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	273.427,92	386.098,78
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.981.244,89	4.861.481,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	252.910,44	122.293,58
7. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern: € 55.159,26 (Vorjahr: € 32.918,02)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 73,09 (Vorjahr: € 127,55)	137.627,69	112.663,59
	12.397.211,24	
Bilanzsumme	14.306.951,24	7.807.315,41

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	590.969,31	636.617,13
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.198.176,63	2.715.196,15
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	494.494,54	563.892,84
	4.283.640,48	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	4.425.174,55	3.129.001,81
3. Sonstige betriebliche Erträge	52.937,09	47.817,28
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	203.283,07	202.294,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.103.101,85	2.827.484,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	49.359,55	32.552,39
	4.355.744,47	
Rohergebnis	4.406.007,65	4.030.193,25
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.207.666,99	2.026.737,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 112.450,71 (Vorjahr: € 102.691,53)	539.890,24	502.520,55
	2.747.557,23	
6. Abschreibungen - Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	187.507,79	168.849,42
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.089.620,25	1.113.779,80
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	445,32	1.301,25
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: € 103.233,60 (Vorjahr € 40.109,59)	161.386,66	99.667,97
10. Ergebnis nach Steuern	220.381,04	119.939,38
11. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	220.381,04	119.939,38
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH hat ihren Sitz in Neu-Ulm und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Memmingen (HRB 11809). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist mittelgroßes Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlussstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB zu erfolgen.

Im Berichtsjahr wurde folgende Abweichung von der in der Vorperiode angewandten Darstellungsmethode vorgenommen: Die für Bauträgermaßnahmen aktivierten Fremdkapitalzinsen sind im Zinsaufwand in Höhe von T€ 73,2 (Vorjahr: T€ 33,7) unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke dargestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 250 € (bis 2017 150 €) und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Vom Aktivierungswahlrecht für Bauzeitkosten wurde im Umlaufvermögen Gebrauch gemacht.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten**Anlagevermögen**

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beigefügt (Anlage 1).

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände 25 %

Bauten auf fremden Grundstücken 3 %

Betriebs- und Geschäftsausstattung 7,69 bis 33,33 %

Umlaufvermögen

Bei den Bauvorbereitungskosten und den Grundstücken mit unfertigen Bauten wurden im Geschäftsjahr über Bestandserhöhungen T€ 156,3 Eigenleistung sowie Zinsen in Höhe von T€ 73,2 (Vorjahr: T€ 33,7) aktiviert.

In der Position unfertige Leistungen sind T€ 38,7 (Vorjahr: T€ 36,3) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Einstandspreisen.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Rückstellungen

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

> ausstehende Rechnungen: T€ 302,7 (Vorjahr T€ 1,4)

> Personalkosten: T€ 79,0 (Vorjahr T€ 56,7)

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Anlage 2).

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

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

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€ 8,5 auf Prüfungsleistungen, davon T€ 0,5 für das Vorjahr.

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 59 Arbeitnehmer ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	14
Technische Mitarbeiter	9	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb / Hausmeister	7	3
Geringfügig Beschäftigte	0	5
Summe	34	25

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

2. Durch die Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB erfolgen keine Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung.

Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen € 3.980,54 für das Geschäftsjahr 2020.

3. Die in den Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

- > Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
134.918,45 € (Vorjahr 244.531,88 €)
- > Sonstige Vermögensgegenstände:
7.461,09 € (Vorjahr 19.979,16 €)
- > Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:
5.300.000,00 € (Vorjahr 4.300.000, 00 €)
- > Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:
680.644,89 € (Vorjahr 561.481,81 €)
- > Sonstige Verbindlichkeiten:
600,00 € (Vorjahr 0,00 €)

4. Die in den Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber

Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

- > Forderungen aus Lieferungen/Leistungen:
104.771,21 € (Vorjahr 106.400,76 €)
- > Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen:
32.529,40 € (Vorjahr 2.354,20 €)
- > Sonstige Verbindlichkeiten:
220.381,04 € (Vorjahr 119.939,38 €)
- 5. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag von 4 Mio. € zwischen der NUWOG-Stadt, der NUWOG-Dienst und der GSI.

Der Vertrag wurde am 27.03.2018 geschlossen und sieht die gegenseitige Einräumung eines Kredites bis zur Höhe von 4 Mio. € auf Anforderung eines beteiligten Unternehmens vor. Zum Bilanzstichtag wurden 1 Mio. € aus diesem Vertrag von der NUWOG-Stadt in Anspruch genommen. Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

6. Finanzielle Verpflichtungen

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

Bauträger- maßnahme	Ulmer Hofgut BA 3 in T€	Münsterblick BA 3 in T€
Projektsumme	8.781	9.923
Ausgaben zum 31.12.2020	6.776	1.877
offene Projekt- summe	2.005	8.046

7. Mitglieder der Geschäftsführung:

- > Heipp, Andreas F., Dipl.Ing./MSc Real Estate
bestellt bis 30.06.2020
- > Veiga, Michael, M.A. Real Estate Management
bestellt ab 01.07.2020

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

- > Noerenberg, Gerold, Oberbürgermeister,
Aufsichtsratsvorsitzender
gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Absteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin,
Aufsichtsratsvorsitzende,
gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Hölzel, Gerhard, Rechtsanwalt,
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Lildl-Böck, Juliane, Rechtsanwältin
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
gewählt/bestellt bis 30.04.2026
- > Aicham-Bomhard, Hans, Dipl. Betriebswirt (FH)
gewählt/bestellt bis 30.04.2020

- > Esser, Antje, Rechtsanwältin
gewählt/bestellt bis 18.08.2020
- > Juchheim, Rainer, Lehrer i. R.
gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Mayer, Thomas, Direktor des Amtsgerichts a. D.
gewählt/bestellt bis 30.04.2026
- > Niebling, Erich, Landwirt
gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt
gewählt/bestellt bis 30.04.2026
- > Krnavek Erich, Bundesbeamter,
gewählt/bestellt bis 30.04.2020
- > Salzmann, Stephan, Optiker
gewählt/bestellt ab 19.08.2020 bis 30.04.2026
- > Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar,
gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Koch, Gerlinde, Lehrerin,
gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Ott, Ludwig, Betriebswirt (M.A.),
gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Prießnitz, Roland, Steuerberater,
gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026
- > Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur,
gewählt/bestellt ab 01.05.2020 bis 30.04.2026

F. Weitere Angaben**1. Ergebnisverwendung**

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr wird aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH, Neu-Ulm, abgeführt. Eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter ist erfasst.

Neu-Ulm, den 08.04.2021



Michael Veiga

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	236.621,66	27.828,15	0,00	264.449,81
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	236.621,66	27.828,15	0,00	264.449,81
II. Sachanlagen				
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.226.853,34	0,00	0,00	2.226.853,34
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	652.273,91	255.899,26	122.023,97	786.149,20
Summe Sachanlagen	2.879.127,25	255.899,26	122.023,97	3.013.002,54
Anlagevermögen gesamt	3.115.748,91	283.727,41	122.023,97	3.277.452,35

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			durch Ausfall- bürgschaft der Stadt Neu-Ulm gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.489.535,65	50.346,63	221.555,12	1.217.633,90	1.489.535,65
Vorjahreswert	(1.538.013,70)	(48.478,05)	(213.332,24)	(1.276.203,41)	(1.538.013,70)
Erhaltene Anzahlungen	4.261.564,95	4.261.564,95	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(200.205,15)	(200.205,15)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	899,70	899,70	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(4.638,80)	(4.638,80)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	273.427,92	273.427,92	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(386.098,78)	(386.098,78)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.981.244,89	5.981.244,89	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(4.861.481,81)	(4.861.481,81)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	252.910,44	252.910,44	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(122.293,58)	(122.293,58)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	137.627,69	137.627,69	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(112.663,59)	(112.663,59)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	12.397.211,24	10.958.022,22	221.555,12	1.217.633,90	1.489.535,65
Vorjahreswert	(7.225.395,41)	(5.735.859,76)	(213.332,24)	(1.276.203,41)	(1.538.013,70)

Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2020 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
180.991,61	28.757,31	0,00	209.748,92	54.700,89	55.630,05
180.991,61	28.757,31	0,00	209.748,92	54.700,89	55.630,05
861.588,34	66.805,00	0,00	928.393,34	1.298.460,00	1.365.265,00
408.247,72	91.945,48	122.023,97	378.169,23	407.979,97	244.026,19
1.269.836,06	158.750,48	122.023,97	1.306.562,57	1.706.439,97	1.609.291,19
1.450.827,67	187.507,79	122.023,97	1.516.311,49	1.761.140,86	1.664.921,24

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung
Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm.

Am 16. Juni 2021 erteilte Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklärten die unabhängigen Abschlussprüfer, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt habe.



Impressum:

Herausgeber: NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH
Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm

Telefon: 0731 - 9841 - 0
Telefax: 0731 - 9840 - 299

E-Mail: info@nuwog.de
Internet: www.nuwog.de

© 2021

Texte: NUWOG

Bildnachweis: Bernd Ducke, Ottobrunn ; Michael Heinrich, München ; Carsten Krohn, Berlin ; Shane Rounce, Unsplash ; Matthias Schmiedel, Neu-Ulm ;
/rc-studio, Roberto Carnevale, Ulm ; ZG Architekten, Ulm

Gestaltung: NUWOG



