

GESCHÄFTSBERICHT 2024

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 Neu-Ulm
6	Wirtschaftliche Entwicklung
10	Die Geschäftsführung informiert
12	Bau und Instandhaltung
16	Wohnungsverwaltung
18	Stiftungen
19	Sozialmanagement
20	Personalentwicklung
22	Bericht des Aufsichtsrats
24	Lagebericht

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

32	Lagebericht 2024
39	Bilanz 2024
42	Anhang 2024
58	Bestätigungsvermerk

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

50	Lagebericht 2024
53	Bilanz 2024
56	Anhang 2024
60	Bestätigungsvermerk

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

62	Lagebericht 2024
66	Bilanz 2024
68	Anhang 2024
72	Bestätigungsvermerk
74	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

Geschäftsführung:

André Zaman, Dipl.-Ing.

Prokuristen:

Kornelia Mahne, Betriebswirtin (IHK)
Jasna Dominkovic-Lukic, Dipl.-Ing. (FH) Architektin, bis 17.01.2024
Andreas Werner, Bilanzbuchhalter (IHK)

Aufsichtsrat:

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

Katrin Albsteiger, Oberbürgermeisterin,
Vorsitzende

Juliane Lidl, Rechtsanwältin,
stellv. Vorsitzende

Tanja Fendt, Revisorin

Ruth Greiner, Pastorin, ab 25.10.2024

Gerlinde Koch, Lehrerin i. R.

Ludwig Ott, Betriebswirt (M.A.)

Roland Prießnitz, Steuerberater

Jürgen Salzmann, Kriminalhauptkommissar

Martin Salzmann, Wirtschaftsingenieur

Ulrich Schäufele, Wirtschaftsingenieur

Dr. med. Alfred Schömig, Arzt, bis 24.10.2024

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

Mut zu Veränderung

Mut zu Veränderung

Auch im Jahr 2024 wurden wir von kriegesischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine sowie zwischen Hamas und Israel begleitet. Unruhen und weitere Konflikte sind leider nicht auszuschließen. Der Machtwechsel in den USA wirkt zudem bis nach Deutschland hinein.

Nach langen Jahren des Friedens wird politisch erstmals wieder verstärkt darüber gesprochen, unabhängiger von Großmächten zu werden und die militärische Handlungsfähigkeit zu stärken. Diese Entwicklung verunsichert viele Menschen und beeinflusst ebenfalls die wirtschaftliche Lage.

Auch die NUWOG als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Neu-Ulm spürt die Auswirkungen – insbesondere durch steigende Bau- und Energiepreise. Investitionen, die für den Erhalt des Wohnungsbestands notwendig wären, müssen verschoben werden, da Fördermittel nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Politische Entscheidungen zu Fördermöglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum lassen auf sich warten und verzögern die Vergabe von Aufträgen, die eigentlich notwendig wären, um Wohnungsleerstand zu vermeiden. Leerstand bedeutet nicht nur, dringend benötigte Wohnungen nicht an Wohnungssuchende vergeben zu können, sondern auch Umsatzverluste im Bereich der Vermietung.

Die Unsicherheiten bei den Fördermitteln treffen auch den Neubau. Planungssicherheit geht verloren, unternehmerische Strategien werden ausgebremst, weil Sanierungen sich verzögern oder ganz entfallen müssen. Neubauprojekte können erst starten, wenn die Finanzierung gesichert ist.

In dieser herausfordernden Zeit sind die Stadt Neu-Ulm und ihre Tochtergesellschaft NUWOG enger zusammengedrückt. Gemeinsam wollen sie Lösungen finden, um die Stadtgesellschaft zu stärken und voranzubringen. Bezahlbarer Wohnraum bleibt unverändert stark nachgefragt. Neubauten und Sanierungen

sind dringend erforderlich. Dafür braucht es finanzielle Sicherheit – bei den Kosten ebenso wie bei den verfügbaren Mitteln, seien es Eigenkapital, Fördergelder oder Fremdkapital. Nur so können die Mieten für die Bürgerinnen und Bürger weiterhin bezahlbar bleiben.

Die NUWOG und die Stadt Neu-Ulm fühlen sich zudem weiterhin dem Klimaschutz und den vereinbarten Klimazielen verpflichtet. Auch hier gilt es, Investitionen zu stemmen – in energieeffiziente Gebäude, neue Formen der Wärmeerzeugung und nachhaltige Modernisierung. Auch diesen Weg gehen Stadt und NUWOG gemeinsam.

Mit Zuversicht sind wir in das Jahr 2025 gestartet. Wir halten an den vorhandenen Konzepten fest und entwickeln sie weiter, wo es notwendig ist. Wir stehen für eine starke Partnerschaft im Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NUWOG möchte ich Mut machen, sich weiterhin engagiert für unsere gemeinsamen Ziele einzusetzen. Mein Dank gilt unserem Aufsichtsrat, allen Partnerinnen und Partnern sowie allen Dienstleistern für die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024. Ebenso danke ich der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NUWOG für die konstruktive und verlässliche Zusammenarbeit.

Wir werden uns auch künftig gemeinsam für ein lebens- und lebenswertes Neu-Ulm einsetzen.

Ihre

Katrin Albsteiger
Oberbürgermeisterin der Stadt Neu-Ulm

Wirtschaftliche Stagnation und Unsicherheiten prägen 2024

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland ist 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Damit schrumpfte die Wirtschaftsleistung im zweiten Jahr in Folge, wobei das BIP nur noch 0,3 % über dem Niveau von 2019 liegt.

Ein konjunktureller Aufschwung ist auch 2025 nicht in Sicht. Der strukturelle Wandel der deutschen Wirtschaft und die schwache Industrieproduktion tragen zur Stagnation bei. Angesichts geopolitischer Unsicherheiten und möglicher Zölle, besonders nach der Amtseinführung von US-Präsident Trump, könnte die Lage sich weiter verschärfen. Zudem reagieren viele Industrieunternehmen auf den Auftragsmangel mit Kurzarbeit und Entlassungen, trotz Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Der private Konsum bleibt aufgrund der unsicheren Arbeitsmarktlage und der hohen Inflation zurückhaltend. Erst Mitte 2025 könnte eine leichte Erholung eintreten, wenn sich politische und außenwirtschaftliche Unsicherheiten verringern und die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für 2025 nur ein schwaches Wachstum von etwa 0,4 %, bei einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Ein besseres Wirtschaftswachstum wird erst 2026 erwartet, wenn auch die Investitionen im Wohnungsbau wieder steigen. Dann wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Die Bruttowertschöpfung der deutschen Wirtschaft ging 2024 um 0,4 % zurück. Besonders betroffen waren das verarbeitende Gewerbe (-0,3 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Auch im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 mit -3,8 % deutlich ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Im Dienstleistungssektor gab es insgesamt

einen Anstieg von 0,8 %, jedoch mit großen Unterschieden zwischen den Bereichen. Der Sektor "Information und Kommunikation" wuchs um 2,5 %, während die öffentlichen Dienstleistungen ebenfalls zulegten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Wertschöpfung um 1 % steigern und erreichte einen Anteil von knapp 10 % an der Gesamtwirtschaft. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Beschäftigung wuchs im Jahr 2024 um 0,2 %, mit einem Anstieg auf 46,1 Millionen Erwerbstätige. Ausschließlich der Dienstleistungssektor trug zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Inzwischen arbeiten mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen dort. Dennoch war der Zuwachs im Jahr 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Denn die Arbeitslosigkeit stieg ebenfalls um 178.000 oder 7 % und ist im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen.

Der Fachkräftemangel bleibt ein großes Problem, auch wenn die Zuwanderung in Deutschland weiterhin hilft, den Arbeitsmarkt zu stabilisieren. Die Nettozuwanderung lag 2024 bei rund 380.000 Personen, was im Vergleich zu den Vorjahren deutlich niedriger ist.

Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 um 420.000 Arbeitskräfte und im Jahr 2025 bereits um 440.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland

profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Die private Sparquote stieg auf 11,6 %, ein Wert, der seit den 1990er-Jahren nicht mehr erreicht wurde. Trotz realer Einkommenszuwächse stiegen die Konsumausgaben der privaten Haushalte nur schwach (+0,3 %), besonders im Bereich Gastronomie und Bekleidung gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein.

Im Gegensatz dazu wuchsen die staatlichen Konsumausgaben um 2,6 %, was vor allem auf höhere Sozialleistungen und Gehaltssteigerungen im öffentlichen Sektor zurückzuführen ist. So gab die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhte sich das vom Staat gezahlte Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Im Bauwesen gingen die Investitionen 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück, wobei die Wohnbauinvestitionen besonders stark fielen (-5,0 %). Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten nahmen ab (-2,6 %), während die öffentlichen Bauinvestitionen leicht stiegen (+1,2 %).

Der Außenhandel litt ebenfalls unter der schwachen Konjunktur: Die Exporte fielen um 0,8 %, insbesondere bei Maschinen und Kraftfahrzeugen.

Die Inflation in Deutschland sank 2024 auf 2,2 %, was fast im Zielbereich der Europäischen Zentralbank liegt, nachdem die Verbraucherpreise 2023 noch um 5,9 % gestiegen waren.

Durch die schleppende konjunkturelle Entwicklung, steigenden Arbeitslosenzahlen und weiter überdurchschnittlich steigenden Baukosten ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken in 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 Miet-

ausfälle sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Insgesamt bleibt die Wohnungswirtschaft eine wichtige Stütze der deutschen Wirtschaft, auch wenn sie den allgemeinen wirtschaftlichen Herausforderungen nicht entkommen kann.

Die Normalisierung der Energiepreise und Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Baupreissteigerungen der letzten Monate zwar gedämpft, doch das Preisniveau bleibt hoch und übersteigt weiterhin die allgemeine Teuerung. Im 4. Quartal 2024 stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland um 3,1 %, was über der allgemeinen Inflation von 2,2 % lag. Seit der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg stiegen die Baupreise um rund 44 %, was die höchsten Preisanstiege seit den 1970er-Jahren darstellt.

Besonders das Ausbaugewerbe, das etwa 56 % der Bauleistungen im Wohnungsbau ausmacht, übt weiterhin starken Preisdruck aus. Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen im 4. Quartal 2024 um 3,8 %. Insbesondere die Kosten für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (z. B. Wärmepumpen) erhöhten sich um 4,9 %, während Metallbauarbeiten um 3,0 % teurer wurden. Elektro- und Informationstechnische Anlagen verteuerten sich um 6,3 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 3,3 %.

Auch Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden verteuerten sich im 4. Quartal 2024 um 3,6 %, was über der allgemeinen Teuerung liegt. Lediglich bei den Rohbauarbeiten gab es mit einer Preissteigerung von 2,0 % unterdurchschnittliche Teuerung. Betonarbeiten stiegen um 1,0 %, Mauerarbeiten um 1,2 %, Dachdeckungsarbeiten um 3,6 %, Erdarbeiten um 4,5 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Zinsen und Baupreise haben die Finanzierung von Bauvorhaben erschwert und zu einem Rückgang der Auftrags- und Genehmigungszahlen geführt, insbesondere im Wohnungsbau. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen 2024 preisbereinigt um 5,0 % zurück, stärker als die Gesamtbauinvestitionen (-3,0 %). 2024 flossen rund 284 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden, dies sind 61 % der gesamten Bauinvestitionen.

Dennoch bleibt der Bedarf an Wohnraum aufgrund der ho-

hen Zuwanderung und verändertem Nachfrageverhalten hoch. Auch 2025 wird sich der Wohnungsbau nicht erholen, und die Investitionen werden voraussichtlich um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Die hohen Baukosten und begrenzte Fördermittel bremsen den Wohnungsbau weiterhin. Jedoch zeichnet sich bei den Auftragszahlen eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind wieder gesunken. Daher ist ab 2026 mit einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen von 2,2 % bis 2,4 % zu rechnen, besonders im Neubau. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Jedoch auch nach dieser Trendwende wird der Wohnungsbau in den Städten weiter unter Druck stehen, da die Lücke zwischen Baubedarf und -leistung größer geworden ist. Der reale Wohnungsbau 2026 wird voraussichtlich immer noch um etwa 10 % unter dem Niveau von 2020 liegen, und der Wohnungsneubau könnte sogar 25 % niedriger ausfallen als 2020. Der politische Druck zur Bekämpfung des Wohnungsmangels wächst dadurch weiter an.

2024 wurden rund 213.000 neue Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang von 18 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) wurde also etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin nach unten. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging um 17 % zurück. Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Für 2025 und 2026 wird ein weiterer Rückgang erwartet, jedoch mit einer etwas weniger starken Entwicklung.

Bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen machen sich diese Entwicklungen umso deutlicher bemerkbar, wie eine Umfrage des GdW vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals verschlechtern: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Nur 68 % der geplanten

Modernisierungen können vollständig umgesetzt werden. 13 % der Objekte deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter.

Die Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Regionale Rahmenbedingungen

Die lokale Wirtschaft in Neu-Ulm ist entsprechend der gesamtdeutschen Wirtschaft durch eine schwächelnde Konjunktur geprägt. Die Finanzlage der Stadt Neu-Ulm ist angespannt.

Die Arbeitslosenquote in Neu-Ulm liegt traditionell unter dem Bundesdurchschnitt, was auf eine robustere Wirtschaft und stabile Beschäftigung hinweist. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosigkeit in der Region Neu-Ulm bei 2,8 % (Vorjahr 2,5%). Zum Ende des Jahres 2024 lebten rund 66.100 Menschen in der Stadt Neu-Ulm und ihren Stadtteilen.

Laut einer Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm wird mit einem Zuwachs von 13,1 % bis zum Jahr 2043 gerechnet. Mit der anhaltenden Zuwanderung ist davon auszugehen, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum auch weiterhin bestehen bleibt.

Im Jahr 2024 wurden im Landkreis Neu-Ulm 887 Wohnungen fertiggestellt und damit 15,7 % weniger als im Vorjahr. Auch die Zahl der Baugenehmigungen sank im Jahr 2024 auf 815 nach 944 im Vorjahr (-13,7 %).

Die NUWOG hat Im Geschäftsjahr 2024 das Projekt Schillerstraße 20/1 mit 28 Wohnungen und 44 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt.

Die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen sind im Jahresvergleich Frühjahr 2024 zu Frühjahr 2023 moderat gefallen: Einfamilienhäuser im Bestand kosten durchschnittlich 478.000 € (-3,4 %), Eigentumswohnungen/Bestand sank um 4,2% auf rund 3.160 €/m². Jedoch wird bereits für das Jahr 2025 wieder mit einem Preisanstieg gerechnet.

Die Mietpreise stiegen demgegenüber von Frühjahr 2023 auf Frühjahr 2024 aufgrund der hohen Nachfrage und unzureichender Neubautätigkeit deutlich an, mit durchschnittlichen Mieten von 12,10 €/m² für Altbauten (+4,0 %) und 13,70 €/m² für Neubauten (+5,7 %). Der Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen führt zu steigenden Mietpreisen. Insbesondere mangelt es an günstigen Wohnangeboten. Auch für 2025 wird mit weiter steigenden Mieten aufgrund der unzureichenden

Bautätigkeit gerechnet.

Die Durchschnittsmiete der NUWOG betrug im Jahr 2024 7,15 €/m² und damit 0,8 % über Vorjahr.

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt-Neu Ulm soll der Anteil der Menschen zwischen 70 und 79 Jahre von 2023 bis 2043 um 33 % steigen. Es ist davon auszugehen, dass diese Altersgruppe zum einen günstigen Wohnraum benötigt, zum anderen aber auch die Barrierefreiheit zunehmend wichtig sein wird. Das bedingt höhere Investitionskosten im Bestand.

Die Unsicherheiten bei der Förderung preisgebunden Wohnraums und die weiter steigenden Baupreise erschweren derzeit eine verlässliche Planung bei der NUWOG, insbesondere für Neubauten. Aufgrund der Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele sowie des Alterszustandes des Bestandes wird ein verstärkter Fokus auf Sanierung und Instandhaltung gelegt. Ziel ist jedoch, durch Maßnahmen wie Aufstockung von Gebäuden während der Sanierung, auch zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Quellen

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: GdW Information 172 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht, Januar 2025
- IVD-Süd: PN 84 – CityReport Ulm/Neu-Ulm 2024: Leichte Zunahme der Kaufanfragen seit Anfang 2024
- Finanzzwischenbericht der Stadt Neu-Ulm, April 2025
- Stadt Neu-Ulm: <https://nu.neu-ulm.de/stadt-politik/stadtinfo/neu-ulm-in-zahlen/einwohner-flaeche/>
- Institut für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (SAGS): Bevölkerungsprognose 2043 für die Stadt Neu-Ulm
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit
- Bauer, Anja, Hermann Gartner, Timon Hellwagner, Markus Hummel, Christian Hutter, Susanne Wanger, Enzo Weber & Gerd Zika (2024): IAB-Prognose 2024/2025: Zähe Wirtschaftsschwäche beeinträchtigt den Arbeitsmarkt. (IAB-Kurzbericht 19/2024), Nürnberg
- Statistisches Bundesamt (destatis.de)
- Bayerisches Landesamt für Statistik: https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_2

Neuanfang bei der NUWOG

Die Geschäftsführung informiert

Zum 1. Januar 2024 habe ich die Geschäftsführung der NUWOG übernommen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir Teil der Wohnungswirtschaft, die eine tragende Säule unserer Gesellschaft bildet.

Unsere Hauptaufgabe sehe ich darin, Wohnraum in Neu-Ulm bezahlbar anbieten zu können, dabei aber auch die Nebenkosten im Blick zu haben. Die Preissteigerungen der letzten Jahre, insbesondere bei den Energiekosten, stellen eine große Herausforderung dar.

Wir bewegen uns im dem sogenannten Nachhaltigkeitsdreieck. Bei unserem Handeln und unseren Entscheidungen sollen wirtschaftliche Wachstumsmöglichkeiten, ökologische Aspekte sowie soziale Gerechtigkeit betrachtet und abgewogen werden. Diese drei Aspekte in Einklang zu bringen, ist die Herausforderung, der wir uns täglich stellen.

„Wir bringen Ökologie, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung täglich in Einklang.“

Beim Bauen ist es uns wichtig, innerhalb von Quartieren eine gesunde Durchmischung zu erreichen und damit starke Nachbarschaften zu schaffen. 2024 wurde der letzte Bauabschnitt im Quartier Münsterblickstraße fertiggestellt, in dem sowohl geförderte wie auch frei finanzierte Wohnungen und Eigentumswohnungen entstanden sind. Großzügige Grünflächen, kein Durchgangsverkehr, Begegnungsflächen und ein Gemeinschaftsraum unterstreichen den ökologischen und sozialen Aspekt.

Im Neubau und auch in der Sanierung setzen wir auf ressourcenschonendes Bauen, den Einsatz nachwachsender Rohstoffe

und erneuerbarer Energien, soweit es möglich ist, auf Verzicht von fossilen Brennstoffen und geringeren Energiebedarf der Gebäude, auf angemessene Wohnfläche und eine lange Lebensdauer unseres Wohnungsbestands. 2024 entstand ein Neubau mit 28 Wohnungen auf dem Grundstück der Schillerstraße 20, das Bestandsgebäude mit 32 Wohnungen wurde energetisch saniert.

Auf Unternehmensebene befinden wir uns in einem Entwicklungsprozess.

Um in dieser schnelllebigen Zeit unsere täglichen Aufgaben stemmen zu können, haben wir begonnen, unsere IT-Struktur zu optimieren, um künftig Kosten und Zeit einzusparen. Wir setzen auf ein automatisiertes Berichtswesen, das mehr Transparenz, eine verbesserte Risikoeinschätzung und mehr Planungssicherheit, aber auch mehr Flexibilität bringen soll.

Aufgrund der Vorgaben durch die Gesetzgebung, das GEG etc. arbeiten wir seit 2022 an einer langfristigen Planung zur Sanierung unseres Gebäudebestandes. Dazu gehört eine detaillierte Kenntnis des Zustands aller unserer Gebäude unterlegt mit einem Zeitstrahl über mögliche Sanierungszeiträume und die entstehenden Kosten. Seit 2024 unterstützt uns eine Softwarelösung, so dass wir auch hier künftig auf eine automatisierte Auswertung zurückgreifen können.

Bei den erforderlichen Optimierungen sind auf Unternehmensebene auch die Mitarbeiter mitzunehmen. Mit Hilfe externer Unterstützung werden Arbeitsabläufe und Prozesse angepasst und Schnittstellen reduziert, um das Unternehmen für die Zukunft gut aufzustellen.

Dazu gehört auch, Mitarbeitende effizient einzusetzen und bei Personalwechsel Menschen mit unterschiedlichen Kenntnissen und Erfahrungen zu gewinnen, um gemeinsam bessere Lösungen zu finden.

Um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben, bieten wir moderne Büroflächen, attraktive Pausenbereiche, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten an, um den Mitarbeitenden zu erleichtern, Familie und Beruf in Einklang zu bringen.

Durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen, Zusatzausbildungen oder Weiterbildungsmöglichkeiten haben die Mitarbeitenden die notwendige Unterstützung, sich den Veränderungen stellen zu können.

Die seit Jahren etablierten Mitarbeiterbenefits sollen auch weiterhin bestehen bleiben. Motivierte Mitarbeitende sind ein kostbares Gut.

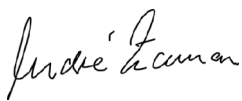
Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde unser Geschäftshaus geschlossen und die Öffnungszeiten ausgesetzt.

Wir sehen uns als Dienstleistungsgesellschaft mit einem Angebot rund ums Wohnen. Um unser Dienstleistungsangebot im Interesse unserer Kunden zu ergänzen und zu optimieren, haben wir unser Foyer kundenfreundlich umgestaltet und bieten wieder regelmäßige Öffnungszeiten an.

Wir leben in einer unsicheren Zeit, die gerade an uns als kommunales Wohnungsunternehmen besondere Anforderungen stellt, denen wir uns stellen müssen. Eine Entwicklung des Unternehmens, der Mitarbeitenden, der Prozesse, des Miteinanders, sehe ich als Chance, unsere Zukunft zu sichern und unseren Kunden weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten zu können.

Mein Dank richtet sich an die sehr engagierten und kreativen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den sozialen Gedanken der NUWOG leben und an unseren starken Partner, die Stadt Neu-Ulm, die sowohl unsere innovativen Konzepte im Wohnungsbau als auch unsere soziale Kompetenz fördert und fordert.

Ihr



André Zaman



Zukunft gestalten: Neubau, Sanierung & Instandhaltung im Fokus

Neubau und Bauträgerschaft

Das Jahr 2024 stellte die kommunale Wohnungswirtschaft vor erhebliche wirtschaftliche und strukturelle Herausforderungen. Die Rahmenbedingungen für Neubau, Sanierung und Modernisierung waren von Unsicherheit, steigenden Kosten und erschwerten Finanzierungsbedingungen geprägt. Die Förderlandschaft blieb 2024 unübersichtlich. Auch das politische Ziel der Klimaneutralität bis 2040 in Bayern wirkt sich stark auf die Anforderungen an den Gebäudesektor und damit auf die kommunale Wohnungswirtschaft aus. Für die NUWOG, welche bezahlbaren und zugleich klimagerechten Wohnraum schaffen soll, entstand ein Zielkonflikt zwischen sozialer Verantwortung, Wirtschaftlichkeit und energetischen Anforderungen. Trotz des anhaltenden hohen gesellschaftlichen und politischen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum konnten einige geplante Projekte nicht oder nur verzögert umgesetzt werden.

Für die NUWOG bleibt die Herausforderung bestehen, unter den gegebenen Bedingungen eine stabile Investitionstätigkeit aufrechtzuerhalten. Es bleibt von zentraler Bedeutung, neuen Wohnraum durch Neubau zu schaffen, gleichzeitig jedoch den Fokus auf die energetische Sanierung und Instandhaltung des bestehenden Bestands nicht zu verlieren, um sowohl den sozialen als auch den klimapolitischen Anforderungen und den Anforderungen an Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

Schillerstraße 20/1

Nachdem Ende 2020/ Anfang 2021 der Siegerentwurf des Büros Braunger Wörtz Architekten aus Ulm ernannt wurde, folgte in 2022, Mitte des Jahres, der Spatenstich. Im November 2024 wurde der Neubau in der Schillerstraße 20/1 fertiggestellt. Es sind 28 Wohnungen in Hybridbauweise (Stahlbetontragwerk, Holzfassade) sowie 44 Tiefgaragenstellplätze entstanden. Sämtliche Wohnungen werden vermietet und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

Leipheimer Straße 54-56

Auf drei von der NUWOG erworbenen Grundstücken in der Leipheimer Straße ist eine Neubebauung entstanden.

Das Wiener Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz entwickelte in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachingenieuren die Entwurfsplanung für einen Gebäudekomplex aus 3 miteinander

derverbundenen Gebäuden mit Satteldächern.

Ab der Leistungsphase 4 wurde das Büro Prutscher Projektbau GmbH aus dem Allgäu mit den darauffolgenden Planungsleistungen betraut. In Zusammenarbeit mit dem Teil-Generalunternehmer b_solution (binderholz) entstand ein mehrgeschossiger Wohnbau mit insgesamt 29 Wohnungen aus vorgefertigten Massivholzkomponenten.

Die zwischenliegenden Erschließungskerne erhalten begrünte Flachdächer, welche einen Beitrag zur Biodiversität leisten, das Gebäudeklima positiv beeinflussen und ausreichend Fläche für die vorgesehene Wärmepumpe zur Erzeugung erneuerbarer Energie bieten.

Mit dem Spatenstich im Juni 2023 ist der Startschuss für die Ausführung gefallen. Nachdem die Abnahme mit dem Teil-Generalunternehmer im Dezember 2024 stattgefunden hat, folgen in 2025 weitere Maßnahmen, wie die Erstellung eines zweiten, außenliegenden Aufzugs, Mängelbeseitigungsarbeiten sowie die Ausführung der Freianlagenplanung. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Sämtliche Wohnungen sollen veräußert werden, um Eigenkapital zu generieren, um damit die finanzielle Grundlage zu schaffen, künftige Investitionen und Aufgaben nachhaltig bewältigen zu können.

Münsterblickstraße 4 und 4/1

Im Sommer 2020 wurden die 40 Wohnungen des 2. Bauabschnitts des Gebäudetrios 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 Wiener 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 als Bauträgermaßnahme mit zugehöriger Tiefgarage. Die höheren Kosten aufgrund gestiegener Baupreise konnten durch Umplanungen und Optimierungen so weit aufgefangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts gewährleistet ist und der Realisierung nichts mehr im Wege steht.

Mit dem Bau des dritten Bauabschnitts wurde im Frühjahr 2021 begonnen. Der Start des Vertriebs ist kurz vor Abschluss der Ausbauphase im Herbst 2023 erfolgt. In 2024 wurde der Großteil der 28 Wohnungen verkauft.

Insgesamt wurden mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnitts in der Münsterblickstraße 101 neue Wohnungen realisiert.

Wohnen am Illerpark

Im Süden Neu-Ulms entsteht im Rahmen des Modellvorhabens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Stadtteil Wiley das neue Wohnquartier „Wohnen am Illerpark“ – ein zukunftsweisendes Beispiel für sozialen und nachhaltigen Wohnungsbau.

Auf einer Grundstücksfläche von knapp 6.000 Quadratmetern an der Filchner- und Pfeifferstraße werden zwei Baukörper – ein Nord- und ein Südhaus – realisiert, die gemeinsam einen

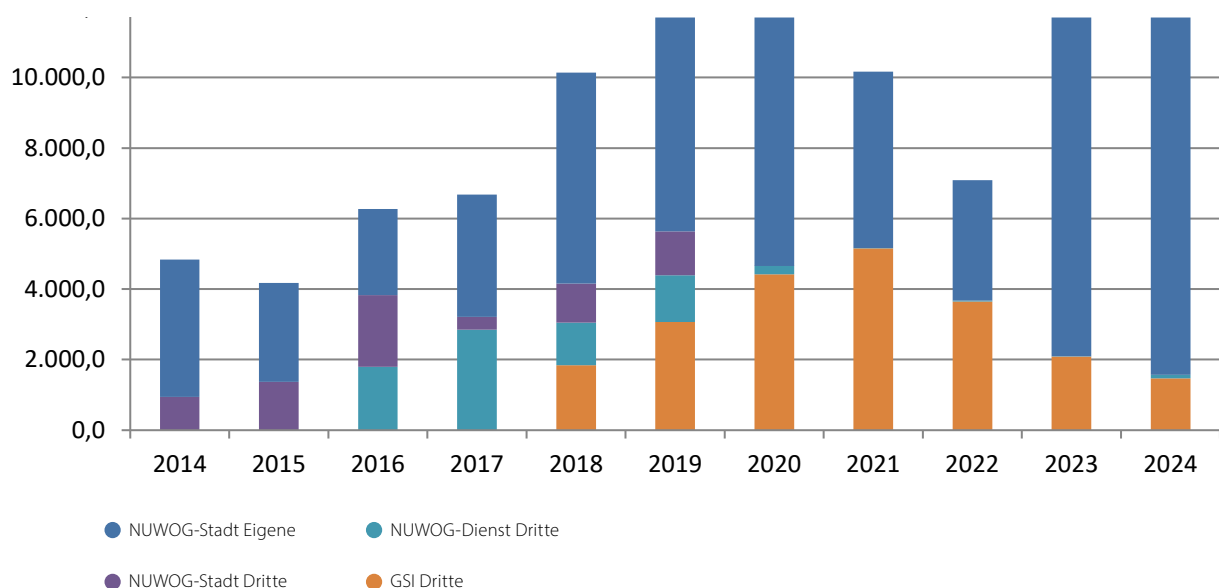
begrünten Innenhof bilden. Unterirdisch sind beide Gebäude durch eine Tiefgarage verbunden.

Insgesamt entstehen 102 barrierefreie Wohnungen mit ein bis sechs Zimmern und einer gesamten Wohnfläche von rund 8.000 Quadratmetern. Ergänzt wird das Angebot durch Gemeinschaftsflächen, einen Makerspace sowie Fahrrad- und Müllräume. Bis auf drei Mikroapartments sind alle Wohnungen EOF-gefördert und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Besonderes Augenmerk liegt auf ökologischer Bauweise und nachhaltiger Energieversorgung. Die Gebäude werden als Holz-Hybridkonstruktion errichtet, ergänzt durch Photovoltaikanlagen, begrünte Dächer und Fassaden sowie E-Parkplätze. Der Innenhof wird vollständig begrünt und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Gesamtkosten betragen rund 44 Millionen Euro, der Baubeginn ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.

Entwicklung der Investitionen für Neubau- und Baulträgerprojekte in TEUR 2014-2024



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Sanierung und Modernisierung

Reichenberger Straße 2-8 / Karlsbader Straße 8

Die energetische Sanierung der 4 Gebäude in der Reichenberger Straße 2-8 mit insgesamt 36 Wohnungen sowie die benachbarte Karlsbader Straße 8 mit insgesamt 15 Wohnungen wurde Ende 2024 fertiggestellt. Zu den Maßnahmen zählten unter anderen eine Flachdachsanierung, der Austausch der Fenster, der Einsatz einer zentralen Lüftungsanlage, welche einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimastrategie leisten.

Schillerstraße 20

Parallel zur Errichtung des Neubaus wurde das benachbarte Bestandsgebäude energetisch saniert. Ziel war es, den Bestand energetisch zu ertüchtigen und technisch auf den aktuellen Stand zu bringen, um es langfristig zukunftsfähig zu machen und ein harmonisches Gesamtbild mit dem angrenzenden Neubau zu schaffen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2025 geplant. Zu den Maßnahmen gehören unter anderen die Dämmung der Außenwände, Putz- und Fassadenarbeiten, der Austausch der Fenster und die Ertüchtigung der Wohnraumlüftung in allen Wohnungen.

Schwabenstraße 81-85

Zu Beginn des Jahres 2024 wurde der dritte Bauabschnitt einer umfassenden energetischen Sanierung erfolgreich abgeschlossen. Mit der Umsetzung konnte der energetische Standard Effizienzhaus 85 (EH 85) erreicht werden.

Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem Fenster und Türen vollständig erneuert, die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgestattet und ein Lüftungskonzept umgesetzt, um ein gesundes Raumklima sicherzustellen. Zusätzlich erfolgte eine umfassende Badsanierung in allen Wohneinheiten. Zur Aufwertung der Wohnqualität und Außenwirkung erhielten die Gebäude vorgestellte Balkone, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzliche Aufenthaltsflächen im Freien bieten.

Mit Abschluss dieses Bauabschnitts wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur Umsetzung der Klimaziele und zur langfristigen Werterhaltung des Bestands erreicht.



Instandhaltung

Angesichts der zunehmenden klimatischen Herausforderungen lag auch 2024 ein Schwerpunkt auf der nachhaltigen Instandhaltung des Gebäudebestands, um Energieeffizienz und Langlebigkeit der Bestände langfristig zu sichern. Auch Beton-sanierungen gehörten 2024 zum Aufgabenfeld der NUWOG.

Geschwister Scholl Straße 30/32

So wurde auch 2024 die Aufwertung und Instandhaltung weiterer Gebäude mit historischem Bezug in der Geschwister-Scholl-Straße vorangetrieben. 2024 wurde die Fassade der Geschwister Scholl Straße 30/32 überarbeitet. Zu den Gesamtmaßnahmen, welche bereits bis 2023 umgesetzt wurden, zählen unter anderen der Austausch der Fenster und die Umsetzung eines Lüftungssystems innerhalb der Wohnungen.

Lincolnstraße 2 und Ringstraße 121

Die Karbonatisierung der außenliegenden Treppenhäuser war so weit fortgeschritten, dass eine Sanierung nicht mehr möglich war, daher wurden die Treppenhäuser in 2024 erneuert. Das Treppenhaus in der Lincolnstraße 2 wurde 2024 fertiggestellt. Eines von zwei Treppenhäuser in der Ringstraße 121 soll in 2025 erneuert werden.



CURD-JÜRGENS-STRASSE

Solide Entwicklung im Wohnungsbestand

Wohnungsverwaltung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe insgesamt 2.449 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 165.781 m², 20 Gewerbeeinheiten mit 5.854,45 m² Nutzfläche sowie 405 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 1.224 Außenstellplätze bzw. Carports.

Auch im Jahr 2024 war die Vermietungssituation von einer sehr hohen Nachfrage geprägt. Im Berichtsjahr wurden 134 eigene Wohnungen neu oder erneut vermietet. Die durchschnittliche Miete lag bei 7,15 € je m² Wohnfläche.

Insgesamt wurden 120 Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt, was einer Fluktuationsrate von 4,92 % entspricht. Direkte Weitervermietungen waren dabei die Regel. Nur vereinzelt kam es zu kurzen Leerständen, beispielsweise zur Durchführung notwendiger Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten.

Zum Jahresende standen 88 Wohnungen leer. Davon sollen 20 Einheiten modernisiert werden, während bei anderen Objekten Sanierung, Verkauf oder Abriss geprüft wird. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 6,56 %, einschließlich der modernisierungsbedingten Leerstände.

Zur Sicherstellung zukünftiger Investitionen in den Bestand stellen die Mieterträge eine wesentliche Einnahmequelle dar. Die Mietrückstände beliefen sich zum Jahresende 2024 auf 105.002 € (Vorjahr: 79.366 €). Durch konsequentes Mahnwesen wurden 87 Mahnbescheide (Vorjahr: 135) sowie 7 Räumungen (Vorjahr: 3) veranlasst.

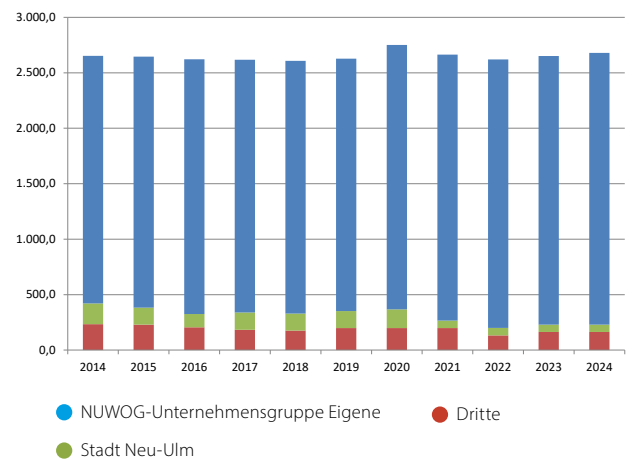
Neben dem eigenen Bestand bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe zudem 67 Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm, 63 Wohnungen für Privateigentümer sowie 47 Wohnungen für die DIWOG. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unterstreicht die Bedeutung des Engagements der NUWOG,

den eigenen Bestand durch kontinuierliche Bautätigkeit weiter auszubauen und so einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Neu-Ulm zu leisten.

Außer dem eigenen Bestand bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe 67 Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm sowie 63 Wohnungen von Privateigentümern und 47 Wohnungen für die DIWOG.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist noch immer sehr hoch. Das unterstreicht, wie wichtig das Engagement der NUWOG ist, den eigenen Bestand durch Bautätigkeit zu erweitern.

Verwalteter Wohnungsbestand 2014 - 2024



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Hilfe für Menschen und Gemeinschaft

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

Die von der NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH und der Stadt Neu-Ulm gegründete Stiftung Wohnstift Neu-Ulm hilft Menschen, einen drohenden Wohnungsverlust oder Obdachlosigkeit abzuwenden. In Härtefällen leistet die Stiftung rund ums Wohnen schnell und unbürokratisch Hilfe zur Selbsthilfe.

Stiftung Neu-Ulm - Helfen mit Herz

Die von der Stadt Neu-Ulm, unter Einsatz der Gründungsspende der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Wilhelm Maer GmbH & Co. KG, gegründetet "Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz" unterstützt das bürgerliche Engagement in Neu-Ulm. Sie fördert Projekte und Aktionen der Gemeinwesenarbeit, beispielsweise der Altenhilfe, der Bildung und Erziehung sowie in den Bereichen Umwelt und Kultur.

Im Jahr 2024 wurden 15.950 Euro an 15 Organisationen, Gruppen und Einrichtungen ausgeschüttet.



Stiftung Neu-Ulm
Helfen mit Herz

Zuhören. Verstehen. Verbinden.

Sozialmanagement

Im Zuge wachsender gesellschaftlicher Herausforderungen gewinnt das Sozialmanagement im Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung. Als Schnittstelle zwischen Wohnungsunternehmen und Mieterinnen und Mietern leistet es einen zentralen Beitrag zur Entwicklung stabiler, lebenswerter Quartiere. Durch die Netzwerkarbeit mit bewährten Partnern wie der Diakonie und der Caritas können Konflikte geschlichtet werden, sozial schwächer gestellte Bewohner im Alltag unterstützt und das Forderungsmanagement bei Zahlungsrückständen und daraus drohende Kündigungen gestärkt werden.

Vermietung der Gemeinschaftsräume

Die vollwertig ausgestatteten Räume können von Mieterinnen und Mietern für Familienfeiern oder Treffen der Hausgemeinschaft sowie Veranstaltungen angemietet werden.

Tauschraum

Seit 2022 erfreut sich der Tauschraum großer Beliebtheit und wird rege genutzt.

Die Idee, Dinge des täglichen Bedarfs weiterzugeben, statt wegzuworfen, findet immer mehr Anklang bei den Besucherinnen und Besuchern. Der Tauschraum hat sich als ein Ort des nachhaltigen Handelns und der nachbarschaftlichen Begegnung etabliert.

Im Jahr 2025 ist eine Renovierung geplant, um den Raum noch einladender und funktionaler zu gestalten. In Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement des Vorfelds wird versucht das ehrenamtliche Team zu vergrößern, um den Betrieb weiterhin zuverlässig und mit frischem Engagement sicherzustellen.

Weihnachtsbäume

In der Weihnachtssaison wurden in unseren Quartieren geschmückte Weihnachtsbäume aufgestellt, um unseren Mieterinnen und Mietern eine stimmungsvolle weihnachtliche Atmosphäre zu schaffen.

Gemeinsam stärker werden

Stärken entfalten, Chancen nutzen

Personalentwicklung

Unsere Personalentwicklung ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Wir legen großen Wert darauf, unsere Mitarbeitenden kontinuierlich zu fördern und ihre Fähigkeiten auszubauen. Durch gezielte Weiterbildungen und Schulungen möchten wir sicherstellen, dass unser Team stets bestens für die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gerüstet ist.

Im vergangenen Jahr haben wir in verschiedene Weiterbildungsmaßnahmen investiert, um die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden zu stärken. Zudem fördern wir eine offene Unternehmenskultur, in der Zusammenarbeit großgeschrieben wird. Unser Ziel ist es, ein motiviertes und engagiertes Team aufzubauen, das gemeinsam mit uns wächst und erfolgreich ist.

Wir sind überzeugt, dass eine nachhaltige Personalentwicklung nicht nur den Erfolg unseres Unternehmens sichert, sondern auch die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden steigert.

Zum Ende des Berichtszeitraumes beschäftigte die NUWOG Unternehmensgruppe 57 Mitarbeitende, davon 21 in Teilzeit. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit und eine Mitarbeiterin in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

Drei Mitarbeitende konnten für die Gesellschaft neu gewonnen werden. Sechs Mitarbeitende haben die Gesellschaft verlassen.

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. André Zaman leitet seit dem 01.01.2024 als Geschäftsführer die drei Gesellschaften NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, eine 100% Tochtergesellschaft der Stadt Neu-Ulm, die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH sowie die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH, an der die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH zu 1/3 beteiligt ist.

Jasna Dominkovic-Lukic war bis zum 17.01.2024, Kornelia Mahne und Andreas Werner sind für NUWOG-Gruppe weiterhin zu Prokuristen bestellt.

Ausbildung

Zum Ende des Berichtszeitraumes beschäftigte die NUWOG-Unternehmensgruppe einen Studierenden im dualen Studiengang B. A. Immobilienwirtschaft. Kooperationspartner ist die IU Internationale Hochschule GmbH. Außerdem bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse für Immobilienkaufleute.

Betriebliche Altersvorsorge

Die NUWOG-Unternehmensgruppe bietet ihren Beschäftigten eine betriebliche Altersvorsorge. 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).



SCHÜTZENSTRASSE



Starkes Team

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der NUWOG Unternehmensgruppe hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit Sorgfalt und Engagement wahrgenommen. Er hat den Geschäftsführer bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung fortlaufend überwacht. Dabei war der Aufsichtsrat stets in alle für das Unternehmen wichtigen Entscheidungen unmittelbar eingebunden.

Im Berichtsjahr 2024 fanden insgesamt drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus wurde ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. An sämtlichen Sitzungen nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrates teil. Der Geschäftsführer informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die geschäftliche Entwicklung, wesentliche Geschäftsvorgänge, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowie über Chancen und Risiken der Unternehmensentwicklung.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsarbeit im Jahr 2024 waren unter anderem:

- Strategische Ausrichtung des Unternehmens,
- Investitionen im Wohnungsneubau,
- Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestand,
- Digitalisierung interner Prozesse.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung auf Basis der ihm vorgelegten Berichte sowie durch eigene Analysen kritisch, konstruktiv und zielorientiert begleitet.

Die vom VdW Bayern e. V. für die NUWOG-Stadt und von der Bavaria Treu AG für die NUWOG-Dienst und GSI geprüften Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2024 sowie die Lageberichte wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat die Jahresabschlüsse mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsunterlagen intensiv beraten und geprüft. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung zur Erörterung des Jahresabschlusses teil und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Nach abschließender Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigt den Jahresabschluss. Damit ist dieser festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer sowie allen Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit – insbesondere vor dem Hintergrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Herausforderungen im Wohnungssektor.

Wir blicken zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2025 und werden auch künftig die strategische Entwicklung der Gesellschaft im Sinne einer nachhaltigen, sozialen und wirtschaftlich stabilen Wohnungsversorgung begleiten.

Neu-Ulm, 04.08.2025

Katrin Albsteiger
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Solide Basis für besondere Herausforderungen

Lagebericht

Im Berichtszeitraum 2024 war die NUWOG-Unternehmensgruppe im Wesentlichen im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen, in der Modernisierung und Instandhaltung und der Verwaltung des eigenen Bestands sowie dem Verkauf von Grundstücken tätig.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die NUWOG-Unternehmensgruppe Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 19.759 T€, was einem Zuwachs von 694 T€ gegenüber dem Vorjahreswert von 19.065 T€ entspricht.

Der Jahresüberschuss nach Steuern beträgt 817 T€ (Vorjahr: -2.013 T€) und reflektiert eine deutliche Ergebnisverbesserung. Wesentliche Ergebnisbeiträge stammen aus der Hausbewirtschaftung sowie aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die Ertragslage ist als geordnet zu bewerten und steht im Einklang mit dem vertraglich definierten Leistungsauftrag der Gesellschaften

Finanzlage

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfolgt durch eine Kombination aus Eigenmitteln und objektbezogenen Fremdmitteln. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus werden im Wesentlichen öffentliche Fördermittel eingesetzt. Verkaufsobjekte werden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

Zum Bilanzstichtag verfügte die NUWOG-Unternehmensgruppe über liquide Mittel in Höhe von rund 8.803 T€. Diese Mittel gewährleisten die Finanzierung der laufenden und geplanten Bauvorhaben. Der kurzfristige Finanzbedarf wird durch die vorhandenen Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt.

Die Liquiditätslage ist als stabil und ausreichend zu bewerten. Im Berichtszeitraum wurden sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht und ohne Einschränkungen erfüllt. Auch für die kommenden Perioden ist die Zahlungsfähigkeit uneingeschränkt gesichert.

Insgesamt stellt sich die Finanzlage der NUWOG-Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag als geordnet dar.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der NUWOG-Unternehmensgruppe belief sich zum Stichtag auf rund 186,8 Mio. € und lag damit über dem Vorjahreswert von 175,0 Mio. €.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der NUWOG-Unternehmensgruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 von 146,9 Mio. € auf 160,4 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 85,87 % an der Bilanzsumme (Vorjahr: 83,94 %).

Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Investitionen in den Neubau zurückzuführen. Die hohe Quote des Anlagevermögens unterstreicht die langfristige Ausrichtung der Vermögensstruktur und die strategische Konzentration auf die Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands.

Umlaufvermögen

Zum 31. Dezember 2024 belief sich das Umlaufvermögen der NUWOG-Unternehmensgruppe auf 25,8 Mio. € und lag damit unter dem Vorjahreswert von 27,5 Mio. €.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen, liquiden Mitteln, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten, sonstigen Vermögensgegenständen sowie Forderungen zusammen.

Eigenkapital

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 beträgt das bilanzielle Eigenkapital der NUWOG-Unternehmensgruppe 50,7 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 27,15 % an der Bilanzsumme sowie 31,62 % des Anlagevermögens.

Die Eigenkapitalquote liegt damit weiterhin auf einem soliden Niveau und bildet eine verlässliche Grundlage für die Finanzierung zukünftiger Investitionsmaßnahmen. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist stabil und unterstützt die langfristige Ausrichtung des Geschäftsmodells.

Fremdkapital

Die Verbindlichkeiten der NUWOG-Unternehmensgruppe bestehen im Wesentlichen aus Finanzierungsmitteln von Kreditinstituten und weiteren Kreditgebern. Den Objektfinanzierungen sind zum Bilanzstichtag 119,1 Mio. € zuzurechnen (Vorjahr: 113,2 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Neuvaluierungen, denen planmäßige Tilgungen gegenüberstehen. Die Kapitalstruktur ist durch eine solide Fremdfinanzierungsbasis

geprägt. Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich weiterhin geordnet dar.

Prognosebericht

Vor dem Hintergrund des derzeit angespannten geopolitischen Umfelds sind belastbare Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit erheblichen wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die unklare Dauer des Kriegs in der Ukraine sowie das Risiko einer regionalen Ausweitung des Konflikts zwischen Israel und der Hamas erschweren eine verlässliche Einschätzung potenzieller Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts lassen sich keine belastbaren Aussagen über den Einfluss dieser geopolitischen Risiken auf die relevanten Kennzahlen treffen. Die Auswirkungen hängen maßgeblich vom weiteren Verlauf und der Dauer der genannten Konflikte sowie von der Geschwindigkeit der anschließenden wirtschaftlichen Erholung ab. Infolge dessen können negative Abweichungen einzelner Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Ungeachtet dieser Unsicherheiten sieht die Gesellschaft in der demografischen Entwicklung sowie in der politischen Zielsetzung zur Schaffung eines klimafreundlichen Gebäudebestands weiterhin tragfähige Rahmenbedingungen für die Fortführung

der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. Die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum in der Stadt Neu-Ulm bleibt hoch und zeigt sich strukturell gefestigt.

Angesichts des weiterhin unzureichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen beabsichtigt die Gesellschaft, in den kommenden Jahren durch gezielte Neubautätigkeit zusätzlichen Wohnraum in Neu-Ulm bereitzustellen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Erhöhung der Eigenkapitalquote erwartet. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus den geplanten Veräußerungen von Bauträgermaßnahmen sowie aus Rückzahlungen bestehender Darlehen.

Die aktuellen Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld der Mietwohnungsverwaltung lassen für das Geschäftsjahr 2025 einen Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – bereinigt um Erlösschmälerungen – erwarten. Die Gesellschaft rechnet mit Erlösen in einer Bandbreite von rund 19,3 Mio. € bis 19,8 Mio.€.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2025 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rund 3,4 Mio. € bis 4,5 Mio. € vorgesehen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%
Vermögensstruktur				
Langfristige Investitionen	138.764,8	82,81 %	136.951,5	82,13 %
Verkaufsmaßnahmen	4.756,1	2,84 %	7.879,5	4,72 %
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	24.049,9	14,35 %	21.928,0	13,15 %
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	167.570,8	100,00 %	166.759,0	100,00 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	47.592,5	28,40 %	44.854,9	26,90 %
Langfristiges Fremdkapital	106.536,1	63,58 %	103.865,4	62,28 %
Finanzierungsmittel für Verkaufsmaßnahmen	0	0,00 %	0	0,00 %
Kurzfristiges Fremdkapital	13.442,2	8,02 %	18.038,7	10,82 %
Kapitalstruktur/Bilanzsumme	167.570,8	100,00 %	166.759,0	100,00 %

Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Auf Grundlage der aktuellen Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Annahmen, die maßgeblich von der erfolgreichen Umsetzung der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abhängen, erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis in einer Bandbreite von rund 15 T€ bis –1.000 T€.

Die Spannbreite der Prognose reflektiert die bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der operativen Durchführbarkeit der Maßnahmen sowie deren wirtschaftlicher Auswirkungen. Abweichungen können sich insbesondere aus zeitlichen Verzögerungen, Kostenentwicklungen oder externen Einflussfaktoren ergeben.

Auch im Jahr 2025 wird eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erwartet. Vor diesem Hintergrund plant die Gesellschaft, ihre Aktivitäten im Bereich der Neubautätigkeit sowie der Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur des eigenen Immobilienbestands konsequent fortzusetzen.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand vorgesehen, um die Wohnqualität zu verbessern, den energetischen Standard zu erhöhen und den langfristigen Werterhalt der Immobilien zu sichern.

Nach den für die Stadt Neu-Ulm vorliegenden Bevölkerungsprognosen aus dem Jahr 2021 wird bis zum Jahr 2040 von einem kontinuierlichen Wachstum der Einwohnerzahl ausgegangen.

Parallel dazu führt die anhaltende Zunahme von Singlehaushalten zu einer steigenden Nachfrage nach kompakterem Wohnraum, insbesondere nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Risikobericht

Vor dem Hintergrund der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten infolge des Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise bestehen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft.

Zu den wesentlichen Risikofeldern zählen:

- Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren,

- Risiken bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen,
- mögliche Kostensteigerungen und zeitliche Verschiebungen geplanter Einnahmen,
- potenzielle Mietausfälle,
- verschlechterte Finanzierungsbedingungen infolge gestiegener Zinsen.

Die Geschäftsführung beobachtet fortlaufend die relevanten Entwicklungen und bewertet die daraus resultierenden Risiken im Rahmen des unternehmensinternen Risikomanagementsystems. Bei Bedarf werden geeignete Maßnahmen zur Risikosteuerung ergriffen, einschließlich der Anpassung operativer Prozesse unter Einsatz aktueller technologischer Lösungen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren für das Geschäftsjahr 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Gleichwohl können sich bei weiter verschlechternden Rahmenbedingungen – insbesondere hinsichtlich Baukosten, Zinsniveau, Lieferengpässen, Materialverfügbarkeit, Handwerkerkapazitäten, Fachkräftemangel sowie verschärften Anforderungen an die energetische Sanierung von Bestandswohnanlagen – Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

1. Risiken

Die deutsche Wirtschaft war im vergangenen Jahr erheblichen Belastungen ausgesetzt. Geopolitische Konflikte – insbesondere der Krieg in der Ukraine sowie der Konflikt zwischen Israel und der Hamas – führten ebenso wie eine anhaltend hohe Inflation und gestiegene Energiepreise zu einer spürbaren Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Trotz dieser dämpfenden Faktoren erwarten Experten für das Jahr 2025 eine Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Die hohe Dynamik geopolitischer Entwicklungen erschwert jedoch eine verlässliche Einschätzung potenzieller Auswirkungen. Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können daher nicht ausgeschlossen werden.

Im angespannten Wohnungsmarkt sieht sich die Gesellschaft zunehmenden Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, um den Wohnungsbestand zu erhalten, zu modernisieren und an einen zeitgemäßen Standard anzupassen. Einen länger-

fristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Kurzfristige Leerstände ergeben sich überwiegend durch Mieterwechsel, damit verbundene Instandsetzungsarbeiten sowie vereinzelt verzögerte Ausübung von

Bestandsgefährdende Risiken

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind für die Gesellschaft keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es wurde ein umfassendes Portfolio- und Finanzmanagementsystem implementiert, das auf die spezifischen Anforderungen der Gesellschaft zugeschnitten ist.

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

Das geplante Jahresergebnis könnte gefährdet sein, wenn die vorgesehenen Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die zugrunde gelegten Annahmen zur Mietentwicklung bzw. zur Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Die nachfolgenden Risikofelder werden entsprechend ihrer Bedeutung dargestellt:

Bauwirtschaft

Die Handwerkskapazitäten in der Region sind weiterhin stark ausgelastet. Kaufkraftverluste, steigende Bauzinsen sowie Arbeitsplatzunsicherheit können sich negativ auf die Durchführung von Bauprojekten auswirken. Für das Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken führen insbesondere Material- und Lohnkostensteigerungen, kombiniert mit Fachkräftemangel und hoher Auslastung, zu überproportionalen Preisentwicklungen. Darüber hinaus kommt es vereinzelt zu Anbieterengpässen und Lieferverzögerungen.

Im Projekt Heinz-Rühmann-Straße 7 bestehen Risiken aus notwendigen Umplanungen der Bestandsplanungen, die potenziell zu Abwertungen führen können. Bei Modernisierungen wirken sich steigende Investitionskosten auf die Mietkalkulation aus, wobei das derzeit günstige Zinsniveau teilweise kompensierend wirkt.

Zur Begrenzung des Preissteigerungsrisikos setzt die Gesellschaft auf den Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerksunternehmen. Dies erhöht insbesondere bei Instandhaltungsmaßnahmen die Planbarkeit der Kosten.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel nicht oder nur zu erhöhten Konditionen beschafft werden können. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch mittelfristig vereinbarte Kreditlinien sowie durch freie Beleihungsspielräume. In Kombination mit einer angemessenen Liquiditätsausstattung ist die Gesellschaft in der Lage, auf Kapitalanforderungen im Rahmen neuer Investitionen flexibel zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko wird – unter der Annahme stabiler Kreditlinien und ausreichender Beleihungsreserven – derzeit als gering eingeschätzt. Angesichts der jüngsten Entwicklungen misst die Geschäftsführung den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken jedoch zunehmende Bedeutung bei.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgeschäft bestehen wesentliche Risiken in einer möglichen Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in der Überschreitung geplanter Kosten und Termine. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch sorgfältige Auswahl künftiger Projekte und laufende Überwachung von Kosten und Zeitplänen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Objekte oder Wohnungen keine ausreichende Marktnachfrage erzielen. Investitionen erfolgen daher ausschließlich in ausgewählten Lagen.

Aufgrund von Kaufkraftverlusten, steigenden Bauzinsen und Arbeitsplatzunsicherheit ist künftig mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen. Ein unzureichender Vermarktungserfolg könnte sich negativ auf die Ertragslage und den Cashflow auswirken. Die Handwerkskapazitäten sind weiterhin stark beansprucht; Fachkräftemangel führt zu Engpässen bei Termintreue und Verfügbarkeit. Neue Bauträgermaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Branche und Markt

Regulatorische Eingriffe beeinflussen die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft. Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 01.01.2019 erschwert insbesondere energetische Modernisierungen, altersgerechte Umbauten und Digitalisierungsmaßnahmen. Seit 2021 ist für Öl- und Gasheizungen eine CO₂-Abgabe zu entrichten. Seit dem 01.01.2023 gilt ein Stufenmodell zur Aufteilung dieser Kosten zwischen Vermietern und Mietern. Vermieter mit energetisch modernisierten Gebäuden werden dabei anteilig entlastet. Ziel ist es, Anreize für energetische Sanierungen zu schaffen.

Ebenfalls zum 01.01.2023 trat eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, die den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf im Neubau von 75 % auf 55 % des Referenzgebäudes senkt. Die Förderlandschaft war in den vergangenen Jahren von kurzfristigen Änderungen geprägt. Mit dem für 2024 angekündigten Förderprogramm für energieeffizienten, bezahlbaren Wohnraum mit Wohnflächenbegrenzung sendet die Bundesregierung ein positives Signal an den Wohnungsbau.

Compliance und Recht

Risiken können durch Unzulänglichkeiten oder Versagen interner Prozesse, menschliches Fehlverhalten oder Systemstörungen entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken umfassende Maßnahmen in den Bereichen IT-Sicherheit, Compliance, Vertretungsregelungen und internes Kontrollsystem implementiert. Die internen Prozesse unterliegen einer kontinuierlichen Überprüfung und Weiterentwicklung. Zur Minimierung rechtlicher Risiken erfolgt eine laufende Überwachung vertraglicher Verpflichtungen sowie die Einbindung juristischer Expertise bei relevanten Vertragsangelegenheiten.

2. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft basiert auf drei zentralen Säulen: dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie dem Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem umfasst organisatorische Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips sowie des Prinzips der Funktionstrennung. Ziel ist die Minimierung operationeller Risiken und die Sicherstellung regelkonformer Abläufe innerhalb der Gesellschaft.

Das Controlling stützt sich auf die Unternehmensplanung und das Portfoliomanagement. Es wird durch ein strukturiertes Berichtswesen ergänzt, in dem monatlich oder quartalsweise ein Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erfolgt. Dadurch wird eine kontinuierliche Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklung und eine frühzeitige Identifikation von Abweichungen ermöglicht.

Das Risikofrühwarnsystem dient der Beobachtung externer Einflussfaktoren sowie interner organisatorischer Entwicklungen und Veränderungen in den einzelnen Geschäftsfeldern. Das System unterliegt einem fortlaufenden Weiterentwicklungsprozess und wird regelmäßig an neue Anforderungen

angepasst.

Zur Unterstützung der Steuerung setzt die Gesellschaft ein umfassendes Kennzahlensystem ein, das sowohl betriebs- und finanzwirtschaftliche als auch leistungsbezogene Indikatoren umfasst. Auf Basis dieses Systems werden monatlich Reports für die Geschäftsführung erstellt, die als Grundlage für strategische und operative Entscheidungen dienen.

Chancenbericht

Die NUWOG-Unternehmensgruppe ist der größte Wohnungsanbieter in der Stadt Neu-Ulm. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – insbesondere im preisgünstigen Segment – ist unverändert hoch und zeigt sich als stabiler Treiber für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden durch die Gesellschaft kostengünstige Wohnungen geschaffen. Bei Neubauprojekten sowie bei der Sanierung des Bestands werden die Anforderungen der demografischen Entwicklung berücksichtigt, insbesondere durch die Umsetzung weitgehend barrierefreier Zugänge und Bäder. Energetische Modernisierungen tragen zur Ressourcenschonung bei und ermöglichen verbrauchsarme, wirtschaftlich tragfähige Lösungen.

Trotz des anhaltenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in Neu-Ulm und der Region ist absehbar, dass sich die Realisierung neuer Bauvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren aufgrund verschärfter regulatorischer Rahmenbedingungen, gestiegener finanzieller Anforderungen und der Verpflichtung zu klimaneutralen Bau- und Sanierungsmaßnahmen deutlich erschwert. Insbesondere der hohe Eigenkapitalbedarf stellt eine zentrale Herausforderung dar. Sanierungsmaßnahmen können voraussichtlich nur in begrenztem Umfang umgesetzt werden, was die Zielerreichung im Hinblick auf Klimaneutralität einschränkt. Daraus können sich auch finanzielle Belastungen ergeben, etwa durch eine zunehmende CO₂-Bepreisung.

Im Bauträgersegment widmet sich die Gesellschaft innovativen und zukunftsorientierten Bauvorhaben, die auf eine breite Interessensgruppe stoßen und zur Diversifizierung des Leistungsportfolios beitragen.

Im Rahmen von Geschäftsbesorgungen sind künftig neue Bauvorhaben oder die Bewirtschaftung zusätzlicher Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm denkbar. Darüber hinaus positioniert sich die Gesellschaft aufgrund ihrer ausgewiesenen Sachkompetenz

im qualitätsbewussten und kosteneffizienten Bauen auch als attraktiver Dienstleister für Dritte.

Angesichts der volatilen gesamtwirtschaftlichen Lage und der Unsicherheit politischer und regulatorischer Rahmenbedingungen ist eine belastbare Prognose derzeit nur eingeschränkt möglich. Mittel- bis langfristig können sich erhebliche Risiken ergeben, insbesondere durch steigende Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung bei gleichzeitig nicht äquivalent steigenden Erlösen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken sowie möglicher kumulativer Effekte bewertet die Geschäftsführung das derzeitige Gesamtrisiko der Gesellschaft weiterhin als beherrschbar. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Management der Gesellschaft verfolgt grundsätzlich das Ziel, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die Gesellschaft orientiert sich dabei an einer konservativ ausgerichteten Wertestrategie.

Auf der Aktivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente im Wesentlichen aus kurzfristigen Forderungen und liquiden Mitteln. Erkennbare Ausfallrisiken bei Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Zur Risikostreuung werden die verfügbaren Finanzmittel

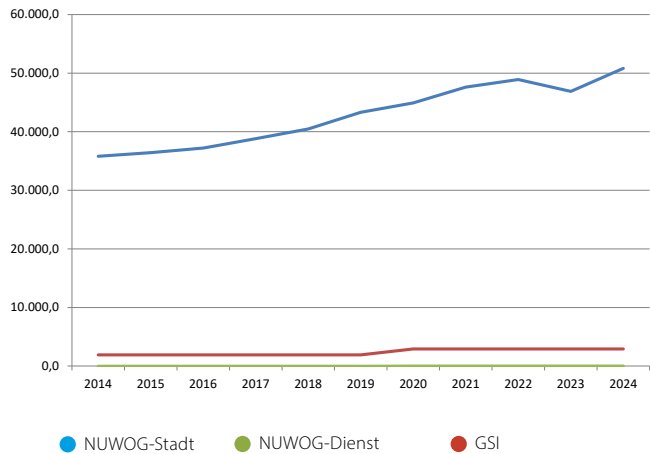
auf verschiedene Kreditinstitute – darunter Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen – verteilt, wodurch die jeweiligen Sicherungssysteme vollumfänglich genutzt werden.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich der Objektfinanzierung dienen. Wesentliche Risiken ergeben sich hierbei aus Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund der Vereinbarung festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft während der jeweiligen Laufzeit nicht von Zinsänderungsrisiken betroffen. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich beobachtet, um bei anstehenden Anpassungen frühzeitig eine Verlängerung oder einen Neuabschluss zu veranlassen und so potenzielle Risiken zu minimieren. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ erfolgt die Verteilung der Darlehensverbindlichkeiten auf mehrere Kreditgeber.

Derivate

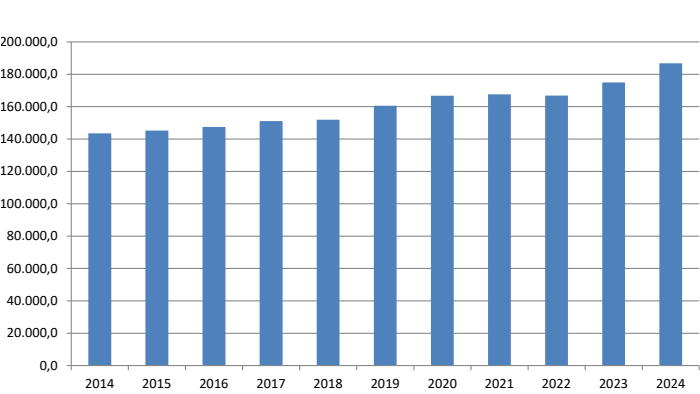
Zur Absicherung gegen steigende Zinsen werden bestehende Darlehen – neben bereits eingesetzten Forward-Payer-Swaps – bei Bedarf durch Forward-Darlehen ergänzt. Die Gesellschaft setzt keine spekulativen Finanzinstrumente ein. Die Entwicklungen auf den Finanzmärkten werden im Rahmen des Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren und ihnen mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen.

Eigenkapital in T EUR, 2014 - 2024



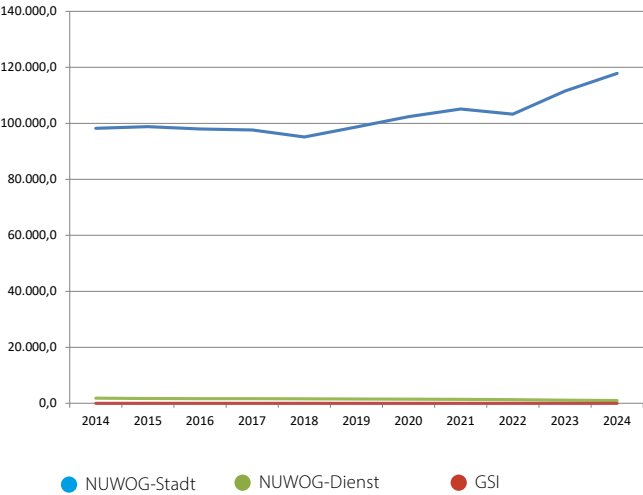
Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Bilanzsumme in T EUR, 2014 - 2024



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Langfristiges Fremdkapital T EUR, 2014- 2024



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe





NUWOG-Unternehmensgruppe – Jahresabschlüsse 2024

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 2024

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

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2024 bei 2,9 % (VJ 2,5 %). Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens / der Genossenschaft nicht ausgeschlossen werden. 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen deutschlandweit die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu zu errichtende Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basisszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird. Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnbauinvestitionen zu rechnen ist.

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 2040 (Stand September 2021) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2024 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 66.098 Einwoh-

ner (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 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 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 2.439 (VJ 2.411) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 165.780 (VJ 163.468) m² sowie 28 (VJ 30) gewerbliche und sonstige Einheiten. Hinzu kommen 405 (VJ 371) Garagen und 1.232 (VJ 1215) Kfz-Abstellplätze/Carports.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 7,15 € (VJ 7,09 €) pro m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr wurden 134 eigene Wohnungen neu- bzw. wiedervermietet. Es gab 120 Mieterwechsel im Bestand. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 4,92 %.

2. Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 wurde zum 01.11.2024 das Projekt Schillerstraße 20/1 mit 28 Wohnungen und 44 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt.

Mit dem Neubau der Leipheimer Str. 52-56 entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen und eine Tiefgarage mit insgesamt 31 unterirdischen und 4 oberirdischen Stellplätzen. Die Ausführung erfolgt über einen Generalunternehmer und der Baubeginn ist im Juli 2023 erfolgt. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2025 geplant.

Auf Basis des Vorentwurfs für die zweistöckige Aufstockung des „Albertinums“ (Heinz-Rühmann-Str. 7 Haus Süd und Nord), werden nun die Konsequenzen, die sich daraus für den Bestand ergeben, herausgearbeitet, ebenso wie das Modernisierungsvolumen aufgrund des Zustandes der Bausubstanz. Geplant sind 37 zusätzliche Wohnungen. Die Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, wurde im März 2024 abgeschlossen. Per 31.12.24 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.841,7 T€ angefallen. Zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt eine Überarbeitung der Planung. In welchem Umfang eine Nutzung der bisherigen Planungen verwertbar bleibt ist nicht vollständig abzusehen. Der Baubeginn ist für 2028 vorgesehen.

Im Nordwesten Neu-Ulms, im Stadtteil Ludwigsfeld entsteht ein neues Wohnquartier „Wohnen am Illerpark“ mit rund 640 Wohneinheiten und einem innovativen, CO 2-neutralen Versorgungskonzept. Hier plant die Gesellschaft einen Neubau mit 114 Wohneinheiten. Der Kaufvertrag zum Grundstückserwerb wurde im Dezember 2024 geschlossen, der Baubeginn soll im dritten Quartal 2026 erfolgen.

Im Rahmen des Bauprogramms 2025 bis 2029 sind Neubauten für den eigenen Wohnungsbestand mit insgesamt

rund 160 Wohneinheiten geplant.

3. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,7 Mio. € (VJ 6,7 Mio. €) eingesetzt.

Für Modernisierungen im Geschäftsjahr 2024 sind in der Schillerstraße 20 845,4 T€ und für die Außenanlagen in der Schwabenstraße 81, 83, 85 80,1T€ angefallen.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2 TG-Stellplätze aus der Eigentümergemeinschaft in der Offenhauser Str. 17 verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von 23,8 T€ erzielt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Der Kaufvertrag zum Grundstückserwerb des Bauprojektes: „Wohnen am Illerpark“ wurde im Dezember 2024 geschlossen. Hierfür wurde im Jahr 2024 eine Anzahlung in Höhe von 2.578,9 T€ geleistet. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 01.01.2025. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte aus eigenen Mitteln.

6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2024 fand keine Baubetreuung statt.

7. Bauträgertätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 war die Gesellschaft nicht als Bauträger aktiv.

Die im letzten Jahr geplante Bauträgermaßnahme im neuem Wohnquartier „Wohnen am Illerpark“ mit 20 Wohneinheiten wird nunmehr für den eigenen Bestand hergestellt. 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 17,5 T€ (VJ 17,2 T€) und unterschreitet die prognostizierte Höhe von 19,0 T€.

André Zaman ist weiterhin zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Kornelia Mahne und Andreas Werner sind weiterhin zu

Prokuristen bestellt.

Die Prokura von Jasna Dominkovic-Lukic wurde zum 18.01.2024 widerrufen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 07.02.2024.

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 noch zufriedenstellend. Erfreulich ist die Fertigstellung des Neubauprojektes Schillerstraße 20/1 und der Baufortschritt der Leipheimer Straße 52-56 sowie der Grundstückserwerb für das Neubauprojekt „Wohnen am Illerpark“. Die Fortführung bzw. die Realisierung des geplanten Modernisierungsprogramms musste wegen der gestiegenen Baukosten und Bauzinsen zum Teil nach hinten verschoben werden.

III. Lage

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

	Vorjahreswert 2023	Ist-Wert 2024	Prognose-Wert 2024
Eigenkapitalquote %	27,7	28,2	23,0 - 28,0
Eigenkapitalrentabilität %	-4,2	2,8	-4,0 - 5,0
Durchschnittl. Instandhaltungsaufwendungen €/m²	43,71	22,02	25,00 - 40,00
Leerstandsquote %	3,1	3,6	2,5 - 3,5
Kapitaldienstdeckung %	43,99	48,2	48,0 - 54,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 28,2 % (VJ 27,7 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalquote liegt hauptsächlich in dem höher als prognostiziert ausgefallenen Jahresüberschuss.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betrugen 22,02 €/m². Die Abweichung zu den prognostizierten durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 25 – 40 €/m² liegt in der Verzögerung von verschiedenen größeren Instandhaltungsmaßnahmen. Die Leerstandsquote stieg im Berichtsjahr auf 3,6 % (VJ 3,1 %). Die Abweichung zur prognostizierten Leerstandsquote in Höhe von 2,5 – 3,5 % ist auf die Folge der Entmietung für die geplante Modernisierung und Abriss des Dachgeschosses der Heinz-Rühmann-Str. 7 zurückzuführen.

Die Kapitaldienstdeckung beträgt 48,8 % (VJ 43,99 %) und

liegt im prognostizierten Bereich.

Die positive Abweichung aus dem prognostizierten negativen Jahresergebnis von rd. – 1.800 T€ bis 100 T€ ist hauptsächlich auf die höheren Umsätze aus der Ergebnissabführung und die niedrigeren Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung zurückzuführen.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 19,3 Mio. € (VJ 18,6 Mio. €) erhöht. Sie entfallen hauptsächlich auf den Bereich Bewirtschaftungstätigkeit inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten 19,3 Mio. € (VJ 18,6 Mio. €).

Der Jahresüberschuss 2024 der NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beträgt nach Steuer 920,9 T€ (VJ Jahresfehlbetrag -2.029,6 T€). Hiervon sind 92,1 T€ in die satzungsgemäße Rücklage eingestellt worden. Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresüberschuss ist durch den rückläufigen Aufwand aus der Hausbewirtschaftung und der gestiegenen Ergebnissabführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Tochtergesellschaft) geprägt.

Die Ertragslage ist noch 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 118.073,3 T€ (VJ 112.069,0 T€). Der Neuaufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen Leipheimer Str. 52-56 (7.000,0 T€), sowie der Sanierungsmaßnahme Reichenberger Str. 2-8/Karlsbader Str. 8 (2.500,0 T€) und der Modernisierungsmaßnahme Schillerstr. 20 (1.566,0 T€) stehen laufende und Sondertilgungen gegenüber.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich des Anlagevermögens getätigt. Im Segment „Anlagen im Bau“ und „Bauvorbereitungskosten“ wurden 10.918,6 T€ investiert. In „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden 4.274,8 T€ investiert. Die geleisteten Anzahlungen von 2.578,9 T€ betreffen einen Grundstückskauf. Am Abschlussstichtag bestehen für die Neubaufvorhaben im Wesentlichen folgende Investitionsverpflichtungen. Schillerstr. 20/1 372 T€, Schillerstr. 20 305 T€, Leipheimer Str. 52 – 56 168 T€, Neubauprojekt „Wohnen am Illerpark“ 51 T€, Schwabenstr. 81 – 85 47 T€, Wiley Nord BA 1 12,0 T€ und für Wiley Nord BA 2 8,0 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 14.296,9 T€ (VJ 2.703,8 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -17.552,3 T€ (VJ -12.189,7 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 6.788,4 T€ (VJ 7.213,1 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 3.533,0 T€ (VJ 2.272,8 T€).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind kurzfristig keine Engpässe zu erwarten. Das Unternehmen erfüllte seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 ohne Einschränkungen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin gesichert, insbesondere im Hinblick auf die

freien Beileihungsreserven. Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöht sich auf rund 180,5 Mio. € (VJ 169,2 Mio. €).

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen der Gesellschaft erhöhte sich auf 158,1 Mio. € (VJ 144,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 87,6 % (VJ 85,5 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Anschaffungskosten sowie geleistete Anzahlungen zurückzuführen. Dem gegenüber stehen im Wesentlichen Abschreibungen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus den flüssigen Mitteln, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den unfertigen Leistungen zusammen und beläuft sich zum 31.12.2024 auf 18,8 Mio. € (VJ 21,2 Mio. €).

Die Reduzierung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen geprägt, denen die Erhöhung der flüssigen Mittel und der Sonstigen Vermögensgegenstände gegenüberstehen.

Eigenkapital

Aufgrund des Jahresüberschusses i. H. v. 920,9 T€ und der Einzahlung der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage von 3,0 Mio. € erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 50,8 Mio. €.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 118,1 Mio. € (VJ 112,1 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 11,1 Mio. € stehen planmäßige und Sondertilgungen mit 4,6 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 Bau- und Modernisierungsprogramms und der stabilen Finanzlage zufriedenstellend.

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

Umweltbelange

Das Unternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 zur CO₂-Reduzierung mit einer energetischen Sanierung begonnen. Dabei wird die Gebäudehülle voll oder teilweise ertüchtigt.

Die Gesellschaft verfügt über fünf Photovoltaikanlagen (PV) mit einer Gesamtbruttoleistung von 167,36 kWp, von denen zwei an die Stadtwerke verpachtet wurden. Im Berichtsjahr

wurden mindestens 75.925 kWh ins Netz eingespeist. In 2024 wurde eine weitere PV-Anlage mit 44,625 kWp in Betrieb genommen.

Der allgemeine Stromverbrauch, der im gesamten Immobilienbestand verbraucht wird, wird aus 25,8 % erneuerbaren Energieträgern erzeugt.

Vom gesamten Wohnungsbestand der Gesellschaft werden 1.921 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 133.080 m² mit Fernwärme, die aus 38 % erneuerbaren Energien gewonnen wird, 89 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 7.731 m² mit Holzpellets und 22 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.492 m² mit einer Wärmepumpe beheizt. Weiterhin ist eine Umstellung von neun Gasheizungen auf Fernwärme in den Jahren 2025 und 2026 geplant. Durch die Umstellung auf Fernwärme werden 129 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 7.119 m² mit 38 % aus erneuerbaren Energien beheizt.

Klimastrategie

Die Gesellschaft arbeitet derzeit an der Entwicklung einer Klimastrategie, um das gesetzliche Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Sie ist der Initiative Wohnen 2050 e.V. (IW.2050) beigetreten. Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss von über 230 Wohnungsbauunternehmen für den Know-How-Austausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Erarbeitung von Lösungen und Finanzierungsstrategien. Zudem wurde eine spezielle Software (mevivoECO) erworben.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen in der Stadt Neu-Ulm ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

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 beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2025
Eigenkapitalquote %	27,0 - 30,0
Eigenkapitalrentabilität %	0,1 - 1,5
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen €/m²	20,00 – 35,00
Leerstandsquote %	6,0 - 7,5
Kapitaldienstdeckung %	48,0 - 55,0

Die Gesellschaft erwartet für 2026 eine Eigenkapitalquote in einer Bandbreite von 26,0 % bis 31,0 %. Sie resultiert aus den geplanten Investitionen im Bereich des Anlagevermögens und den damit verbundene Darlehensaufnahmen.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 19,3 Mio. € bis 19,8 Mio. € erwarten.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2025 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rd. 3,4 Mio. € bis 4,5 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämisse, die stark von der Durchsetzbarkeit der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abhängen, erwartet die Unternehmensführung für 2025 ein positives Jahresergebnis von rd. 15 T€ bis 1.000 T€.

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Jahr 2025 ist der Planungsfortschritt für die Baugenehmigung für die Neubaumaßnahmen „Wohnen am Illerpark“ mit insgesamt 114 Wohneinheiten geplant, der Baubeginn soll 2026 erfolgen. Zusätzlich sind mehrere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur CO₂-Reduktion, geplant. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen und Kapitalmarktdarlehen sowie mit Eigenmitteln.

Die für die Stadt Neu-Ulm vorliegenden Prognosen aus dem Jahr 2021 gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2040 stetig wächst. Durch die weiterhin steigende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage, insbesondere nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen, ausgegangen.

2. Risikobericht

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise 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 deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen 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 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können sich bei weiter verschlechternden Rahmenbedingungen für Baukosten, Zinsen, Lieferengpässen und Materialverfügbarkeit, Handwerkerkapazitäten und Fachkräftemangel sowie sich weiter verschärfenden Anforderungen an die Verpflichtung zur energetischen Sanierung von Bestandswohnanlagen ergeben.

1. Risiken

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht ausgeschlossen werden.

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse 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 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 nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen

gerechnet. In 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 allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Besonders im Projekt Heinz-Rühmann Str. 7 können sich Risiken aus der notwendigen Umplanung der Bestandsplanungen und damit verbundener Abwertungen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrerungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegenzuwirken. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

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, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist nur bei bestehenden Kreditlinien und ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein wachsendes Gewicht.

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 Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen, ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichen Maßen negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken.

Die Bauträgermaßnahmen werden derzeit von der GSI GebäudeService 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 (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO₂-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt. Nach vielen (kurzfristigen) Änderungen im Jahr 2022 kehrte bei der Förderlandschaft auch 2023 keine Ruhe ein. Die Bundesregierung sendete jedoch zu Jahresbeginn 2024 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung.

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.

2. 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 das monatlich oder quartalsweise Planzahlen durch einen Soll-Ist-Vergleich kontrolliert werden.

Im Risikofrühwarnsystem werden hauptsächlich externe Einflüsse auf das Unternehmen beobachtet sowie organi-

satorische 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.

3. Chancenbericht

Die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in Neu-Ulm. 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.

Obwohl der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum in Neu-Ulm und der Region weiterhin steigt, ist aufgrund der sich verschärfenden Rahmenbedingungen und vor allem finanziellen Anforderungen sowie den Verpflichtungen an klimaneutrale Sanierungs- und Baumaßnahmen absehbar, dass Neubau voraussichtlich in den kommenden Wirtschaftsjahren wegen des erheblichen Bedarfs von Eigenkapital nicht und Sanierungsmaßnahmen nur in einem geringeren Umfang, als zur Erreichung der Klimaneutralität erforderlich wäre, realisiert werden. Dadurch können sich auch negative finanzielle Auswirkungen ergeben, z.B. durch eine höhere Belastung der Gesellschaft durch die CO₂-Besteuerung.

Aufgrund der volatilen Gesamtumstände, der Unzuverlässigkeit politischer und wirtschaftlicher Bedingungen ist eine seriöse Prognose kaum möglich. In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive können grundsätzlich erhebliche Risiken entstehen, die sich insbesondere aus steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung und nicht äquivalent steigenden Erlösen ergeben. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft noch als beherrschbar an. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht auszuschließen.

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 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.

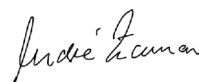
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten 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, 31.03.2025



André Zaman
Geschäftsführer

Aktiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	132.494.595,18	123.405.967,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.419.314,44	5.611.628,61
3. Technische Anlagen und Maschinen	168.314,52	159.028,20
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.803,77	42.743,15
5. Anlagen im Bau	15.130.132,02	14.231.935,08
6. Bauvorbereitungskosten	2.260.261,79	1.099.427,09
7. Geleistete Anzahlungen	2.578.874,21	0,00
	158.108.295,93	
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.913.824,81	2.913.824,81
2. Beteiligungen	40.000,00	40.000,00
	2.953.824,81	
	161.062.120,74	147.504.554,33
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Lesitungen	5.010.000,00	4.872.000,00
2. Andere Vorräte	21.653,69	25.105,92
	5.031.653,69	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	75.812,30	39.940,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.759,82	67.974,52
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	401,51	1.162,16
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.992.874,67	9.821.262,28
5. Forderungen gegen Gesellschafter	1.559,58	171,99
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.271.652,07	1.305.702,90
	5.379.059,95	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	8.013.199,68	4.729.561,00
2. Bausparguthaben	408.592,65	287.880,77
	8.421.792,33	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
I. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungsposten	482.552,58	481.674,10
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	94.218,79	97.468,00
	576.771,37	
Bilanzsumme	180.471.398,08	169.234.457,97

Passiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.669.378,22	7.669.378,22
II. Kapitalrücklage	32.134.595,08	29.134.595,08
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche / Satzungsmäßige Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 92.100,00 (Vorjahr: € 00,00)	1.291.074,88	1.198.974,88
2. Bauerneuerungsrücklage	40.483,75	40.483,75
3. Andere Gewinnrücklagen – davon aus Bilanzverlust/ -gewinn Vorjahr entnommen/eingestellt: € 2.029.643,92 (Vorjahr: € 1.168.141,69)	8.844.456,28	10.874.100,20
	10.176.014,91	
IV. Bilanzgewinn / Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	828.806,79	-2.029.643,92
	50.808.795,00	46.887.888,21
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.902.492,81	3.069.912,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.804.934,18	107.630.807,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.268.386,64	4.438.159,33
3. Erhaltene Anzahlungen	5.360.863,94	5.020.233,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeit aus Vermietung	155.143,71	82.803,19
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.647.235,13	1.243.780,51
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	302.226,35	285.851,56
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	26.454,91	6.170,68
8. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: € 162.455,67 (Vorjahr: € 25.446,82)	169.863,67	25.446,82
	125.735.108,53	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	66.501,74	89.204,19
E. Passive latente Steuern	958.500,00	454.200,00
Bilanzsumme	180.471.398,08	169.234.457,97

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.257.005,33	18.603.295,90
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.203,31	14.436,79
	19.272.208,64	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	138.000,00	742.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	915.071,57	258.042,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-9.207.839,47	-12.074.623,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-130.809,56	-4.401,36
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.413.738,19	-3.337.531,43
	-12.752.387,22	
Rohergebnis	7.572.892,99	4.201.218,40
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.886,37	-12.872,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 998,63 (Vorjahr: € 920,18)	-4.657,32	-4.333,53
	-17.543,69	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-3.910.035,50	-3.836.347,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-535.721,78	-365.175,40
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	851.408,17	206.880,33
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 104.231,15 (Vorjahr: € 166.897,27)		
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 1.839,29 (Vorjahr: € 1.394,29)		
	191.135,23	178.339,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 1.069,33 (Vorjahr: € 637,03)		
	-2.727.620,60	-2.324.394,77
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
- davon latente Steuern: € 504.300,00 (Vorjahr: € 231.200,00)		
	-503.608,03	72.957,52
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	920.906,79	-2.029.643,92
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	-92.100,00	-154.870,00
Bilanzgewinn	828.806,79	

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

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 Abschreibungsätze nach § 7 Abs. 4, § 7 Abs. 5 EStG und § 7b EStG. Bei der Position „Anteile an verbundenen Unternehmen“ wurden steuerrechtliche Gewinnmehrabführungen aus der Vergangenheit berücksichtigt und führten so zu passiven latenten Steuern. Aktive latente Steuern ergeben sich beim Posten „Sonstige Rückstellungen“ aufgrund der unterschiedlichen Bewertung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und bei den Abschreibungen von Geldbeschaffungskosten. Die aktiven latenten Steuern wurden mit den passiven latenten Steuern verrechnet. Der vorhandene Verlustvortrag wurde bei der

Berechnung der latenten Steuern nicht berücksichtigt. Die Berechnung der latenten Steuer erfolgte unter Zugrundelegung eines Körperschaftsteuersatzes von 15% (Vj.: 15%) zuzüglich 5,5% (Vj.: 5,5%) Solidaritätszuschlag sowie eines gewerbesteuerlichen Hebesatzes von 360% (Vj.: 360%) bei einer Steuermesszahl von 3,5 %.

Entwicklung Passivüberhang

	Stand zu Beginn des Geschäfts- jahres T€	Verände- rungen T€	Stand zum Ende des Geschäftsjahres T€
Aktive latente Steuern	9.356,89	385,32	9.742,21
Passive latente Steuern	-3.101.895,71	-280.070,00	-3.381.965,71
Gesamt	-3.092.538,82	-279.684,68	-3.372.223,50

Ein steuerlicher Verlustvortrag (T€ 655 – GewSt) wurden nicht berücksichtigt, da er lt. Wirtschaftsplanung in den folgenden 5 Jahren nicht genutzt werden kann.

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 hinaus gehenden Verbesserung führten.

Bei den Herstellungskosten der Schwabenstraße 83 wurde ein Tilgungszuschuss von €297.750,00 von den Herstellungskosten abgesetzt.

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

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.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€80,1 durchgeführt.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält €5.010.000,00 (Vorjahr: €4.872.000,00) 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 T€103,2 (Vorjahr: T€96,7) und eine Pauschalwertberichtigung von 1% (Vj.: 1%) der nicht einzelwertberichtigten T€1 (Vorjahr T€1) gebildet. Für die „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ sind Wertberichtigungen in Höhe von T€36,8 und für die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind Wertberichtigungen in Höhe von T€733,9 (Vorjahr: T€944,6) 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	256	1.227
noch erwartete Baukosten (Schadensbehebung)	150	162
noch erwartete Baukosten für übereignete Einheiten (Umlaufvermögen)	507	407
Aufbewahrungsverpflichtungen	98	102
Kosten der Hausbewirtschaftung	214	335
ausstehende Rechnungen (Baukosten)	1.281	513
Prozesskosten	271	202

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 fol-

gende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung bzw. periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten:

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
Sonstige betriebliche Erträge		
abgeschriebene Forderungen/ Ausbuchung von Verbindlichkeiten	19	53
Auflösung von Wertberichtigungen	173	0
Auflösung von Rückstellungen	265	22
sonstige Erträge	245	58
Kostenerstattungen	130	101
Versicherungsleistungen	58	22
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Bauvorbereitungskosten	80	24

Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Rechts- und Beratungskosten	124	15
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	31	38
Prüfungskosten	44	37
Abschlussgebühren Bausparverträge	65	0
Notariats-/Gerichts- und Anwaltskosten	3	45
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	188	151
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Bereitstellungszinsen	106	141

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Erträge aus Vorperioden in Höhe von T€151 (Vorjahr T€160) enthalten. Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€ 41,0 auf Prüfungsleistungen in Höhe von T€ 41,0 (davon T€ 4,0 auf das Vorjahr).

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr war eine kaufmännische Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.
2. Gegenüber dem Gesellschafter bestehen keine nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen. Im

Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von €4.268.386,64 (Vj.: €4.438.159,33) enthalten.

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
NUWOG-Dienst		
– Erstattungen	3.606,56	9.879,92
– Ergebnisabführung GSI	851.408,17	206.880,33
– Darlehen für Bau-trägermaßnahme	1.500.000,00	8.500.000,00
– Abrechnung aus der Geschäftsbe-sorgung sowie Überzahlung bei Personal- und Sachkostenerstat-tung sowie Zinsen IV/2024	637.859,94	1.104.502,03
	2.992.874,67	9.821.262,28

Forderungen gegen-über Gesellschafter:

Mietforderungen	1.559,58	171,99
-----------------	----------	--------

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unter-nehmen:

NUWOG-Dienst	1.138,94	603,97
– Verrechnung Kapital-ertragsteuer/Soli GSI		
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Erstat-tungsansprüche und Verrechnungen Kapitalertragsteuer/ Soli	301.087,41	285.247,59
	302.226,35	285.851,56

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Stadt Neu-Ulm (betrifft sonstige Verbindlich-keiten, Erbbauzinsen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeit aus Vermietung)	26.454,91	6.170,68
---	-----------	----------

4. Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen €3.133,42 für das Geschäftsjahr 2024 (Vorjahr: € 4.800,08).

5. Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse gegen-über Mitgliedern der Geschäftsführung oder des Auf-sichtsrates bestehen nicht.

6. Zinsswaps
Darlehensstraten in Höhe von € 9.660.433,35 sind durch zehn Zinsswaps bei der Bayern LB abgesichert. Der aktuelle Marktwert der betreffenden Finanzinstru-mente umfasst zum 31.12.2024 € 1.013.875,33 (ohne Stückzinsen). Es handelt sich um indikative (hypothetische) Marktwerte der Einzelabschlüsse auf Markt-to-Markt-Niveau, die auf Marktkonditionen zum 31.12.2024 der in Reuters verfügbaren Zinskurve basieren. Es erfolgt eine Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit der Zerokurve vom 31.12.2024 (Barwertmethode). Die Ausführungszeitpunkte liegen zwischen 2009 und 2020.

Darlehensbeträge in Höhe von nominal €3.800.000,00 (zum 31.12.2024 €2.318.000,00) sind durch einen Zinss-waps bei der DZ Bank AG abgesichert. Der beizulegende Zeitwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2024 €9.656,58 (inklusive Stückzinsen). Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit von den relevanten Basisinstrumenten anhand aktueller beobachtbarer Marktdaten und mit anerkannten Bewertungsmetho-den, wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietäre Modellen der DZ Bank AG. Der Ausführungszeitpunkte war im Jahr 2013.

Die Zinsswaps dienen der Kompensation des im Grundgeschäft (Darlehen mit variablem Zinssatz) be-stehenden Zinsänderungsrisikos. Der Sicherungszusam-menhang 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 Verpflichtung

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

	noch zu erwartende Investi- tions- summe T€	offene Dar- lehensaus- zahlung oder Zu- schüsse T€	bisher nicht durch Dahrlehn enszu- sagen gedeckt T€
Neubau Anlage- vermögen			
Leiphei- mer Str. 52 AV	168	1.000	0
Schwa- benstr. 81-85 (Außen- anl.)	47	0	47
Am Iller- park Block 1 BA 1-2	51	0	51
Schiller- straße 20/1	372	0	372
Schillerstr. 20/Mod.	305	0	305
Wiley Nord BA 1	12	0	12
Wiley Nord BA 2	8	0	8
Gesamt- summe	963 (Vj.: 12.138)	1.000 (Vj.: 8.000)	795 (Vj.: 5.820)

Die Gesellschaft hat sich vertraglich verpflichtet zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Der Beginn ist für 2026 vorgesehen. Konkrete Kostenschätzungen liegen derzeit noch nicht vor.

8. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag über €4 Mio. zwischen der NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH der NUWOG–Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

Der Vertrag wurde am 27.03.2018 geschlossen und sieht die gegenseitige Einräumung eines Kredites bis zur Höhe von €Mio.4 auf Anforderung eines beteiligten Unternehmens vor. Zum Bilanzstichtag liegen aus diesem Vertrag keine Inanspruchnahmen vor.

Es bestehen außerdem noch eine Kreditzusage über insgesamt Mio.€10 an die GSI. Von den Mio.€10 hat die GSI zum 31.12.2024 Mio.€1,5 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 €25.564,59.

Gemäß Ergebnisabführungsvertrag vom 16. Dezember 1994 wurde das Ergebnis 2024 der NUWOG–Dienst von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist folgende Werte aus:

	€
Höhe des Anteils (100%)	€2.913.824,81
Eigenkapital (100%)	€2.913.824,81
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	€851.408,17

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 31.12.2024 weist folgende Werte aus:

	€
Höhe des Anteils (33,33 %)	40.000,00
Eigenkapital (100 %)	2.766.019,95
Jahresfehlbetrag	48.338,73

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

11. Mitglieder der Geschäftsführung:

> André Zaman, Geschäftsführer
bestellt ab 01.01.2024

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:

> Albsteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende

> Lidl, Juliane, Rechtsanwältin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

> Fendt, Tanja, Revisorin

> Koch, Gerlinde, Lehrerin, i. R.

> Ott, Ludwig, Betriebswirt (M.A.),

> Prießnitz, Roland, Steuerberater

> Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar

> Salzmann, Martin, Wirtschaftsingenieur

> Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur

> Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt, bestellt bis 24.10.2024

> Greiner, Ruth, Pastorin
bestellt ab 25.10.2024

F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:
Der Bilanzgewinn von € 828.806,79 soll den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt werden.

Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Neu-Ulm, den 31.03.2025



André Zaman
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	113.804.934,18	4.830.433,45	17.781.398,38	91.193.102,35	113.804.934,18
Vorjahreswert	(107.630.807,82)	(5.726.183,30)	(17.406.343,28)	(84.498.281,24)	(107.381.366,82)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.268.386,64	169.772,69	679.090,76	3.419.523,19	4.268.386,64
Vorjahreswert	(4.438.159,33)	(169.772,69)	(679.090,76)	(3.589.295,88)	(4.438.159,33)
Erhaltene Anzahlungen	5.360.863,94	5.360.863,94	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(5.020.233,54)	(5.020.233,54)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.143,71	155.143,71	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(82.803,19)	(82.803,19)	0,00	0,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	764.735,95	1.647.235,13	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(1.243.780,51)	(1.243.780,51)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	302.226,35	302.226,35	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(285.851,56)	(285.851,56)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	26.454,91	26.454,91	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(6.170,68)	(6.170,68)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	169.863,67	169.863,67	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(25.446,82)	(25.446,82)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	125.735.108,53	12.661.993,85	18.460.489,14	94.612.625,54	118.073.320,82
Vorjahreswert	(118.733.253,45)	(12.560.242,29)	(18.085.434,04)	(88.087.577,12)	(111.819.526,15)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Stand 31.12.2024 €
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	198.564.997,88	4.274.838,48	304.746,73	8.737.066,76	0,00	211.272.156,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.347.788,61	0,00	11.459,94	0,00	0,00	8.336.328,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	300.827,78	1.251,00	0,00	42.364,00	0,00	344.442,78
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.687,18	0,00	0,00	0,00	0,00	55.687,18
5. Anlagen im Bau	14.253.821,34	9.677.627,70	0,00	0,00	8.779.430,76	15.152.018,28
6. Bauvorbereitungskosten	1.099.427,09	1.240.963,67	80.128,97	0,00	0,00	2.260.261,79
7. geleistete Anzahlungen	0,00	2.578.874,21	0,00	0,00	0,00	2.578.874,21
Summe Sachanlagen	222.622.549,88	17.773.555,06	396.335,64	8.779.430,76	8.779.430,76	239.999.769,30
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.913.824,81	0,00	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	2.953.824,81	0,00	0,00	0,00	0,00	2.953.824,81
Anlagevermögen gesamt	225.576.374,69	17.773.555,06	396.335,64	8.779.430,76	8.779.430,76	242.953.594,11

Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2024 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2024 (kumuliert) €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
75.159.030,49	3.625.527,45	6.996,73	78.777.561,21	132.494.595,18	123.405.967,39
2.736.160,00	184.111,02	3.256,79	2.917.014,23	5.419.314,44	5.611.628,61
141.799,58	16.328,68	0,00	158.128,26	186.314,52	159.028,20
12.944,03	3.939,38	0,00	16.883,41	38.803,77	42.743,15
21.886,26	0,00	0,00	21.886,26	15.130.132,02	14.231.935,08
0,00	80.128,97	80.128,97	0,00	2.260.261,79	1.099.427,09
0,00	0,00	0,00	0,00	2.578.874,21	0,00
78.071.820,36	3.910.035,50	90.382,49	81.891.473,37	158.108.295,93	144.550.729,52
0,00	0,00	0,00	0,00	2.913.824,81	2.913.824,81
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	2.953.824,81
78.071.820,36	3.910.035,50	90.382,49	81.891.473,37	161.062.120,74	147.504.554,33

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Am 01. Juli 2025 erteilte der Gesetzliche Prüfungsverband, VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V., München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 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 2024

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. Alleinige 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, bzw. 24.07.2019 die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

Die NUWOG Dienst ist an der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH zu 100 % beteiligt.

II. Ziele und Strategien

Hauptziel der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft ist die Kundenorientierung als Dienstleister für die Stadt Neu-Ulm.

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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021

bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2024 bei 2,9 % (VJ 2,5 %).

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen deutschlandweit die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu zu errichtende Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose

Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basisszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird. Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnbauinvestitionen zu rechnen ist.

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 2040 (Stand September 2021) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2024 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 66.098 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

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

II. Geschäftsverlauf

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

1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 10 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 544,48 m² sowie eine gewerbliche Einheit mit 244,41 m² Nutzfläche. Hinzu kommen zwölf Kfz-Abstellplätze.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 7,53 € pro m² Wohnfläche. Der Gesamtertrag aus der Vermietung (Sollmieten nach Abzug der Erlösschmälerungen) der eigenen Objekte beträgt 72,6 T€ (VJ 71,9 T€).

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 28,5 T€ (VJ 17,0 T€) eingesetzt.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Verkäufe getätigt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2024 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 das Objekt Münsterblick BA I (36 WE) beauftragt. Die Nutzungsaufnahme (Vermietung) durch die Stadt Neu-Ulm ist zum 31.01./01.02.2018 erfolgt. Zur endgültigen Fertigstellung sind noch Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet erforderlich. Die endgültige Abrechnung der Baubetreuung erfolgt im Anschluss, voraussichtlich Mitte 2025.

7. Bauträgertätigkeit

Im Berichtsjahr war die Gesellschaft nicht als Bauträger aktiv.

8. Verwaltungsbetreuung

Die Gesellschaft verwaltete im Berichtsjahr außer dem eigenen Bestand unverändert 67 Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm. Die Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 39,1 T€ (VJ 39,1 T€).

Über die 100-prozentige Tochtergesellschaft, die GSI GebäudService 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 Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine Dienstleistungen erbracht.

10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums fünf Mitarbeiter*innen in Vollzeit und keinen Mitarbeiter*in in Teilzeit. Der Aufwand für Personal beträgt 345,4 T€ (VJ 317,0 T€) und überschreitet die prognostizierte Höhe von 305,0 T€. Gründe dafür liegen im Personalwechsel in einem anderen Aufgabengebiet.

André Zaman ist weiterhin zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Kornelia Mahne und Andreas Werner sind weiterhin zu Prokuristen bestellt.

Die Prokura von Jasna Dominkovic-Lukic wurde zum 18.01.2024 widerrufen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 06.02.2024.

11. Organisation

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

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres, insbesondere wegen der weiteren Sanierungen in der Johannisstraße 12 positiv.

III. Lage

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

	Vorjahreswert 2023	Ist-Wert 2024	Prognose- Wert 2024
Eigenkapitalquote %	37,8	35,5	80 - 90
durchschnittl. Instandhaltungsaufwendungen €/m²	21,58	36,15	150 - 200

Die Eigenkapitalquote beträgt 35,5 % (VJ 37,8 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalquote ist auf Verzögerungen in der Fertigstellung der Erschließungsstraße im Rahmen der Baubetreuungsmaßnahme Münsterblickstraße BA I zurückzuführen.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betrugen 36,15 €/m² (VJ 21,58€/m²). Grund für die Abweichung von der Prognose ist die Verzögerung im Rahmen des Fernwärmeanschlusses seitens der Stadtwerke.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 482,9 T€ (VJ 520,6 T€) vermindert. Davon entfallen 346,7 T€ (VJ 318,0 T€) auf die interne Leistungsverrechnung, 96,4 T€ (VJ 88,8 T€) auf die Hausbewirtschaftung inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten und 39,8 T€ (VJ 113,8 T€) auf die Betreuungstätigkeit.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr auf 851,4 T€ (VJ 206,9 T€) erhöht. Hauptursache für die Erhöhung ist der gestiegene Ertrag aus der Gewinnabführung der GSI von 919,3 T€ sowie die niedrigeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 279,7 T€ auf 239,4 T€. Dem gegenüber stehen die zurückgegangenen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten von 113,8 T€ auf 39,8 T€.

Die Effekte aus den gestiegenen Personalaufwendungen von 317,0 T€ auf 345,4 T€ und die gestiegenen Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 318,0 T€ auf 346,7 T€ heben sich weitestgehend auf.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 194,8 T€ auf 249,1 T€ reduziert.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von -267,0 T€, dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 67,9 T€ und dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 4,3 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -194,8 T€.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 8,2 Mio. € gestiegen (VJ rund 7,7 Mio. €). Der Hauptgrund auf der Aktivseite liegt in der Erhöhung (623,1 T€) der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie der Erhöhung (91,8 T€) unfertiger Leistungen. Die Flüssigen Mittel hingegen haben sich (194,8T€) verringert.

Auf der Passivseite erhöhten sich vor allem die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (638,3 T€). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verringerten sich hingegen (129,2 T€).

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

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

Die Mitarbeiterfluktuation stellt sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt dar. Es wurde ein neues Arbeitsverhältnis abgeschlossen und ein Arbeitsverhältnis wurde durch den Mitarbeiter beendet.

Eine langfristige Mitarbeiterbindung kann durch das Angebot einer betrieblichen Altersvorsorge oder einer Teilzeitbeschäftigung gestärkt werden. Auch die Förderung der Beschäftigten durch Fortbildungen und Benefits wirken sich positiv aus.

Umweltbelange

Die im Anlagevermögen befindlichen Immobilien wurden bereits in den vergangenen Jahren energetisch saniert. Dabei wurde die Gebäudehülle ertüchtigt, was zur CO2-Reduzierung führt. Die Umstellung der Gasheizung auf Fernwärme wurde in 2024 beauftragt, die Umstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2025. Durch die Umstellung auf Fernwärme wird die Immobilie mit 38 % aus erneuerbaren Energien beheizt.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Um die energetischen Anforderungen bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen erfüllen zu können, sind erhebliche Investitionen erforderlich. Dazu werden Fachkräfte benötigt, was die Nachfrage nach entsprechenden Dienstleistungen bei der NUWOG-Dienstleistungs- und

Betreuungs-GmbH steigern kann.
Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2025
Eigenkapitalquote %	80 – 90
Durchschnittliche Instandhaltungs- aufwendungen €/m ²	150 - 200

Die höher prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2025 resultiert aus der geplanten Fertigstellung und Abrechnung der Baubetreuungsmaßnahme in der Münsterblickstraße BA 1.
Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensführung ein positives Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2025 von rund 112 TE.

2. Risikobericht

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise 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 deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen 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 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können bei sich weiter verschlechternden Rahmenbedingungen für Baukosten, Zinsen, Lieferengpässen und Materialverfügbarkeit, Handwerkerkapazitäten und Fachkräftemangel sowie sich weiter verschärfenden Anforderungen an die Verpflichtung zur energetischen Sanierung von Bestandswohnanlagen ergeben.

Risiken

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/ Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht

ausgeschlossen werden. 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 kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.
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. Risiken im Unternehmensverbund wirken sich nicht nur auf die Muttergesellschaft, sondern auch auf die Tochter- und Enkelgesellschaft aus. Aussagen in den jeweiligen Lageberichten sind insgesamt und wechselseitig zu betrachten, d.h. die Aussagen in den jeweiligen Lageberichten gelten jeweils auch für die Unternehmen im Verbund, d.h. gleichermaßen für die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH, die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH.
Bestandsgefährdende Risiken
Bestandsgefährdende Risiken sind für das Unternehmen nicht erkennbar.

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 oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.
Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft – Baubetreuung

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. Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend nach wie vor ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.
Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In 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 allein 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.
Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegenzuwirken. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

Personal

Es 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 unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir 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 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.
Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO2-Ausstoß in Gebäuden zu senken.
Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO2-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO2-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO2-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO2-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.
Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt.

Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder von 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.

2. 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 Unternehmungsplanung bildet die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das Controlling durch ein Berichtswesen, in dem 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.

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.

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.

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, den 31.03.2025



André Zaman
Geschäftsführer

Aktiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	764.085,52	791.703,14
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.665,62	7.653,12
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.000,00	1.475.000,00
	2.245.751,14	2.274.356,26
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.739.365,52	4.647.588,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	959.983,07	336.931,99
2. Forderungen gegen Gesellschafter	1.138,91	603,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.574,51	2.365,86
	964.696,52	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	249.103,36	443.900,85
Bilanzsumme	8.198.916,54	7.705.747,31

Passiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Kapitalrücklage	2.888.260,22	2.888.260,22
	2.913.824,81	2.913.824,81
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	67.350,00	67.350,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	4.296.160,25	4.293.879,25
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.744,39	98.159,20
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	500,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.508,17	47.013,97
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.311,24	148.517,13
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	855.014,73	216.760,25
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern: €3.247,05 (Vorjahr: €6.430,58)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €0,28 (Vorjahr: €221,32)	3.247,33	6.651,90
	5.217.741,73	
Bilanzsumme	8.198.916,54	7.705.747,31

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	96.435,74	88.776,37
b) aus Betreuungstätigkeit	39.789,24	113.770,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.663,45	318.047,14
	482.888,43	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	91.777,14	9.678,83
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.102,82	4.786,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-51.277,39	-40.603,35
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-188.104,54	-239.105,64
	-239.381,93	
Rohergebnis	348.386,46	255.350,17
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-264.577,32	-246.963,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: €20.627,35 (Vorjahr: €17.749,94)	-80.861,45	-70.025,28
	-345.438,77	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-28.605,12	-27.864,50
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.582,51	-41.779,04
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	919.329,85	335.872,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.318,26	2.289,94
Ergebnis nach Steuern	851.408,17	206.880,33
11. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-851.408,17	-206.880,33
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH mit Sitz in Neu-Ulm ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen (HRB 7394). Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. 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. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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	2,47	%
> Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,5	%

Die Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten aus der Baubetreuung (Generalunternehmervertrag) die hierfür angefallenen Aufwendungen. Daneben sind €21.700,00 (Vorjahr: €23.200,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die übrigen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert DM50.000,00 (€25.564,59).

Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind in nicht unerheblichen Umfang Prüfungs- und Abschlusskosten in Höhe von T€29 (Vorjahr T€23) und für bereits erbrachte Bauleistungen von T€29 (Vorjahr T€29) enthalten.

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 31.12.2024 ein Bankkonto für die Wohnungen der Stadt Neu-Ulm mit €102.385,46 (Vorjahr: €95.879,60).

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 Gesamt-Netto-Honorar des Abschlussprüfers mit T€21,4 auf Prüfungsleistungen, davon T€1,9 für das Vorjahr.

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	1	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb / Hausmeister	2	0
Summe	5	0

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen €3.133,29 für das Geschäftsjahr 2024.

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

- > Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: € 40.653,22 (Vorjahr € 1.059,21)
- > Sonstige Vermögensgegenstände: € 919.329,85 (Vorjahr € 335.872,78)
- > Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: € 19.311,24 (Vorjahr € 148.517,13)

4. Die in den Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

- > Sonstige Vermögensgegenstände: € 1.138,94 (Vorjahr € 603,97)
- > Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)
- > Sonstige Verbindlichkeiten: € 855.014,73 (Vorjahr € 216.760,25)

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 2023 der GSI von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss der GSI zum 31.12.2024 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils am Kapital (100 %):
1.475.000,00 €
Eigenkapital:
1.475.000,00 €
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung:
919.329,85 €

6. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Konto-korrentkreditvertrag über €4 Mio. zwischen der NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

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 keine Mittel aus diesem Vertrag in Anspruch genommen. Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingeschätzt.

7. Die Gesellschaft ist bei den Bauvorhaben Münsterblick BA 1 als Generalunternehmer für die Stadt Neu-Ulm tätig, der das Bauvorhaben schlüsselfertig für die Stadt errichtet. Die Stadt erstattet dem Generalunternehmer die angefallenen Kosten und einen GU-Zuschlag.

Die Projektschuldsumme für die Baumaßnahme beläuft sich netto auf €Mio.4,7.

Bisher wurden €Mio.4,7 für Fremdkosten ausgegeben.

Die erhaltenen Anzahlungen für das Objekt belaufen sich auf €Mio.4,3.

8. Mitglieder der Geschäftsführung:

- > André Zaman, Geschäftsführer, ab 01.01.2024

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

- > Katrin Albsteiger, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende
- > Juliane Lidl, Rechtsanwältin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
- > Fendt Tanja, Revisorin
- > Gerlinde Koch, Lehrerin i. R.
- > Ludwig Ott, Betriebswirt (M.A.)
- > Roland Prießnitz, Steuerberater
- > Jürgen Salzmann, Kriminalhauptkommissar
- > Martin Salzmann, Wirtschaftsingenieur,
- > Ulrich Schäufole, Wirtschaftsingenieur
- > Dr. med. Alfred Schömig, Arzt, bis 24.10.2024
- > Greiner Ruth, Pastorin, ab 25.10.2024

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 31.03.2025



André Zaman
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge* €	Abgänge €	Stand 31.12.2024 €
I. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.348.788,23	0,00	0,00	1.348.788,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.536,13	0,00	0,00	10.536,13
Summe Sachanlagen	1.359.324,36	0,00	0,00	1.359.324,36
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.000,00	0,00	0,00	1.475.000,00
Summe Finanzanlagen	1.475.000,00	0,00	0,00	1.475.000,00
Anlagevermögen gesamt	2.834.324,36	0,00	0,00	2.834.324,36

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	4.296.160,25	4.296.160,25			
Vorjahreswert	(4.293.879,25)	(4.293.879,25)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	500,00	500,00			
Vorjahreswert	0,00	0,00			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.508,18	22.694,74	20.813,44		
Vorjahreswert	(47.013,97)	(17.544,47)	(29.469,50)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	19.311,24	19.311,24			
Vorjahreswert	(148.517,13)	(148.517,13)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	855.014,73	855.014,73			
Vorjahreswert	(216.760,25)	(216.760,25)			
Sonstige Verbindlichkeiten	3.247,33	3.247,33			
Vorjahreswert	(6.651,90)	(6.651,90)			
Gesamtbetrag	5.217.741,73	5.196.928,29	20.813,44	0,00	0,00
Vorjahreswert	(4.712.822,50)	(4.683.353,00)	(29.469,50)	0,00	0,00

Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2024 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2024 (kumuliert) €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
557.085,09	27.617,62	0,00	584.702,71	764.085,52	791.703,14
2.883,01	987,50	0,00	3.870,51	6.665,62	7.653,12
559.968,10	28.605,12	0,00	588.573,22	770.751,14	799.356,26
0,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00	1.475.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00	1.475.000,00
559.968,10	28.605,12	0,00	588.573,22	2.245.751,14	2.274.356,26

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Am 01. Juli 2025 erteilte Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 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 2024

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 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 Drittverwaltung und WEG-Verwaltung. Die Gesellschaft darf Grundstücke nur erwerben, um sie alsbald nach Abschluss des Vorhabens wieder zu veräußern.

Mit Bescheid vom 17.06.2004 bzw. 12.08.2019 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

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr

2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2024 bei 2,9 % (VJ 2,5 %).

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen deutschlandweit die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte

Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 so wohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu zu errichtende Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basisszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird. Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnbauinvestitionen zu rechnen ist.

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 2040 (Stand September 2021) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis

zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2024 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 66.098 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze). Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Stadt und Landkreis weiterhin dringend notwendig.

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 am gepachteten Immobilienbestand in Höhe von 22,9 T€ (VJ 13,5 T€) an.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Verkaufsmaßnahmen durchgeführt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Immobilien erworben.

6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Baubetreuungen durchgeführt.

7. Bauträgertätigkeit

Die in 2022 fertiggestellte Baumaßnahme „Ulmer Hofgut BA 3“ mit 26 Eigentumswohnungen, 26 Tiefgaragenstellplätzen und 12 Stellplätzen wurde weiterhin vermarktet. Zum 31.12.2024 waren unverändert zwei Tiefgaragenstellplätze nicht verkauft.

Die Baumaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“ mit 28 Eigentumswohnungen, 35 Tiefgaragenstellplätzen und 5 Stellplätzen wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt. Im Berichtszeitraum wurden 21 Eigentumswohnungen, 26 Tiefgaragenstellplätze und 4 Stellplätze verkauft, davon wurden zum 31.12.2024 17 Eigentumswohnungen, 22 Tiefgaragenstellplätze und 4 Stellplätze übergeben. Zur Berichterstellung waren die restlichen 11 Eigentumswohnungen, 13 Tiefgaragenstellplätze und ein Stellplatz verkauft worden.

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 Liegenschaf-

ten 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 2.516 Wohnungen, 34 Gewerbeeinheiten, 480 Garagen und 1.299 Kfz-Stellplätze/Carports der NUWOG-Unternehmensgruppe bewirtschaftet. Darin enthalten sind 67 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 75 Garagen und 55 Kfz-Stellplätze der Stadt Neu-Ulm. Für die DIWOG verwaltete die Gesellschaft zum 31.12.2024 das Projekt in der Weißinger Str. 13 & 13 a mit 17 Wohneinheiten und 23 Kfz-Stellplätzen, sowie das Projekt in der Industriestraße 10 a mit 30 Wohneinheiten und 30 Kfz-Stellplätzen.

In der Drittverwaltung befinden sich laufende Pachtverhältnisse zur Weitervermietung für eine private GbR (16/VJ 16 Wohneinheiten und 18/VJ 17 Kfz-Stellplätze) sowie für die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (4/VJ 4 Gewerbeeinheiten und 1/VJ 1 Kfz-Stellplatz). Im Bereich der Mietverwaltung für Dritte verwaltet die Gesellschaft für eine private GbR weiterhin unverändert 47 Mietwohnungen, 28 Tiefgaragenstellplätze und 15 Kfz-Stellplätze im Freien sowie drei Eigentumswohnungen für private Eigentümer.

Außerdem verwaltet die Gesellschaft Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Am 31.12.2024 wurden 46 (VJ 46) Wohneinheiten, 3 (VJ 3) Gewerbeeinheiten und 3 (VJ 3) Garagen/Tiefgaragenstellplätze sowie 13 Kfz-Stellplätze/Carports verwaltet. Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung belaufen sich auf 13,0 T€ (VJ 13,0 T€).

9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum war die Gesellschaft als Dienstleister für die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und für die Stiftungen „Wohnstift Neu-Ulm“ und „Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz“ tätig. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der DIWOG besteht weiterhin fort.

10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums neben dem Geschäftsführer 29 Mitarbeiter*innen in Vollzeit, 18 Mitarbeiter*innen in Teilzeit, einen dual Studierenden und zwei Auszubildende. Der Aufwand für Personal beträgt 2.953,0 T€ (VJ 2.981,6 T€) und unterschreitet die prognostizierte Höhe von 3.407,0 T€.

André Zaman ist weiterhin zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Kornelia Mahne und Andreas Werner sind weiterhin zu Prokuristen bestellt.

Die Prokura von Jasna Dominkovic-Lukic wurde zum 18.01.2024 widerrufen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 07.02.2024.

11. Organisation

Die Gesellschaft steht in einem steuerlichen Organschaftsverhältnis mit der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Muttergesellschaft) sowie deren Mutterge-

sellschaft, 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.

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv, insbesondere aufgrund der erfolgreichen Abwicklung (Bau und Verkauf) der Bauträgermaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“.

III. Lage

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

	Vorjahreswert 2023	Ist-Wert 2024	Prognose-Wert 2024
Eigenkapitalquote %	11,2	21,5	15,0 - 25,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 21,5 % (VJ 11,2,0 %) und liegt im Bereich der Prognose 15,0 % - 25,0 %. Die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalausstattung ist jedoch im Hinblick auf die Einbindung in die NUWOG-Unternehmensgruppe ausreichend.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 13.221,9 T€ (VJ 5.013,2 T€) erhöht. Sie entfallen größtenteils auf den Verkauf von Grundstücken, die Geschäftsbesorgung und auf Kostenersatzungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe. Aus dem Verkauf von Grundstücken werden 8.423,5 T€ (VJ 0,0 T€) und aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Pachtbestand und Umlagen) Erlöse mit 525,5 T€ (VJ 496,7 T€) erzielt.

Die Erlöse (Sollmieten vor Erlösschmälerungen) aus der Weitervermietung erhöhten sich von 304,9 T€ (VJ) auf 308,0 T€. Das Ergebnis vor Gewinnabführung hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr auf 919,3 T€ (VJ 335,9 T€) erhöht. Hauptursache für die Erhöhung sind die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, der Geschäftsbesorgung, Kostenersatzungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe, dem gegenüber stehen die weggefallenen Einnahmen aus der Baubetreuung. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 430,2 T€ auf 131,7 T€ verringert, vor allem durch die Rückzahlung des Darlehens für die Bauträgermaßnahme „Münsterblickstraße BA3“.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (430,2 T€) resultiert aus den Zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (8.363,3 T€) und den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit (145,3T€) sowie der Finanzierungstätigkeit (8.648,2 T€).

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

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 6.850,1 T€ gesunken (VJ 13.129,4 T€). Auf der Vermögensseite verringerte sich das Anlagevermögen hauptsächlich durch die planmäßigen Abschreibungen.

Dem gegenüber stehen die Investitionen in die Immaterielle Vermögensgegenstände und die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Das Umlaufvermögen verringerte sich maßgeblich durch die Abnahme der „Grundstücke mit unfertigen Bauten“, der „Flüssigen Mittel“ und den „Forderungen gegen Gesellschafter“. Dem gegenüber steht die Zunahme der „Grundstücke mit fertigen Bauten, den „Forderungen aus Grundstücksverkäufen“ und den „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“.

Auf der Kapitalseite verminderten sich maßgeblich die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“, die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ aufgrund von laufenden Tilgungen, die „Sonstige Verbindlichkeiten“ und die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“. Dem gegenüber stehen die erhöhten „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter“ und der „Erhaltene Anzahlungen“.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, auch in Zusammenhang mit der Auftragslage der gesamten Unternehmensgruppe, 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 2024 stellt sich die Mitarbeiterfluktuation wie folgt dar. Es wurden fünf neue Arbeitsverhältnisse geschlossen und acht Arbeitsverhältnisse beendet, davon fünf wegen Kündigung durch die Mitarbeiter, zwei wegen Kündigung durch den Arbeitgeber und eins wegen Renteneintritt.

Eine langfristige Mitarbeiterbindung kann durch das Angebot von Teilzeitbeschäftigung gestärkt werden. Auch die Förderung der Mitarbeiter durch Fortbildungen und Vereinbarkeit von Studium und Beruf sowie Benefits wirken sich positiv aus.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2025
Eigenkapitalquote %	50 - 60

Die höher prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2025 resultiert aus den geplanten Veräußerungen der Bauträgermaßnahme in der Münsterblickstraße BA 3 und die damit verbundene Rückzahlung der Kapitalmarktfinanzierung.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensführung ein positives Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2025 von rund 178 T€.

2. Risikobericht

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche mittelbare Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen 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 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

1. Risiken

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht ausgeschlossen werden.

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. Risiken im Unternehmensverbund wirken sich nicht nur auf die Muttergesellschaft, sondern auch auf die Tochter- und Enkelgesellschaft aus. Aussagen in den jeweiligen Lageberichten sind insgesamt und wechselseitig zu betrachten, d.h. die Aussagen in den jeweiligen Lageberichten gelten jeweils auch für die Unternehmen im Verbund, d.h. gleichermaßen für die GSI Gebäude-Service und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH, die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH.

Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind für das Unternehmen nicht erkennbar.

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

Personal

Es 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 unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte ver-

sucht 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 Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen, 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 Ertragssituation 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 traten bisher in Einzelfällen auf. Neue Bauträgermaßnahmen werden von der Gesellschaft derzeit nicht geplant.

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 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO₂-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bis-her 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt. Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder von Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen.

2. 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 Unternehmungsplanung bildet die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das Controlling durch ein Berichtswesen, in dem 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.

3. Chancenbericht

Als Geschäftsbesorger der Gesellschaften der NUWOG-Unternehmensgruppe hat die Gesellschaft eine solide Basis für eine günstige Geschäftsentwicklung als Immobilien-dienstleister. Aktuell und absehbar ist eine zukünftige positive Entwicklung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH als Inhouse-Dienstleister der Stadt Neu-Ulm auch davon abhängig, sowohl von der NUWOG-Wohnungsgesellschaft als auch von der Stadt Neu-Ulm beauftragt zu werden.

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. 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.

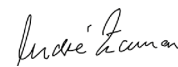
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH

Neu-Ulm, 31.03.2025



André Zaman
Geschäftsführer

Aktiva

		31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		76.286,81	18.634,90
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	1.031.240,00		1.098.045,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.938,42		367.301,23
		1.364.178,42	
		1.440.465,23	1.483.981,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		10.440.547,53
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.373.506,00		54.615,55
3. Unfertige Leistungen	67.200,00		59.900,00
4. Andere Vorräte	12.828,25		13.684,60
		4.453.534,25	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.086,82		263,82
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	430.072,50		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.975,66		2.461,87
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.890,37		10.776,29
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	301.087,41		285.247,59
6. Forderungen gegen Gesellschafter	19.311,24		148.517,13
7. Sonstige Vermögensgegenstände	13.702,55		20.668,73
		779.126,55	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		131.727,80	561.896,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		45.263,31	46.825,95
Bilanzsumme		6.850.117,14	13.129.386,44

Passiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	1.450.000,00	1.450.000,00
	1.475.000,00	1.475.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	909.505,12	191.802,77
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	991.862,06	1.130.189,06
2. Erhaltene Anzahlungen	85.306,48	64.715,48
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietungen	1.033.44178,16	899,70
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	252.080,68	268.165,24
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.137.859,94	9.604.502,03
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	959.983,07	336.931,99
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern: €36.100,35 (Vorjahr: €44.640,07)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €1.022,64 (Vorjahr: €12.191,92)	37.122,99	57.901,71
	4.465.248,66	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	363,36	0,00
Bilanzsumme	6.850.117,14	13.129.386,44

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	525.513,62	496.699,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.423.500,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.596.281,54	3.867.613,74
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	676.575,05	648.917,21
	13.221.870,21	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-6.114.357,08	1.810.584,53
3. Sonstige betriebliche Erträge	53.239,32	94.307,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-197.919,78	-178.913,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.371.861,45	-1.859.761,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-20.700,99	-33.364,30
	-1.590.482,22	
Rohergebnis	5.570.270,23	4.846.083,18
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.395.513,56	-2.409.319,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
- davon für Altersversorgung: €116.837,66 (Vorjahr: €125.426,55)	-557.480,34	-572.274,81
	-2.952.993,90	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-200.531,97	-209.823,42
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.398.116,32	-1.195.160,81
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: €0,00 (Vorjahr: €154,00)	11.794,24	607,33
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen: €104.231,15 (Vorjahr: €116.897,27)		
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: €391,00 (Vorjahr: €45,00)	-111.092,43	-124.239,41
Ergebnis nach Steuern	919.329,85	335.872,78
10. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-919.329,85	-335.872,78
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 (HR B 11809).

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§242 ff. und §§264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. §275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JABslWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 250€ 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 Bauzeitinsen wurde im Umlaufvermögen Gebrauch gemacht.

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

Angabe zur ATZ-RSt: Blockmodell, Zins: 1,50%, versicherungsmathematische Grundsätze, Gehaltssteigerung: 4,0% für einen Mitarbeiter, enthält Aufstockungsbetrag und aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen.

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:

Immaterielle Vermögensgegenstände	25 %
Bauten auf fremden Grundstücken	3 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 bis 33 ⅓ %

Umlaufvermögen

Bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten wurden im

Geschäftsjahr über Bestandserhöhungen T€99,0 Eigenleistungen (Vorjahr: T€116,0) sowie Zinsen in Höhe von T€74,5 (Vorjahr: T€116,9) aktiviert.

In der Position unfertige Leistungen sind T€67,2 (Vorjahr: T€59,9) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Einstandspreisen (Reparaturmaterial) und nach der Fifo-Methode (Heizölbestand).

Rückstellungen

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

- > erbrachte Bauleistungen: T€200,0 (Vorjahr: T€0,0)
- > ausstehende Rechnungen: T€11,6 (Vorjahr: T€11,8)
- > Personalkosten: T€165,6 (Vorjahr: T€62,6)
- > Rückstellungen für noch anfallende Baukosten: T€319,5 (Vorjahr: T€47,8)
- > Prozesskosten: T€155,0 (Vorjahr: T€0,0)
- > Rückstellung für Altersteilzeit: T€21,5 (Vorjahr: T€38,0)

Verbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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€15,1 auf Prüfungsleistungen.

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 45 Arbeitnehmer ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	9
Technische Mitarbeiter	6	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb / Hausmeister	8	1
Geringfügig Beschäftigte	0	5
Summe	28	17

Außerdem wurden durchschnittlich ein dual Studierender und ein Auszubildender beschäftigt.

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen €3.133,29 für das Geschäftsjahr 2024.

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

> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
301.087,41 € (Vorjahr 285.247,59 €)

> Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:
1.511.731,15 € (Vorjahr 8.530.863,01 €)

> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:
626.128,79 € (Vorjahr 1.073.639,02€)

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

> Forderungen aus Lieferungen/Leistungen:
19.311,24 € (Vorjahr 148.517,13 €)

> Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen:
40.653,22 € (Vorjahr 1.059,21 €)

> Sonstige Verbindlichkeiten:
919.329,85 € (Vorjahr 335.872,78 €)

5. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag über 4 Mio. € zwischen der NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, der NUWOG – Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

Der Vertrag wurde am 27.03.2018 geschlossen und sieht die gegenseitige Einräumung eines Kredits bis zur Höhe von 4 Mio.€ auf Anforderung eines beteiligten Unternehmens vor. Zum Bilanzstichtag ergaben sich keine Forderungen/Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag. Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingeschätzt.

6. Finanzielle Verpflichtungen

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

Bauträgermaßnahme Münsterblick BA3

- Projektsumme:	11.211	T€
- Ausgaben zum 31.12.2023:	10.908	T€
- Offene Projektsumme:	303	T€
- Darlehenszusagen NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH	10.000	T€
- Bisher ausbezahlt	1.500	T€
	8.500	T€

Die vorhandenen finanziellen Verpflichtungen werden vollständig durch mögliche Darlehensvalutierungen abgedeckt.

7. Mitglieder der Geschäftsführung:

- > André Zaman, Geschäftsführer, ab 01.01.2024

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

- > Katrin Albsteiger, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende
- > Juliane Lidl, Rechtsanwältin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
- > Fendt Tanja, Revisorin
- > Gerlinde Koch, Lehrerin i. R.
- > Ludwig Ott, Betriebswirt (M.A.)
- > Roland Prießnitz, Steuerberater
- > Jürgen Salzmann, Kriminalhauptkommissar
- > Martin Salzmann, Wirtschaftsingenieur
- > Ulrich Schäufole, Wirtschaftsingenieur
- > Dr. med. Alfred Schömig, Arzt, bis 24.10.2024
- > Greiner Ruth, Pastorin, ab 25.10.2024

F. Weitere Angaben

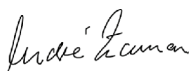
1. Ergebnisverwendung

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.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Neu-Ulm, den 31.03.2025



André Zaman
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	266.314,18	74.999,40	0,00	341.313,58
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	266.314,18	74.999,40	0,00	341.313,58
II. Sachanlagen				
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.226.853,34	0,00	0,00	2.226.853,34
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.192,57	104.259,68	113.941,88	930.510,37
Summe Sachanlagen	3.167.045,91	104.259,68	113.941,88	3.157.363,71
Anlagevermögen gesamt	3.433.360,09	179.259,08	113.941,88	3.498.677,29

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	991.862,06	139.158,82	565.054,09	287.649,15	991.862,06
Vorjahreswert	(1.130.189,06)	(138.327,00)	(561.676,45)	(430.185,61)	(1.130.189,06)
Erhaltene Anzahlungen	85.306,48	85.306,48	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(64.715,48)	(64.715,48)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376,25	376,25	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(899,70)	(899,70)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.033,44	1.033,44	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(178,16)	(178,16)	0,00	0,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	252.080,68	252.080,68	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(268.165,24)	(268.165,24)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.137.859,94	2.137.859,94	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(9.604.502,03)	(9.604.502,03)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	959.983,07	959.983,07			
Vorjahreswert	(336.931,99)	(336.931,99)			
Sonstige Verbindlichkeiten	37.122,99	37.122,99	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(57.901,71)	(57.901,71)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	4.465.248,66	3.612.545,42	565.054,09	287.649,15	991.862,06
Vorjahreswert	(11.462.583,67)	(10.470.721,61)	(561.676,45)	(430.185,61)	(1.130.189,06)

Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2024 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2024 (kumuliert) €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
247.679,28	17.347,49	0,00	265.026,77	76.286,81	18.634,90
247.679,28	17.347,49	0,00	265.026,77	76.286,81	18.634,90
1.128.808,34	66.805,00	0,00	1.195.613,34	1.031.240,00	1.098.045,00
572.891,34	116.379,48	91.698,87	597.571,95	332.938,42	367.301,23
1.701.699,68	183.184,48	91.698,87	1.793.185,29	1.364.178,42	1.465.346,23
1.949.378,96	200.531,97	91.698,87	2.058.212,06	1.440.465,23	1.483.981,13

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Am 01. Juli 2025 erteilte Bavaria Revisions- und Treuhand
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerbe-
ratungsgesellschaft, München, der Gesellschaft für den Jahres-
abschluss des Geschäftsjahres 2024 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.



AUGSBURGER STRASSE

Impressum:

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

Telefon: 0731 - 9841 - 0
E-Mail: info@nuwog.de
Internet: www.nuwog.de

© 2004

Texte: NUWOG

Bildnachweis:

Moritz Reulein	Umschlag, S.11, 16, 21, 22, 31, 32, 49, 61, 73
Matthias Schmiedel	S. 4
Gianluca Sanna	S. 14
Caroline Dick	S. 18

Gestaltung: NUWOG



